

Conseil social de l'habitat



Le Conseil social de l'habitat de l'Isère a été créé en mars 2006 à l'initiative d'Absise, qui rassemble les bailleurs sociaux du département, et de Un Toit Pour Tous, qui fédère de très nombreuses associations en lien avec des personnes en difficulté de logement. Sa création résulte d'une volonté d'agir face à l'ampleur de la crise du logement en Isère et de dépasser les incertitudes que fait naître la décentralisation.

Suite à la mise en œuvre de la loi sur le Droit au logement opposable (DALO) en janvier 2008, le Conseil social de l'habitat a proposé la création d'un Comité départemental de suivi. Cette initiative s'inspire du Comité national de suivi de la mise en œuvre du droit au logement opposable, chargé de faire des propositions afin de permettre une bonne mise en œuvre de la loi dans le respect des échéances fixées par le législateur.

Le Comité départemental de suivi de la mise en œuvre du Droit au logement opposable a un triple rôle :

- ✓ de **concertation** : partager les analyses que suscite l'application de la loi DALO dans le département de l'Isère,
- ✓ de **vigilance** : par rapport à un droit que les difficultés d'accès au logement pourraient restreindre dans les faits,
- ✓ de **proposition** : rendre le droit au logement non seulement opposable mais effectif.

Le présent rapport, présenté le 15 avril 2011, rend compte des travaux menés en 2010 par le Comité départemental de suivi.

Comité départemental de suivi de la mise en oeuvre DU DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE

RAPPORT 2010



Réalisation

Ce rapport a été rédigé par l'Observatoire de l'hébergement et du logement à partir des analyses du Comité départemental de suivi de la mise en œuvre du droit au logement opposable.

CONSEIL SOCIAL DE L'HABITAT DE L'ISERE
Un Toit Pour Tous / 21 rue Christophe Turc /
38 100 Grenoble
04 76 09 26 56 / contact@untoitpourtous.org

SOMMAIRE

Préambule	5
Chapitre 1 : L'application de la loi DALO en Isère	7
L'activité de la commission de médiation en Isère	8
Le fonctionnement de la commission de médiation	15
Les relogements proposés par le Préfet	19
Chapitre 2 : Le profil social des ménages ayant fait un recours auprès de la commission	22
Une prépondérance de ménages métropolitains	22
De nombreux isolés et des familles monoparentales surreprésentées	25
Des ménages d'âge moyen, une tendance au rajeunissement	26
De nombreux ménages dépourvus de logement ou locataires du parc privé	27
Des ménages en attente d'un logement social	32
Chapitre 3 : Les impacts de la loi DALO	34
Un élargissement du contingent préfectoral qui impacte les filières et les pratiques d'attribution	35
Une montée en charge des Comités Locaux de l'Habitat	39
Une offre qui ne correspond pas toujours aux caractéristiques de la demande	44
Les effets territoriaux de la gestion du contingent préfectoral	47
Propositions du Comité départemental de suivi de la mise en œuvre du Droit au logement opposable	49

Préambule

Votée en mars 2007, la loi sur le Droit au logement opposable (DALO) est entrée en vigueur le 1er janvier 2008. Elle marque une avancée considérable puisqu'elle donne des droits nouveaux aux demandeurs de logement qui en étaient jusque là totalement dépourvus. Mais elle constitue un véritable défi puisque les conditions de sa mise en œuvre ne sont pas vraiment remplies (déficit de logement accessible) et qu'elle pourrait bien contribuer à accentuer la spécialisation de l'habitat social dont on sait qu'il est très inégalement réparti entre les communes. Il convient donc de veiller collectivement à ce que la mise en œuvre du droit au logement opposable facilite l'accès à un logement décent des personnes et familles qui en sont dépourvues, tout en concourant au développement de la mixité sociale. Il convient aussi de veiller à ce que le secteur de l'hébergement, qui est lui aussi concerné par la loi, continue à jouer son rôle essentiel d'accueil et d'insertion.

C'est pour cela que le Conseil social de l'habitat a proposé la création d'un Comité départemental de suivi qui, au niveau local, accompagne la mise en œuvre du droit au logement opposable, se saisit des difficultés qui apparaissent chemin faisant et fait des propositions pour une juste application de la loi. Cette initiative s'inspire du Comité national de suivi de la mise en œuvre du droit au logement opposable, chargé de faire des propositions afin de permettre une bonne mise en œuvre de la loi dans le respect des échéances fixées par le législateur.

La première année de mise en œuvre de la loi DALO a principalement été marquée par la mise en place des commissions de médiation au niveau des départements et le premier rapport relatif à l'année 2008 rendait surtout compte des enseignements et des réflexions relatifs aux recours examinés par cette nouvelle commission.

Depuis, le nombre de recours adressés à la Préfecture n'a cessé d'augmenter, le travail de la commission s'est poursuivi

et a donné lieu à un grand nombre de relogements. Le présent rapport présente ainsi une vision plus large du dispositif après trois années de mise en œuvre du DALO et apporte un éclairage sur les données régionales et nationales (Chapitre 1). La montée en régime du dispositif permet également d'observer le profil social des ménages sur la base d'un échantillon plus représentatif (Chapitre 2). Après trois ans de fonctionnement de la commission de médiation, certaines retombées de la loi commencent à être perceptibles à différents niveaux et le rapport 2010 en rend compte (Chapitre 3). Enfin, ces différentes analyses fondent un certain nombre de propositions élaborées par le comité départemental de suivi.

Chapitre I

L'application de la loi DALO en Isère

Au niveau national, le dernier rapport du comité de suivi de la mise en œuvre du Droit au logement opposable (DALO) pointe les éléments suivants :

- une montée en régime régulière du nombre de recours,
- une forte concentration en région parisienne¹ ainsi que dans certains départements dont l'Isère,
- une insuffisante maîtrise du contingent dans un certain nombre de départements notamment lorsque le niveau de recours est faible,
- une baisse des décisions favorables.

Il souligne également les difficultés de relogement, principalement dans les départements qui enregistrent un nombre important de recours et où il existerait un déficit d'information à destination des ménages afin de ne pas alimenter le flux des demandes. Par ailleurs, le rapport fait mention de pratiques de certaines commissions de médiation qui consistent à rajouter des critères de sélection à ceux prévus par la loi pour limiter le nombre de recours.

En Isère, après trois années d'exercice de la commission de médiation, le comité de suivi partage un certain nombre de constats dressés par le rapport national, notamment celui de la montée en régime du dispositif, l'Isère étant l'un des départements de province les plus actifs en matière de recours DALO.

¹ 60% des recours concernent l'Île de France.

I. L'activité de la commission de médiation en Isère

Depuis 2008, les membres de la commission de médiation se réunissent une fois toutes les trois semaines, ce qui porte le nombre de réunions à 16 en 2010.

1.1 Des recours en hausse constante

Nombre de dossiers reçus par le SIALDI en 2010

Période	Hébergement	Logement	Total 2010	Rappel Total 2009	Rappel Total 2008
Janvier	4	74	78	58	35
Février	5	80	85	71	76
Mars	10	91	101	82	65
Avril	8	84	92	73	76
Mai	5	84	89	72	53
Juin	7	78	85	98	53
Juillet	8	80	88	69	80
Août	3	46	49	63	40
Septembre	1	60	61	73	70
Octobre	9	63	72	75	61
Novembre	16	93	109	72	97
Décembre	5	63	68	86	74
Total	81	896	977	892	780

Source : SIALDI

Depuis la mise en place de la commission de médiation, 2 669 dossiers ont été reçus à la Préfecture. Ils rendent compte d'une montée en charge progressive du dispositif.

Le rythme de dépôt des recours est à nouveau en hausse en 2010 avec 81 dossiers reçus en moyenne chaque mois contre

76 en 2009 et 64 en 2008. Ce sont ainsi 977 dossiers qui ont été reçus par le SIALDI en 2010.

Pour 2 669 dossiers reçus, le SIALDI a délivré 2 646 accusés de réception. A noter que depuis un décret de 2010, ce n'est plus la date d'accusé de réception qui marque le point de départ pour le calcul du délai dont dispose la commission de médiation pour examiner les dossiers, mais la date de réception du dossier à la Préfecture.

1.2 Des recours qui concernent principalement le logement

Eléments de comparaison régionale et nationale des dossiers reçus et examinés pour la période 2008-2010²

	Isère		Rhône-Alpes		France	
Nombre de dossiers hébergement reçus	179	7%	1 524	16%	18 469	9%
Nombre de dossiers hébergement examinés ³	173		1 399		15 009	
% dossiers hébgmt examinés	96,6%		91,8%		81,3%	
Nombre de dossiers logement reçus	2 227	93%	7 736	84%	176 223	91%
Nombre de dossiers logement examinés	1 927		6 611		130 061	
% dossiers logement examinés	86,5%		85,4%		73,8%	
Total dossiers reçus	2 406	100%	9 260	100%	194 692	100%

Source : DHUP/DALO

² Données disponibles au 30/09/2010.

³ A noter que dans les statistiques nationales, parmi les dossiers examinés par la commission de médiation, figurent les dossiers qui ont reçu une solution d'hébergement ou de logement avant la tenue de la commission à laquelle ils devaient être présentés et pour lesquels la commission n'a pas eu à statuer si ce n'est les déclarer « sans objet » au moment de la commission.

Comparée à la région Rhône-Alpes qui compte 16% de recours au titre de l'hébergement, la part des recours pour un hébergement est assez faible en Isère (7%). Ceci résulte sans doute du fonctionnement satisfaisant des dispositifs de recueil de la demande d'hébergement en Isère. Cette part est cependant plus proche de la moyenne enregistrée au niveau nationale (9%).

1.3 Une majorité de ménages reconnus prioritaires

Dossiers examinés par la commission de médiation de l'Isère
en 2010 (hors dossiers sans objet)

	Nb	%
Nombre de recours hébergement examinés	99	
Prioritaires hébergement	69	69,7%
<i>Dont requalifiés hébergement</i>	25	
Nombre de recours logement examinés	678	
Prioritaires logement	327	48,2%
Total dossiers examinés	777	
Total prioritaires	396	51%

Source : SIALDI

Lors des réunions de la commission de médiation au cours de l'année 2010, 777 dossiers de recours ont été examinés et 396 ont été reconnus prioritaires (soit 51%).

A noter que contrairement aux statistiques nationales élaborées par le ministère, le mode de calcul retenu par le comité de suivi pour déterminer la part des ménages prioritaires n'intègre pas les dossiers classés « sans objet », c'est-à-dire la demande de ménages qui, à la date de la commission, ont trouvé une solution de relogement et pour lesquels la commission n'a pas à statuer.

Si les recours au titre de l'hébergement sont peu nombreux (99), ils bénéficient plus souvent d'une décision favorable : 69,7% sont reconnus prioritaires contre seulement 48,2% pour les ménages qui ont déposé un recours au titre du logement (678).

Parmi les recours reconnus prioritaires au titre de l'hébergement en 2010, la commission a décidé la requalification en propositions d'hébergement de 25 recours initialement déposés pour un logement. La commission fait dans ce cas usage d'une possibilité offerte par la loi de proposer un hébergement dans le cas où elle estime, sur la base des informations disponibles, que le ménage n'est pas en mesure d'occuper un logement autonome (notamment cas de dette de loyer non traitée ou problèmes de comportement du ménage). Ces décisions font toujours l'objet de discussions difficiles au sein de la commission.

Par ailleurs, la commission a eu à examiner 41 recours gracieux formulés contre des décisions de la commission. Elle a accepté 7 de ces recours pour des logements.

1.4 Différents motifs sont invoqués par les ménages

Eléments de comparaison régionale et nationale des motifs invoqués pour la période 2008-2010

	Isère	Rhône-Alpes	France
Nombre de dossiers pour lesquels un AR a été délivré	2 245	7 604	144 916
Nombre de motifs	3 882	12 346	267 670
Motivation du demandeur			
Délai anormalement long	1 625 (41,8%)	4 078 (33%)	87 243 (32,6%)
Sortie d'hébergement	488 (12,6%)	903 (7,3%)	13 990 (5,2%)
Dépourvu de logement	860 (22,1%)	3 302 (26,7%)	55 247 (20,6%)
Expulsé sans relogement	254 (6,5%)	1 196 (9,7%)	26 495 (9,9%)
Autres	655 (16,8%)	2867 (23,2%)	84 695 (31,6%)

Source : DHUP/DALO

Dans ce tableau qui recense tous les dossiers déposés depuis 2008 (données à fin septembre 2010), sont pris en compte tous les motifs invoqués par les demandeurs (un demandeur pouvant invoquer plusieurs motifs, sans ordre de priorité). Cette information est à prendre avec précaution dans la mesure où il s'agit d'éléments déclaratifs sur lesquels les demandeurs fondent leur recours.

A l'échelle de la région Rhône-Alpes, deux départements drainent plus des trois quarts des recours⁴ : le Rhône qui recense plus de 3 600 dossiers soit 47,8% des recours régionaux et l'Isère qui en compte près de 30%.

⁴ A titre de comparaison, la Haute-Savoie dénombre à la même période 787 recours, la Savoie en compte 264, la Loire 242, l'Ain 188, la Drôme 184, et l'Ardèche 41.

L'Isère se caractérise par une forte proportion de ménages qui invoquent le délai anormalement long (41,8%), bien supérieure à celle relevée à l'échelle régionale ou nationale⁵ (environ 33%). A noter que selon les territoires, le délai jugé anormalement long varie. Ce dernier est fixé de manière réglementaire en fonction de la réalité du marché local. En Isère, il est fixé à 25 mois pour les agglomérations de Grenoble, Vienne et Voiron alors qu'il est de 13 mois pour le reste du territoire.

A ce propos, le comité de suivi note qu'un nombre important de ménages utilisent ce motif de façon injustifiée, car pour une part importante d'entre eux, la demande de logement social a été déposée dans un délai inférieur à celui reconnu réglementairement comme anormalement long.

La part de ménages dont le motif de recours renvoie à l'absence de logement est également plus importante en Isère (22,1%) qu'à l'échelle nationale (20,6%).

En outre, la sortie d'une structure d'hébergement représente 12,6% des motifs invoqués par les ménages, contre seulement 5,2% au niveau national.

Enfin, relativement peu de ménages (6,5%) se réfèrent au motif « expulsion sans relogement » en Isère par rapport aux chiffres constatés au niveau régional ou national où cette proportion est de près de 10%. Il est important de noter que ce motif concerne les ménages engagés dans une procédure d'expulsion locative à un stade avancé, c'est-à-dire lorsque le jugement d'expulsion a effectivement été prononcé par le tribunal. Si ces situations restent marginales en Isère, la commission de médiation voit tout de même leur nombre augmenter régulièrement depuis la mise en place du dispositif.

⁵ A titre indicatif, ce délai est fixé à 3 ans dans le Rhône. Il est de 5 ans en Ile de France.

Zoom sur les ménages dont le recours est motivé par une expulsion

Depuis la mise en place de la commission de médiation, la part des recours adressés par des ménages pour le motif « expulsion » est en hausse constante (sachant que plusieurs motifs peuvent être invoqués par un demandeur). Cette situation concerne 212 ménages recensés dans la base de données d'UTPT au 31/12/2010 et ces derniers présentent certaines caractéristiques.

Comparés à l'ensemble des ménages recensés quel que soit le motif de recours, les ménages qui sollicitent la commission de médiation pour le motif « expulsion » sont plus âgés. Les quadras et quinquas sont surreprésentés par rapport à l'ensemble des ménages (31,6% de 41- 50 ans contre 27% pour l'ensemble des requérants et 21,7% de 51-60 ans contre 13,9%).

Il s'agit également plus souvent de familles monoparentales que l'ensemble des recours étudiés, notamment des femmes seules avec enfants qui représentent plus de 30% des ménages ayant un motif expulsion (28% pour l'ensemble). Les pères isolés avec enfants sont également surreprésentés par rapport à leur poids dans l'ensemble des recours (12,7% contre 7,3%).

Ces recours proviennent de ménages logés notamment dans le parc privé, qui abrite plus de la moitié des ménages qui recourent au DALO pour ce motif (50,9% contre 26% pour l'ensemble des recours tous motifs confondus).

Globalement, la commission de médiation répond moins favorablement à ce type de recours qu'à l'ensemble puisque le taux de réponse favorable est de 43,9% pour les motifs « expulsion » contre 49,3% pour l'ensemble des recours examinés depuis 2008, quel que soit le motif.

2. Le fonctionnement de la commission de médiation

La loi DALO a été mise en œuvre le 1^{er} janvier 2008 après la nomination par le Préfet des premiers membres de la commission de médiation, dont le premier des deux mandats qu'ils peuvent exercer a pris fin le 31 décembre 2010. Ce rapport offre donc l'opportunité de faire un point d'étape sur les avancées de la mise en œuvre de la loi en Isère mais aussi sur les difficultés rencontrées.

2.1 Des propositions qui ont permis de faire évoluer certaines pratiques

Lors des précédents rapports nous avons soulevé un certain nombre de difficultés liées au fonctionnement de la commission de médiation et fait des propositions pour améliorer la mise en œuvre de la loi : l'information et l'accompagnement des demandeurs, l'instruction des dossiers et le fonctionnement de la commission et enfin la jurisprudence mise en place par la commission de médiation. Ces points ont connu certaines évolutions significatives.

La question de l'information et de l'accompagnement.

Le nombre de recours reçus par la Préfecture poursuit une croissance régulière de 8% par an, semblant indiquer une diffusion de l'information, tout au moins sur le territoire de Grenoble Alpes Métropole qui concentre toujours plus de 90% des dossiers de recours. Par ailleurs, la permanence inter associative⁶ pour l'accompagnement des demandeurs voit sa fréquentation se maintenir à un niveau élevé, plus de 200 ménages ayant été reçus depuis sa mise en place il y a près de deux ans.

⁶ Permanence d'accueil des ménages qui a lieu tous les lundis après midi à la Maison des associations à Grenoble.

L'instruction des dossiers et le fonctionnement de la commission

Si la commission dispose, en général, des informations nécessaires pour l'analyse des recours, il arrive cependant que des dossiers doivent être ajournés pour obtenir des compléments d'information, notamment dans les cas où une situation d'indécence ou d'insalubrité peut être suspectée ou lorsqu'une meilleure connaissance de la situation sociale du ménage apparaît nécessaire. Le besoin d'informations complémentaires s'est parfois heurté à la nécessité d'apporter une réponse au demandeur dans le délai (3 ou 6 mois) imparti par la loi, ceci en raison de l'inadéquation des moyens du SIALDI avec le rythme d'arrivée des dossiers de recours.

La commission a été confrontée tout au long de l'année 2010 à un rythme très irrégulier d'instruction des dossiers par le SIALDI, ce qui l'a conduite à examiner un nombre de dossiers allant de 35 à plus de 100 par session. Ce nombre très élevé de dossiers à examiner lors d'une seule séance ne pouvait que nuire à la qualité et à l'équité de l'examen, ce qui a conduit les membres de la commission à transmettre en fin d'année 2010 une motion au Préfet pour lui demander de mettre en œuvre les moyens nécessaires. La situation reste très tendue au début 2011.

2.2 Des sujets en débat en 2010

Plusieurs sujets ont fait l'objet de débats prolongés pour lesquels une jurisprudence à peu près établie s'est dégagée en 2010 : la question des dettes de loyer, l'obligation alimentaire, les requalifications de demande de logement en hébergement, la notion de logement. Le renouvellement de la commission de médiation a suscité l'inquiétude du comité de suivi en raison du risque de perte de la connaissance accumulée par les premiers membres.

Les ménages en situation de dette de loyer

Il s'agit d'un des sujets les plus délicats à traiter car les ménages présentant une dette de loyer envers un bailleur social sont dans la plupart des cas rejetés par les commissions d'attribution des bailleurs. La position adoptée, dans la plupart des cas par la commission, est qu'un ménage dont la dette a fait l'objet d'un traitement (échelonnement de la dette avec respect de l'échéancier, mise en place d'un dossier de surendettement, recours au FSL en lien avec un travailleur social...) peut être retenu pour l'attribution d'un logement. Lorsque la dette n'a pas été traitée la demande de logement est, dans la plupart des cas, requalifiée en proposition d'hébergement, sous la forme la plus adaptée.

L'obligation alimentaire

Il semble établi, sauf rares exceptions, que l'obligation alimentaire n'est requise par la commission que dans les cas où les conditions d'hébergement dans la famille le permettent sans contraintes excessives et où l'âge et la situation des personnes semblent encore compatibles avec un hébergement dans la famille.

La requalification d'une demande de logement en offre d'hébergement

Alors que des décisions allant dans ce sens étaient souvent prises sans solliciter l'avis d'un travailleur social, et au seul vu de la situation du ménage (souvent une femme seule avec enfants jeunes), la pratique a évolué. Ces propositions s'appuient généralement sur l'avis d'un travailleur social.

Par ailleurs depuis la loi MLLE, la commission de médiation peut préconiser un accompagnement social au logement ce qui permet de proposer un logement à des familles qui, auparavant, auraient sans doute vu leur demande requalifiée en hébergement. De même, la mise en place de

l'intermédiation locative offre des possibilités d'hébergement que les familles peuvent accepter plus facilement.

La notion de logement adapté

Nous avons relevé la difficulté de prendre en compte la notion de taux d'effort pour les demandes de logement (provenant du parc privé ou du parc social), pour certains ménages qui déposaient un recours au motif que leur loyer était trop élevé et qui remplissaient le critère du « délai anormalement long ». La prise en compte de ces situations s'est beaucoup améliorée lors de ces derniers mois, le Président ayant considéré que le taux d'effort était un des éléments qui entrait dans l'appréciation de l'adaptation du logement à la situation du ménage. Ce point de vue a été encore renforcé par la parution du décret du 15 février 2011 qui définit plus largement la notion de logement adapté pour l'attribution d'un logement aux ménages retenus par la commission de médiation.

Le renouvellement de la commission

Au 1^{er} janvier 2011, le mandat de certains membres de la commission de médiation nommés au 1^{er} janvier 2008 expire. Ces derniers peuvent être renommés pour un second mandat.

Le comité de suivi émet des réserves sur les modalités du renouvellement en bloc de la commission de médiation à l'échéance du mandat de ses membres, craignant que le renouvellement simultané d'un nombre important de membres ne puisse remettre en cause la jurisprudence établie pendant les trois premières années.

3. Les relogements proposés par le Préfet

Malgré le nombre important de recours reçus, le département de l'Isère ne compte aucun retard dans le relogement des ménages déclarés prioritaires par la commission de médiation.

Eléments de comparaison régionale et nationale
sur les relogements effectués pour la période 2008-2010⁷

	Isère	Rhône-Alpes	France
Recours déposés	2 227	7 736	176 223
Ménages déclarés prioritaires à reloger	709	2 394	32 941
<i>% de ménages prioritaires à reloger</i>	31,8%	30,9%	18,7%
Relogements effectués	454	1 360	18 967
<i>% de relogements effectués</i>	64%	56,8%	57,6%
<i>dont relogements en ZUS</i>	106	328	1 852
<i>pourcentage en ZUS</i>	23,3%	24,1%	9,8%

Source : DHUP/DALO

L'écart important entre le nombre de ménages à reloger et celui des ménages effectivement relogés tient notamment au délai dont dispose le Préfet (6 mois en Isère) pour reloger les ménages désignés par la commission de médiation. A noter qu'au niveau national, la difficulté à reloger les ménages en Ile de France pèse lourdement.

Les sources ministérielles indiquent que pour la période allant du 1^{er} janvier 2008 au 30 septembre 2010, 23,3% des relogements se sont faits en ZUS en Isère.

Mais les informations transmises par le SIALDI (période couvrant l'ensemble des années 2008-2010) sont légèrement

⁷ Données au 30/09/2010.

différentes. Alors qu'en 2009, 14% des ménages étaient relogés en ZUS, cette proportion est de 19,5% en 2010, soit une moyenne de 20% de relogements en ZUS sur la période 2008-2010.

Eléments de comparaison des refus de logements
2008-2010⁸

	Isère	Rhône-Alpes	France
Offres de logements	709	2 320	25 064
<i>Dont refus</i>	142	534	4 699
<i>Pourcentage de refus</i>	20%	23%	18,7%

Source : DHUP/DALO

A l'échelle régionale la part des refus est particulièrement importante (23%) par rapport à la tendance nationale (18,7%).

C'est en Isère qu'ils sont le plus nombreux : 62 suite à des propositions de logements en 2010 (soit 19,1%), contre une quarantaine les années précédentes.

Afin de limiter le nombre de refus et conformément aux dispositions du décret du 15 février 2011 relatif au renforcement de l'information des demandeurs⁹, le SIALDI envoie aux ménages un courrier précisant que l'attribution est faite dans le cadre de DALO et non dans le cadre « commun », et qu'en cas de refus de la proposition ces derniers perdent le caractère prioritaire de leur attribution (pour un logement ou un hébergement).

⁸ Données au 30/09/2010.

⁹ Art 7 à 9.

Les suites des recours Hébergement
2008-2010

	Isère	Rhône-Alpes	France
Décisions favorables	71	794	6 460
Propositions d'accueil ¹⁰ (dont recours requalifiés)	91	702	6 198
<i>% de propositions d'hébergement</i>	-	88,4%	95,9%
Dont refus	44	268	2 084
<i>% refus</i>	48,3%	38,2%	33,6%

Source : DHUP/DALO

L'injonction faite par la loi au Préfet d'offrir aux ménages reconnus prioritaires une solution d'hébergement dans un délai de 6 semaines explique que le taux de propositions effectuées soit important concernant les recours pour un hébergement.

En trois ans, le nombre d'accueils en hébergement proposés par le Préfet suite à une décision favorable de la commission s'élève à 91. A noter que ce chiffre intègre les propositions faites suite à la requalification de la demande en besoin d'hébergement. Ces dernières sont dans la plupart des cas refusées par les ménages, ce qui impacte le taux de refus. Il est de plus de 48% en Isère (ce pourcentage étant calculé sur un faible nombre de propositions) contre 38,2% à l'échelle de la région et 33,6% au niveau national.

¹⁰ La différence entre le nombre de décisions favorables et le nombre de propositions d'accueil s'explique par les dossiers de demande de logement requalifiés en offre d'hébergement.

Chapitre 2

Le profil social des ménages ayant fait un recours auprès de la commission

Depuis la mise en place de la commission de médiation en Isère, Un Toit pour Tous alimente une base de données relative aux ménages dont le recours a fait l'objet d'une décision de la commission. Chaque année, l'Observatoire de l'Hébergement et du Logement effectue un traitement statistique afin de connaître le profil des ménages et de suivre les principales évolutions. Cette année, les données portent sur 2 007 ménages.

Elles montrent qu'après trois années d'exercice, la commission de médiation DALO touche un public particulier, qui présente certaines caractéristiques.

I. Une prépondérance de ménages métropolitains

Origine géographique

	2008	2009	2010	Total
Hors Isère	0,9%	0,4%	1%	0,8%
Isère hors Métro	8,7%	7,7%	9%	8,4%
Métro	90,4%	91,9%	90%	90,8%
<i>dont Grenoble</i>	<i>59,5%</i>	<i>50,5%</i>	<i>49%</i>	<i>51,8%</i>

Source : UTPT/OHL

Les ménages qui font valoir leur droit sont dans 9 cas sur 10 originaires de l'agglomération grenobloise, notamment de la commune de Grenoble d'où provient la moitié des demandes. Après une légère hausse en 2009, cette proportion se stabilise en 2010. Notons que cette forte proportion de ménages grenoblois s'explique en partie par la concentration de l'offre

en structures d'hébergement sur la ville centre (ces dernières accueillent environ 28% des ménages adressant un recours DALO).

Bien que toujours peu nombreux, les recours provenant de ménages logés sur d'autres communes iséroises sont en légère hausse en 2010 (+1,2 point). Cette faible proportion qui contraste avec la situation de la Métro constitue une des spécificités des ménages en recours DALO par rapport à la demande de logement social, qui est davantage répartie sur l'ensemble du territoire (un peu plus d'une demande de logement sociale sur deux en Isère concerne le territoire de la Métro¹¹).

Moins de recours DALO lorsqu'il existe une commission sociale

Certains territoires sont peu pourvoyeurs de recours DALO. Cette tendance s'observe à l'échelle des Comités Locaux de l'Habitat (CLH) hors Métro, mais aussi au sein de l'agglomération grenobloise. Par exemple la commune d'Echirolles, qui est faiblement représentée dans les recours DALO, surtout si l'on considère l'importance de la demande sociale sur cette commune. Elle s'explique notamment par l'organisation et le traitement de la demande sociale dans le cadre d'une commission sociale.

Cette dernière n'a pas pour mission de pré-attribuer des logements comme c'est le cas dans les CLH. Elle procède en revanche à l'examen de situations qui pourraient faire l'objet d'un classement prioritaire. Cette commission réunit de façon trimestrielle le CCAS¹², le Conseil Général, le Relais Ozanam, les bailleurs de la ville, le service logement ainsi que le Sialdi qui est invité.

¹¹ Source : La demande de logement social en Isère au 4 janvier 2010. Etoile.org

¹² Centre Communal d'Action Sociale.

Les dossiers remontent par les travailleurs sociaux du Conseil Général ou du CCAS, qui effectuent le diagnostic lorsqu'un ménage logé sur la commune ou y ayant une attache est dans une situation urgente (qui correspond plus ou moins aux critères du PALDI). La commission examine la demande (une quinzaine de dossiers par séance) et statue sur son caractère prioritaire (maximum 5 dossiers). Dans un second temps, les bailleurs se saisissent de ces dossiers afin de proposer une attribution de logement.

Concernant le Pays Voironnais, le nombre de ménages originaires du territoire ayant recours au DALO est également faible (6 dossiers en 2009 et seulement 3 en 2010). Cette faible proportion s'explique par le travail de partenariat réalisé au niveau local, où les relations de proximité notamment avec le Relais Ozanam (opérateur hébergement) permettent de repérer les ménages qui relèvent des critères de priorité, et de proposer la solution la plus adaptée à leur situation avec une attention particulière portée aux sortants d'hébergement.

A l'échelle de l'agglomération grenobloise, à l'heure de la rédaction de ce rapport, la Métro met en place une commission sociale. Après avoir choisi de tester la formule de façon expérimentale sur l'année 2010, elle étudie aujourd'hui l'opportunité d'une demande de délégation au Préfet de son contingent.

2. De nombreux isolés et des familles monoparentales surreprésentées

Composition familiale

	2008	2009	2010	Total	RGP ¹³ 2007
Isolé Homme	17,5%	20,7%	18,6%	19,2%	13,3%
Isolée Femme	11,6%	20,7%	13,6%	15,8%	17,2%
Couple sans enfant	5,9%	6%	6,2%	6,1%	26,9%
Couple avec enfant(s)	26,2%	22,5%	23,4%	23,7%	31,6%
Femme seule avec enfant(s)	34%	24,7%	27,9%	28%	8,1%
Homme seul avec enfant(s)	4,7%	5,4%	10,3%	7,3%	
Total	100%	100%	100%	100%	100%

Source : UTPT/OHL

Le rapport de l'an dernier constatait une légère diminution de la part des ménages avec enfants. En 2010, la tendance s'inverse à nouveau, leur nombre passant de 57% en 2009 à 61,6% notamment sous l'effet d'une hausse de plus de 8 points de la part des foyers monoparentaux. Ces derniers représentent 38,2% des recours adressés en 2010 contre 30,1% l'année précédente.

Si les femmes seules avec enfant(s) sont les plus nombreuses (27,9% en 2010 en hausse de près de 3 points), la part des hommes isolés ayant des enfant(s) a presque doublé entre 2009 et 2010, où elle s'établit à 10,3% des recours.

Lorsqu'ils sont isolés, les hommes sont également surreprésentés au regard de leur poids dans la population (19,2% parmi les recours DALO contre 13,3% dans la population iséroise) et plus nombreux que les femmes seules qui représentent 15,8% des recours. Cette forte proportion d'hommes renvoie au constat établi par de nombreux acteurs

¹³ Recensement général de la population 2007, INSEE.

d'un manque de solutions en direction des hommes seuls avec ou sans enfants.

En outre, depuis la mise en place du dispositif, le nombre d'enfants concernés ne cesse d'augmenter : on en dénombre plus de 980 en 2010 contre 910 l'année précédente et 560 en 2008 (soit plus de 2 450 enfants depuis 2008). En 2010, les ménages avec enfants sont dans 75% des cas constitués de 1 ou 2 enfants mais un quart des ménages familiaux sont tout de même des familles nombreuses (3 à 7 enfants).

3. Des ménages d'âge moyen, une tendance au rajeunissement

Plus de la moitié (55,7%) des ménages qui ont eu recours au DALO ont entre 30 et 50 ans. On note cependant depuis la mise en place du dispositif un léger rajeunissement des ménages. L'âge moyen qui était de 41,4 ans la première année de la loi est abaissé à 40,2 ans en 2010.

De même, la part des jeunes de moins de 30 ans est en hausse : 25,8% en 2010 contre 19,9% en 2008 au détriment des ménages âgés de 40 ans et plus.

Age du chef de famille

	2008	2009	2010	Total
moins de 20 ans	0,8%	1,1%	1,2%	1,1%
de 21 à 30 ans	19,1%	23,4%	24,6%	23%
de 31 à 40 ans	29,6%	27,6%	29,2%	28,7%
de 41 à 50 ans	28,6%	28,1%	25,2%	27%
de 51 à 60 ans	16,3%	13,6%	13,1%	13,9%
plus de 61 ans	5,5%	6,3%	6,7%	6,3%
Total	100%	100%	100%	100%

Source : UTPT/OHL

Bien que très peu présents parmi le public en recours (6,7% en 2010), les personnes de plus de 60 ans voient leur poids augmenter régulièrement depuis 2008.

4. De nombreux ménages dépourvus de logement ou locataires du parc privé

Situation résidentielle

	2008	2009	2010	Total
Logement privé	19,5%	27,2%	28,2%	26%
Logement public	15,4%	13,5%	13,3%	13,8%
Hébergé structure	39,5%	27,6%	27,6%	30,1%
Hébergé famille/amis	16,9%	22,7%	23,5%	21,8 ¹⁴ %
Autres	8,7%	8,9%	7,5%	8,3%
Total	100%	100%	100%	100%

Source : UTPT/OHL

Les ménages qui ont vu leur recours DALO étudié sont marqués par deux types de situations résidentielles.

En premier lieu, il s'agit d'un public le plus souvent dépourvu de logement personnel. Les personnes hébergés en structures sont les plus nombreuses, bien qu'en recul (27,6% en 2010 contre 39,5% en 2008). Les ménages hébergés par des tiers voient au contraire leur part augmenter progressivement (23,5% en 2010 contre 16,9% en 2008).

¹⁴ Dont 14% en famille et 7,8% chez des tiers.

Zoom sur les ménages dépourvus de logement - hébergés en structure-

D'après les données collectées en 3 années, 640 ménages en situation d'hébergement en structure ont vu leur recours étudié par la commission de médiation. Depuis 2008, leur poids ne cesse de croître : 37,8% de ces recours ont été enregistrés en 2010 contre 26,6% en 2008.

Parmi les ménages accueillis en structure, on note une surreprésentation des familles monoparentales. En effet, près de 41% de ces ménages sont des isolés avec enfant(s) contre 35,3% pour l'ensemble des recours. Dans plus de 31% des cas, il s'agit de femmes avec enfant(s), contre 9,4% pour les hommes avec enfant(s).

Les ménages en structure d'hébergement ont des démarches liées au logement social moins nombreuses et plus récentes que l'ensemble des ménages. Parmi les motifs de recours les plus cités, on remarque que la part des demandes « hors délai » est inférieure à celle de l'ensemble des recours DALO : 34,2% contre 43,2%.

De même, 88% d'entre eux sont demandeurs d'un logement social soit une part moins importante que pour l'ensemble des recours (96,2%). Lorsque cette demande a été déposée, elle est dans plus de 71% des cas inférieure à 25 mois.

Globalement, ces ménages bénéficient plus souvent d'une réponse positive que l'ensemble des ménages en recours DALO : 61,3% d'entre eux ont vu leur recours déclaré prioritaire par la commission de médiation contre 49,3% pour l'ensemble.

Zoom sur les ménages dépourvus de logement -hébergés chez des tiers-

En 3 ans, 427 ménages en situation d'hébergement chez des tiers ont vu leur recours DALO examiné par la commission de médiation. Près des deux tiers (64,2%) d'entre eux sont logés par des membres de leur famille, les 35,8% restant étant hébergés par des tierces personnes. Près de 40% d'entre eux sont des isolés,

Il s'agit la plupart du temps de jeunes ménages (35,1% ont moins de 30 ans), isolés (40% d'hommes ou femmes seuls) ou accompagnés d'enfants (37,7% de foyers monoparentaux dont 27,9% des femmes avec enfant(s)).

Les ménages hébergés chez des tiers sont également des ménages dont les démarches liées à la demande de logement social sont récentes. Près de 93% d'entre eux sont demandeurs d'un logement social. Mais dans plus des deux tiers des cas (67%) leur demande date de moins de 25 mois.

Dans plus de la moitié des cas (58,1%) les ménages logés par des tiers sont déclarés prioritaires pour un relogement par la commission de médiation, soit un niveau supérieur à l'ensemble des ménages DALO.

En second lieu, les ménages ayant eu recours au DALO sont dans 41,5% des cas déjà logés, la plupart du temps dans le parc privé. En 2010, le nombre de recours émanant de locataires du parc privé augmente à nouveau (28,2%) alors qu'ils représentaient 27,2% des recours en 2009 et seulement 19,5% en 2008. Les locataires du parc public, moins représentés (13,3% en 2010), voient à l'inverse leur poids diminuer progressivement depuis la mise en place de la commission de médiation (15,4% en 2008).

Notons que malgré le poids des ménages logés dans le parc privé, les représentants du secteur (Union nationale de la propriété immobilière) n'ont jamais siégé à la commission de médiation alors que le règlement intérieur prévoit un siège pour ces derniers.

Zoom sur les ménages logés dans le parc privé

En 3 ans d'exercice, la commission de médiation a examiné la situation de 513 ménages logés dans le parc privé. Leur part n'a cessé de croître depuis la mise en place du dispositif et près de 45% d'entre eux ont déposé leur recours en 2010.

Par rapport à l'ensemble des ménages DALO, l'origine géographique des ménages logés dans le parc privé est plus diffuse et l'agglomération grenobloise, même si elle regroupe près de 41% de ces recours (plus de 90% pour l'ensemble des recours), est sous représentée au bénéfice des autres territoires isérois.

Les occupants du parc privé sont dans près de 97% des cas demandeurs d'un logement social soit un niveau équivalent à celui de l'ensemble des ménages. Par contre, leur délai d'attente est plus long que l'ensemble des ménages DALO : ils sont 30,8% à avoir déposé leur demande depuis plus de 3 ans (contre 22,4% pour l'ensemble des ménages) dont 17,3% depuis plus de 4 ans (12,3% pour l'ensemble). Ceci se traduit dans les motifs invoqués par les ménages logés dans le parc privé, dont les recours renvoient plus souvent que l'ensemble

des demandeurs à une demande de logement social « hors délai » : 53,1% des motifs invoqués par les occupants du parc privé concernent le délai anormalement long, contre 43,2% pour l'ensemble des ménages DALO. De même, les ménages logés dans le parc privé motivent plus souvent leur recours par le mauvais état du logement occupé (22% contre 11,8% pour l'ensemble des recours). Les situations d'expulsion sont également plus souvent représentées : elles représentent 14,8% des motifs cités par les ménages du parc privé contre 7,2% pour l'ensemble des ménages.

Il s'agit par ailleurs de ménages plus âgés que la moyenne. Si plus de la moitié d'entre eux a entre 30 et 50 ans (53% contre 55,7% pour l'ensemble), les personnes de plus de 50 ans sont surreprésentées : 24,8% contre 20,2% pour l'ensemble des ménages (notamment les plus de 61 ans). Les ménages logés dans le parc privé sont également plus souvent des familles avec enfant(s) que l'ensemble des ménages DALO. Les familles monoparentales représentent 38% des recours en provenance du parc privé contre 35,3% pour l'ensemble des ménages, de même que les couples avec enfants (29,2% contre 23,7%).

Globalement, les décisions de la commission de médiation sont moins favorables aux ménages logés dans le parc privé que pour l'ensemble des ménages : 40% d'entre eux ont été reconnus prioritaires contre 49,3% pour l'ensemble. Plus de la moitié des recours (52,2%) sont à l'inverse déclarés non prioritaires. Dans la majorité des refus (56,7%) la commission considère que le ménage occupe un logement adapté (bien que cette notion ait évolué avec la pratique) et qu'il ne relève donc pas des critères définis par la loi. Dans de nombreux cas également (24,4%) le caractère prioritaire a été refusé au motif que le ménage a déjà refusé une proposition d'attribution jugée adaptée.

5. Des ménages en attente d'un logement social

Dans leur grande majorité (96,2% en 2010), les ménages ayant fait un recours ont déjà déposé une demande de logement social. Depuis la mise en place de la commission de médiation, cette part est en léger recul (99,3% en 2008 et 98,4% en 2009).

Si l'on considère l'ensemble des recours étudiés depuis 2008, la durée moyenne d'attente depuis le dépôt de demande de logement social s'élève à 25,35 mois. Ce délai a tendance à diminuer en 2010, où il est de 22,75 mois.

Durée d'attente du logement social¹⁵

	2008	2009	2010	Total
De 0 à 25 mois	53%	57,4%	64,4%	59,3%
de 26 mois à 3 ans	19,4%	19,2%	17%	18,4%
de 3 à 4 ans	12,7%	11,6%	7,2%	10,1%
Plus de 4 ans	14,9%	11,8%	11,3%	12,3%
Total	100%	100%	100%	100%

Source : UTPT/OHL

Dans près de 6 cas sur 10 (59,3% soit près de 1 100 ménages en 3 ans) la demande de logement social date de moins de 25 mois et cette part a augmenté de près de 10 points depuis la mise en place du dispositif DALO. Elle atteint près des deux tiers (64,4%) des recours étudiés en 2010 (64,4%) contre 53% en 2008.

A ce propos, les personnes qui accueillent les ménages lors des permanences inter associatives constatent que davantage de personnes qui s'orientent vers un recours DALO ont déposé une demande de logement social très peu de temps auparavant.

¹⁵ Différence en nombre de mois entre la date d'examen du recours et la date de dépôt de la demande de logement social.

A l'inverse, la proportion de ménages dont la demande date de plus de 3 ans continue de diminuer en 2010 passant de 23,4% en 2009 à 18,5% (soit 411 ménages sur les 3 années).

Chapitre 3 : Les impacts de la loi DALO

Jusqu'en 2008, le contingent préfectoral s'appliquait uniquement sur les programmes construits à partir de 1994, ce qui représentait environ 2 000 logements en Isère. Cette pratique s'était instaurée suite à une décision du Préfet qui souhaitait limiter son offre réservée et laisser davantage de marges de manœuvre aux communes dans leurs attributions.

La reconstitution du stock de logements qui relèvent du contingent préfectoral en faveur des personnes défavorisées a eu lieu en août 2008, entre les services de l'Etat et les bailleurs sociaux. Elle porte sur l'ensemble du parc de logements¹⁶ et non sur le flux (les logements libérés). Ce sont ainsi 25% du parc social qui ont été identifiés et réservés, en tenant compte de toutes les typologies, de tous les types de logements hors PLAI¹⁷, et du montant des loyers et des charges (notamment dans les programmes neufs), dans toutes les communes pour respecter le principe d'équilibre territorial. Sur la production neuve, la règle s'applique à partir de 4 logements construits.

En volume, le parc du contingent préfectoral est passé de 2 136 logements (dont 1 121 sur la Métro) à 20 000 logements en Isère en 2008, dont plus de 45% sur le territoire de la Métro Les CLH et autres territoires comptent pour leur part 10 641 logements soit plus de 54% des logements réservés au Préfet en Isère.

Ce changement d'échelle a eu des impacts sur les modalités de gestion du contingent mais aussi sur les pratiques des acteurs. Certains s'interrogent sur les effets de la mise en œuvre du DALO notamment au niveau du peuplement des quartiers d'habitat social.

¹⁶ Logements identifiés dans tous les groupes HLM, anciens et neufs.

¹⁷ Dont l'attribution passe par le PALDI.

1. Un élargissement du contingent préfectoral qui impacte les filières et les pratiques d'attribution

Au sein du parc social, l'attribution des logements financés en PLAI¹⁸ et en PST¹⁹ relève du PALDI²⁰. Les logements du contingent préfectoral sont également gérés par le Sialdi et réservés au relogement des ménages déclarés prioritaires par la commission de médiation DALO et aux sortants de structures d'hébergement.

A une autre échelle, les communes ainsi que les bailleurs sociaux relogent également sur leur parc un certain nombre de ménages dont la situation correspond aux critères de priorité, notamment des sortants de structures d'hébergement.

Ces différentes voies d'accès prioritaires au logement ont été impactées par la loi DALO et aujourd'hui, la juxtaposition de ces filières, qui offrent des logements à des ménages dont les critères sont relativement similaires, interroge les acteurs.

La première filière qui permet de loger des ménages en difficulté est constituée par le parc des logements financés en PLAI, dont le Conseil général est réservataire dans le cadre du PALDI. Ces logements ciblent la population des ménages dits « défavorisés » qui répondent aux critères définis par le PALDI. En plus du critère légal des revenus et du fait d'être demandeur d'un logement social, les ménages doivent être demandeur depuis plus de 6 mois, ne pas être déjà logé dans le parc locatif public (ce qui interdit toute mutation dans ces logements) et remplir l'une des conditions suivantes : être isolé avec enfant(s), âgé de moins de 26 ans, demandeur d'emploi, en emploi aidé ou en CDD, demandeur de logement social depuis plus de 2 ans, sans logement ou dans un

¹⁸ Prêt Locatif Aidé d'Intégration.

¹⁹ Programme Social Thématique.

²⁰ Plan d'action pour le logement des personnes défavorisées en Isère.

logement inadapté (prix, taille ou situation de handicap) indécent ou insalubre.

Les demandes sont faites par les travailleurs sociaux de secteur ou celui de la structure d'hébergement, par le biais de la fiche « Insertion » du PALDI qui est envoyée au SIALDI lorsqu'un ménage est prêt à être relogé. Ces ménages relèvent des critères de priorité définis par le PALDI pour un relogement sur le contingent préfectoral. Le SIALDI peut travailler en partenariat avec les services du Conseil général pour positionner, à la marge, ces ménages sur des PLAI ou PST.

La seconde filière concerne la gestion du contingent préfectoral par le SIALDI.

Avant la loi DALO, les demandes des sortants de structures constituaient plus de la moitié (53%) des demandes reçues²¹ par le SIALDI, qui recevait également celles des ménages mal logés (environ 20%) ou de ménages logés pour qui le coût du logement est trop élevé par rapport aux ressources (10% en hausse en 2005). Depuis 2008, son activité s'est recentrée sur les ménages sortants d'une structure d'hébergement. Ces derniers partagent un certain nombre de caractéristiques avec les ménages ayant eu recours au DALO (cf. encadré).

Avec la loi DALO, l'activité du SIALDI a été modifiée : les logements du contingent ont vu leur nombre multiplié par 10 et au relogement des ménages relevant des critères de priorité du PALDI dont font partie les sortants d'hébergement, s'ajoute le relogement des ménages déclarés prioritaires par la commission de médiation dans les délais impartis par la loi, ce qui crée une certaine tension vis à vis des relogements.

²¹ Source : SIALDI. Bilan d'activité 2005 portant sur 586 dossiers déposés.

Les ménages relogés par le SIALDI en 2010

En 2010, le SIALDI a enregistré 175 nouveaux dossiers, dont les deux tiers sont issus des résidences sociales ou autres dispositifs spécifiques d'accompagnement et un tiers est issu de CHRS.

Les isolés sont majoritaires : 36,2% soit 63 ménages. Il s'agit le plus souvent d'hommes seuls (34 contre 29 femmes).

Il s'agit tout de même d'une population très familiale. 35% sont des familles monoparentales notamment des femmes avec enfants (52 sur 61 foyers monoparentaux sont des femmes dont 24 ont 2 enfants et 19 ont 1 enfant) ; 22,4% sont des couples avec enfants (39 familles avec 2 ou 3 enfants le plus souvent).

Les couples sans enfants sont minoritaires (6,3% soit 11 ménages).

Du point de vue des ressources, ces ménages sont dans plus de la moitié des cas bénéficiaires du RSA (80 sur 175) notamment du RSA socle. 51 d'entre eux soit 29% sont également en situation d'emploi (tous types et statuts confondus) et 21 sont indemnisés par une allocation chômage. 12 sont enfin bénéficiaires de l'AAH (6,8%).

Le SIALDI a effectué 215 propositions d'attribution en 2010: 168 ménages ont accepté et ont été relogés et 47 ménages ont refusé la proposition (soit 21,9%).

Par ailleurs, l'élargissement du contingent a eu des effets sur les acteurs et les pratiques, notamment dans l'agglomération grenobloise.

Sur ce sujet, les acteurs notent en 2010 une évolution du travail autour du partenariat. Si la qualité du partenariat n'est pas remise en cause, les rencontres moins fréquentes liées au manque de moyens du Sialdi laissent moins de temps pour affiner la connaissance des situations des demandeurs. Le lien avec les travailleurs sociaux des structures concernant le relogement des sortants d'hébergement est également moins régulier. Il y a ainsi une perte de connaissance sur certains éléments de la demande comme les changements intervenus récemment pour le ménage ou certains détails du parcours résidentiel, qui sont parfois des éléments déterminants pour arbitrer lors des commissions d'attribution.

En outre, les pratiques à l'œuvre depuis 2008 conduisent à une plus grande confrontation des logiques de chaque acteur. En effet, les logiques d'attribution du Sialdi et celles des communes ne sont pas les mêmes, comme en témoigne le service logement d'Echirolles. Alors que les relogements DALO sont traités par le Sialdi de manière prioritaire (conformément aux dispositions de la loi), la commune positionne les demandeurs de logement de façon à favoriser leurs parcours résidentiels. De ce point de vue, il est parfois difficile de positionner les ménages DALO sur des logements neufs. Ces logements correspondent en effet aux aspirations de nombreux ménages demandeurs d'un logement social et constituent pour certains une perspective dans leur parcours résidentiel (notamment les demandeurs de mutation). Dans un sens, les relogements prioritaires se font « au détriment » des autres demandeurs.

2. Un montée en charge des Comités Locaux de l'Habitat

Selon le territoire, la gestion des logements du contingent est assurée par le SIALDI pour ce qui concerne l'agglomération grenobloise ou les territoires hors CLH et par les CLH dans le cadre de leurs commissions sociales. Si les pratiques liées aux attributions diffèrent selon les lieux, on remarque de façon unanime une montée en charge des CLH dans les processus d'attribution depuis la loi DALO.

Sur le territoire de la Métro, les propositions d'attribution des logements du contingent préfectoral²² se font directement par le SIALDI, en concertation avec les communes dans le cadre de commissions de pré-attribution au cours desquelles plusieurs ménages sont positionnés sur les logements disponibles du contingent. Les ménages DALO sont prioritaires. Le positionnement des candidats tient compte, dans la mesure du possible, des souhaits des ménages en termes de localisation, ainsi que de l'équilibre de la montée ou de l'immeuble.

²² Aux ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation, aux ménages hébergés en structures, aux ménages proposés par les communes et les bailleurs, ceux répondant aux critères du PALDI et aux ménages issus du relogement opérationnel dans le cadre d'opérations ANRU.

Encadré sur la commission sociale Métro

Par une délibération du 12 février 2010, les élus de la Métro ont choisi de mettre en place de façon expérimentale pour une durée d'un an, une commission sociale intercommunale. Associant les 27 communes de l'agglomération, les bailleurs sociaux, l'Etat (SIALDI) et le Conseil général de l'Isère, cette commission sociale expérimentale a deux objectifs.

Le premier consiste à examiner, de façon partenariale, des demandes de logements sociaux relevant des critères du PALDI et pour lesquelles aucune solution n'a été trouvée au niveau communal. Les situations sont présentées par les partenaires, l'examen en Commission sociale devant permettre ensuite aux différents réservataires de proposer des solutions adaptées. Depuis la mise en place de l'expérimentation, la Commission s'est réunie à trois reprises au cours desquelles 16 situations²³ ont été présentées. Tous ces ménages ont en commun des ressources très faibles, souvent un RSA avec ou sans salaire précaire, ce qui ne leur permet d'accéder qu'à des logements sociaux à bas loyers²⁴. Leur demande concerne souvent plusieurs communes de l'agglomération, mais avec de nombreux quartiers non souhaités. Le second objectif est d'alimenter les échanges organisés au titre du PLH avec les communes et les bailleurs sociaux, sur le développement de l'offre de logements sociaux dans l'agglomération pour répondre aux besoins des demandeurs.

Lors des prochaines séances, les débats devront permettre de répondre à certains enjeux, notamment d'analyser la pertinence et les implications de la préparation des attributions de PLAI à l'échelle intercommunale, mais aussi celles d'une demande éventuelle de délégation du contingent préfectoral de la part de la Métro auprès du Préfet de l'Isère.

²³ Dont 5 ménages logés dans le parc privé avec un loyer trop élevé par rapport à leurs ressources, 4 ménages hébergés en structure ou sans abri, 2 ménages déjà locataires du parc social, et 2 hébergés chez des tiers.

²⁴ HLMO, PLAI.

Hors agglomération grenobloise et lorsqu'il y a un CLH, le contingent préfectoral lui est délégué de fait sur l'ensemble du parc. C'est dans le cadre de la commission sociale que se font les propositions d'attributions sur le contingent préfectoral et sur les PLAI (ainsi que l'offre privée conventionnée dans certains cas). Les partenaires locaux et le SIALDI proposent leurs candidats avant de procéder de façon concertée au positionnement des ménages sur les logements disponibles. Les critères de priorité sont ceux du PALDI et ceux du règlement de la commission sociale (certains règlements ouvrent les critères de priorité aux ménages en demande de mutation par exemple).

Sur le territoire des **Portes de l'Isère**, qui rassemble l'agglomération de Bourgoin et de l'Isle d'Abeau, il y avait peu d'offre identifiée comme relevant du contingent avant 2008, puisque la forte proportion de logements sociaux sur le territoire (35%) se traduisait par l'absence de production neuve. Pour loger les personnes relevant des critères « prioritaires » une pratique s'était instaurée avec les bailleurs sociaux qui mettaient à disposition 2 logements de leur parc pour que les acteurs locaux puissent reloger les ménages défavorisés.

Au moment de la mobilisation du contingent en 2008, 3 123 logements ont été identifiés. Cette mobilisation a coïncidé avec la création du CLH et ce double mouvement a donné lieu à un important travail autour des pratiques des acteurs et le développement d'un service Habitat à même de gérer l'attribution de ses logements. Ce travail a continué en 2010 dans le but de renforcer les liens avec les acteurs locaux autour des situations des sortants d'hébergement, la sortie d'hébergement étant l'une des priorités de la commission sociale.

Au cours de l'année 2010, 300 logements ont été mis à disposition soit 10% de l'offre contingentée. Parmi ces logements, 96% sont issus du contingent, 2% sont des logements en PLAI et 2% sont du droit commun.

Pour attribuer ces logements, la commission sociale de la CAPI a étudié 201 situations ce qui représente environ 5% de la demande sociale du territoire. Parmi ces situations, 120 ménages ont fait l'objet d'une attribution²⁵.

Les 120 attributions ont été réalisées sur les communes qui concentrent le plus de parc social à savoir Bourgoin-Jallieu (41%), Villefontaine (25%) ainsi que l'Isle d'Abeau (14%). La livraison de programmes neufs sur des communes plus périphériques a permis de proposer des logements sur des territoires plus mixtes en termes de développement. Le délai d'attente est relativement court puisque la moitié des demandeurs s'est vue attribuer un logement en moins de trois mois. Ce délai s'explique par l'importance du nombre de logements à attribuer ainsi que par la « maturité » des ménages à reloger.

Parmi ces ménages, 33% sortent d'une structure d'hébergement, 26% étaient hébergés chez des tiers, 15% étaient locataires du parc social, 15% du parc privé.

Sur le territoire du **Pays Voironnais**, l'augmentation du contingent a permis d'accroître de 1 000 logements l'offre réservée, qui est passée de 250 logements à 1 250 logements. L'offre attribuée dans le cadre de la commission sociale porte sur les logements du contingent préfectoral ainsi que sur les PLAI et l'offre privée conventionnée. Les communes renvoient désormais les ménages qui correspondent aux critères de priorité vers le CLH, ce qui se traduit par une forte hausse de la demande (+90% en 1 an) et de l'activité du CLH. Pour faire face, le CLH s'est organisé et a étoffé son équipe de techniciens afin d'accueillir et traiter la demande des ménages. En 2010, la CAPV enregistre une hausse de plus de 20% de son activité, proportionnelle à l'augmentation du nombre de logements proposés. La commission sociale a ainsi étudié 341 dossiers

²⁵ 40 sont en cours au 12/12 dont deux dossiers DALO, 38 ont été annulées et 3 ont fait l'objet d'une orientation.

(contre 284 en 2009) et proposé 176 logements à l'attribution (contre 142 en 2009)

Avec 308 logements identifiés en 2008, la communauté de communes du **Sud Grenoblois** a également vu le nombre de logements à attribuer dans le cadre de la gestion du contingent préfectoral augmenter. En 2009 et 2010, la commission sociale a attribué environ 25 logements à raison de 3 à 7 logements par mois. L'augmentation a été relative puisque la production neuve est fortement contrainte par le classement du territoire en zone à risque (chimique, inondation, éboulement).

3. Une offre qui ne correspond pas toujours aux caractéristiques de la demande

Le passage du contingent à près de 20 000 logements se traduit par une augmentation du volume de logements à attribuer. Entre septembre 2008 et septembre 2009, ce volume a été de 1 590 logements en Isère (neufs et rotation). Le bon niveau de production de 2009 devrait être assuré pour environ deux ans et permettre d'espérer le maintien d'un niveau important de logements à attribuer. Pour autant, toute l'offre ne correspond pas à la demande.

En effet, de nombreux logements sont remis à disposition des bailleurs sociaux par le SIALDI et les CLH faute de candidats. Ces remises à disposition renvoient souvent à des logements situés en ZUS ou dans des quartiers assimilés à des ZUS, à des niveaux de loyers trop chers par rapport aux ressources des ménages ou des logements situés dans des zones dépourvues ou éloignées des services et des transports en commun.

Sur le territoire de la **Métro**, 352 logements ont été remis à disposition des bailleurs sociaux par le SIALDI en 2009 et 2010. Parmi ces logements, 203 (soit 57,6%) étaient situés en ZUS, en particulier sur les communes de Grenoble et Echirolles.

Dans les territoires hors agglomération grenobloise, le constat de l'inadéquation entre l'offre et la demande est également partagé. Mais les pratiques concernant les remises à disposition varient selon les cas.

Après une année d'exercice, la commission sociale **du CLH des Portes de l'Isère** a du mal à trouver des candidats à l'ensemble des logements : environ la moitié de l'offre

proposée est inadaptée en termes de prix ou de localisation, donc rendue aux bailleurs pour un tour²⁶.

Dans le **Sud Grenoblois**, le travail de préparation des attributions réalisé par le CLH consiste à repérer²⁷ les demandeurs de logement social qui relèvent des critères de priorité du SIALDI et du PALDI en fonction des types de logements libérés. Dans un second temps, le CLH va prendre contact avec les candidats en amont de la commission afin d'évoquer une éventuelle attribution. Cette prise de contact avec les demandeurs permet d'écartier des candidats qui ne seraient pas intéressés par le logement mais aussi de demander au ménage d'effectuer toutes les mises à jour nécessaires au dossier. Ce repérage des candidats n'empêche pas que certaines propositions d'attribution soient refusées par les ménages ou par les bailleurs pour cause de taux d'effort trop important. Certains logements sont en effet difficiles à attribuer du fait de leur prix, notamment lorsqu'il y a un garage. En cas de refus, les logements sont à nouveau proposés lors des commissions suivantes.

Dans le **Pays Voironnais**, une pratique a été instaurée pour limiter le nombre de logements rendus : ce sont 3 à 5 candidats qui sont positionnés sur chaque logement, ce qui permet au Pays Voironnais d'attribuer une part importante des logements libérés.

Pour autant, le nombre de logements remis à disposition pour un tour est en hausse en 2010 : 27,3% de l'offre proposée n'a pas trouvé preneur contre 21,8% en 2009. Dans la plupart des cas, il s'agit de logements situés dans des quartiers des années 1960-1970 et dans des communes du Nord du territoire, moins équipées et desservies par les transports en commun. En revanche, aucune remise à disposition n'est enregistrée dans les communes du Sud du territoire. Parmi les

²⁶ Les logements remis à disposition des bailleurs seront à nouveau proposés au SIALDI au moment du changement de locataire.

²⁷ Le repérage des demandeurs se fait par Etoil.org, les bailleurs sociaux ainsi que les CCAS des communes concernées.

logements remis à disposition, la CAPV note une surreprésentation des grands logements avec 88% de logements destinés aux familles (T3 à T5).

Le Comité de suivi s'interroge ainsi sur le prix des logements identifiés comme relevant du contingent. En effet, les communes éprouvent de vives difficultés à positionner des ménages de plus en plus précaires, même dans les quartiers anciens où les loyers sont moins chers. D'autant que les logements les moins chers sont situés en ZUS, souvent refusées par les demandeurs. Dans certains cas, les ressources sont tellement faibles que la garantie du FSL est refusée à cause d'un reste à vivre trop bas.

La conséquence de cette inadéquation se traduit par le développement de la vacance, qui serait en hausse dans certains quartiers depuis le milieu des années 2000 et semble-t-il, accentuée avec la reprise du contingent.

La question d'inclure les PLAI dans l'offre réservée est en cours de discussion au sein des services de l'Etat, même si comparativement aux logements anciens financés en Hlmo ou PLA TS, les PLAI sont parfois plus chers. En revanche, il n'y a quasiment plus de PLS proposés, ces derniers étant hors de portée des ménages concernés.

4. Les effets territoriaux de la gestion du contingent préfectoral

L'impact territorial des relogements effectués dans le cadre du DALO est une préoccupation du comité de suivi depuis sa création, les logements du contingent préfectoral étant très largement mobilisés pour répondre aux recours reconnus prioritaires et urgents dans le cadre du DALO.

Cette question renvoie à la géographie de l'offre du contingent et à la proportion importante de logements situés dans des secteurs que les demandeurs souhaitent rarement habiter. Les logements situés en ZUS offrent des loyers peu élevés, mais avec des niveaux de charges parfois importants.

Sur les 19 672 logements identifiés en 2008, 16 116 soit 81,2% sont situés hors Zones Urbaines Sensibles (ZUS) et 3 556 logements situés en ZUS soit un peu plus de 18%. A l'échelle de l'agglomération grenobloise cette proportion atteint près de 26%²⁸. Les données disponibles indiquent que ce type de localisation est particulièrement sujet au refus de la part des ménages.

D'après les données transmises par le SIALDI, entre le 01/01/08 et le 30/09/10, 630 logements ont été proposés à l'attribution dans les communes de la Métro dont 156 soit 25% situés en ZUS. La grande majorité (78,5%) des logements proposés sont acceptés par les ménages et font l'objet d'une attribution. Ce sont ainsi 495 logements qui ont été effectivement attribués dont 104 (21%) situés en ZUS et 135 propositions ont été refusées dont 36% correspondent à des logements situés en ZUS.

Parmi les communes de la Métro, certaines concentrent un nombre important de propositions. Près de la moitié (49,8%) des logements proposés au cours de la période sont situés sur la commune de Grenoble. A noter que parmi les

²⁸ Soit 2 345 logements situés en ZUS.

logements proposés sur Grenoble, la proportion de logements situés en ZUS est particulièrement importante (60%). Viennent ensuite les communes d'Echirolles, Saint Martin d'Hères et Fontaine qui comptent entre 8% et 12% des logements proposés, avec une proportion de logements en ZUS inférieure à celle relevée sur Grenoble (17,8% pour Fontaine, 18% pour Saint Martin d'Hères et 22% pour Echirolles).

Cette question renvoie également aux logiques de peuplement des quartiers. Malgré le travail rapproché existant entre le SIALDI et les communes, de nombreux acteurs locaux pointent le risque de fragilisation du peuplement de groupes ou quartiers d'habitat social. Pour certains acteurs l'application du DALO a accru la pression portant sur le peuplement des groupes, du fait du relogement de ménages en difficultés dans les quartiers fragiles où les libérations de logements sont les plus nombreuses. Les bailleurs ainsi que certaines communes constatent une évolution du peuplement en termes de ressources²⁹ qui est à mettre en relation avec le volume et le profil des ménages prioritaires adressés par le SIALDI.

Ce risque concerne en particulier certains quartiers d'habitat social anciens qui, avant 2008, n'étaient pas soumis au contingent. Ils étaient majoritairement occupés par une population vieillissante, installée depuis longtemps et ne connaissaient pas de problèmes particuliers. Avec la reprise du contingent, certains logements ont été identifiés sur ces groupes qui ont vu arriver les ménages relogés par le Sialdi. Cela a généré quelques difficultés de cohabitation avec les anciens locataires. Ce sentiment est d'autant plus vif que les relogements ont été nombreux.

²⁹ Voir les résultats de l'enquête sur l'occupation du parc social en Rhône-Alpes. Exploitation des résultats au 1^{er} janvier 2009. Etude réalisée dans le cadre de l'ORHL par EOHS.

Propositions du Comité départemental de suivi de la mise en œuvre du Droit au logement opposable

Depuis 2008, le comité de suivi élabore un certain nombre de propositions liées aux analyses qu'il fait de l'activité et du fonctionnement de la commission de médiation en Isère.

Après trois années de fonctionnement du DALO en Isère, certains points déjà mentionnés dans les précédents rapports ont été améliorés, d'autres restent à parfaire, et de nouvelles préoccupations apparaissent.

I- Propositions concernant l'accès au droit des ménages

Proposition 1 – Assurer l'information et l'accompagnement des demandeurs

La croissance continue du nombre de recours déposés semble indiquer une amélioration de l'information, de même que la fréquentation de la permanence inter associative. Le public reçu vient d'horizons très divers, adressé par les travailleurs sociaux et les associations.

Le comité de suivi propose que cette permanence soit signalée aux ménages dans le dossier qui leur est transmis par la Préfecture, au même titre que les associations agréées.

Proposition 2 – S'assurer que la formation des travailleurs sociaux intègre les démarches DALO

A la demande du comité de suivi deux journées d'information des travailleurs sociaux ont été organisées, auxquelles ont participé UTPT et le SIALDI. De l'avis des membres du comité de suivi, cette information a permis de mieux faire connaître le

dispositif aux travailleurs sociaux, et d'autres actions de ce type doivent être encouragées.

2- Propositions concernant le fonctionnement de la commission de médiation

Proposition 3 – Donner au SIALDI des moyens supplémentaires

Ce point renvoie au manque de moyens dont dispose le Sialdi pour instruire les dossiers de recours et qui reste une difficulté majeure malgré plusieurs démarches du comité de suivi et des demandes de nombreux membres de la commission. Les difficultés rencontrées au cours des années 2009 et 2010 ont conduit les membres de la commission, soutenus par le comité de suivi, à transmettre une motion au Préfet. Des recrutements sont prévus, mais pas dans des délais immédiats.

Proposition 4 - Améliorer le suivi des relogements

Le comité de suivi demande que le Préfet respecte son obligation de communiquer régulièrement les informations sur les relogements effectués, sur leur localisation, leur typologie et les refus.

3- Propositions visant à favoriser l'accès au logement et à l'hébergement

Proposition 5 - Favoriser l'accès à l'hébergement et le traitement territorial des demandes

Les recours déposés par des ménages en situation d'hébergement en structure sont nombreux notamment du fait du manque de fluidité dans ce secteur et des difficultés à reloger les ménages.

Le comité de suivi souhaite favoriser l'utilisation pleine du contingent notamment pour les sortants de structures d'hébergement. De même, la mise en place d'une instance de pilotage à l'échelle des territoires (CLH) dans le cadre de la mise en place du SIAO doit être encouragée pour permettre un traitement des demandes centralisé à l'échelle cette échelle.

Proposition 6 - Formaliser la délégation du contingent préfectoral aux commissions sociales des CLH

Le faible degré de formalisation de ces délégations pourrait entraîner la remise en cause de cette délégation à des commissions sociales, alors que leur fonctionnement fait l'unanimité chez les partenaires.

Proposition 7 - Revisiter les modalités de fonctionnement des réservations PALDI sur le logement neuf en cas d'augmentation des PLAI sur certains CLH

Les réservations PALDI s'opèrent bien dans le cadre des pré-attributions des commissions sociales des CLH ; en cas d'augmentation du nombre de PLAI cela risque de gripper le système. En effet, augmenter le nombre de pré-attributions directes du PALDI diminue de fait le contingent des communes en contrepartie de leur financement ou par subdélégation de fait de l'EPCI. Cette question est particulièrement forte sur la Metro qui cherche à installer une commission sociale. Elle interroge les bailleurs qui risquent de se trouver en difficulté tant pour le financement des opérations qui diminuent la part des collecteur et avec les communes dans le cadre de leurs négociations pour la réalisation d'opérations de logements sociaux. Elle interroge également les réservations de l'Etat : les relogements DALO se font hors PLAI. Elle interroge enfin les collecteurs : le parc qui leur est réservé ne leur permet pas de loger leurs publics les plus précaires.

Proposition 8 - Réfléchir à une fusion des contingents SIALDI et PALDI

La coexistence des deux contingents qui sont destinés aux mêmes publics remontant des listes des travailleurs sociaux n'a plus vraiment de raison d'être et entraîne un manque de lisibilité pour les publics concernés et pour les travailleurs sociaux.

Proposition 9 - Dans le cadre d'Etoil.org, mettre en place une procédure visant à réduire la liste d'attente des dossiers sans réponse

L'objectif est d'améliorer l'accès au logement des familles ayant dépassé le délai « anormalement long », en analysant les causes des délais, et en se concentrant sur ces dossiers afin de leur trouver une solution de relogement durable.

Proposition 10 - Développer l'offre locative sociale dans le parc privé

L'opération LOCA⁺⁺³⁰ a démontré la possibilité de capter des logements privés à vocation sociale et ce genre de dispositif est à encourager.

A ce sujet, le comité de suivi rappelle que l'absence de l'UNPI aux commissions de médiation est un signe très négatif. Cette absence est d'autant plus regrettable qu'un nouveau membre de l'UNPI a été nommé à l'occasion du renouvellement de la commission. Il y a urgence à ce que les bailleurs privés prennent toute leur place dans le développement de l'offre très sociale.

³⁰ Dispositif visant à mobiliser des propriétaires privés afin de les inciter à louer leur logement à un loyer minoré.

Proposition 11 - Développer les politiques préventives notamment dans le parc privé

Alors qu'un nombre important de recours sont générés par le parc privé, peu de choses ont été faites concernant le logement insalubre ou non décent ainsi que la prévention des expulsions.

Au sujet de la prévention des expulsions, le comité de suivi propose de veiller à la mise en place de l'évaluation des actions de la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX), prévue par la Charte de prévention des expulsions locatives.

De même, l'un des objectifs du comité de suivi est de favoriser la prise en charge des situations de logement non décent. Suite à la MOUS³¹ Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) qui vise le traitement de l'insalubrité, une réflexion est en cours au niveau du département pour mettre en place un dispositif de traitement du logement non décent.

³¹ Maîtrise d'œuvre urbaine sociale.

GLOSSAIRE

ABSISE : Association des bailleurs sociaux de l'Isère
AIVS : Agence immobilière à vocation sociale
AL : Allocation logement
ANAH : Agence nationale de l'habitat
ANRU : Agence nationale pour la rénovation urbaine
API : Allocation au parent isolé
APL : Aide personnalisée au logement
ASH : Aide sociale à l'hébergement
AVDL : Accompagnement dans et vers le logement
CADA : Centre d'accueil de demandeurs d'asile
CAF : Caisse d'allocations familiales
CAM : Centre d'accueil municipal
CAPI : Communauté d'agglomération des Portes de l'Isère
CAPV : Communauté d'agglomération du Pays Voironnais
CCAS : Centre communal d'action sociale
CDC : Caisse des dépôts et consignations
CDD : Contrat à durée déterminée
CDI : Contrat à durée indéterminée
CESF : Conseiller en économie sociale et familiale
CGLS : Caisse de garantie du logement locatif social
CHRS : Centre d'hébergement et de réinsertion sociale
CHU : centre d'hébergement d'urgence
CLH : Comité local de l'habitat
COHPHRA : Connaissance de l'offre d'hébergement et des personnes hébergées en Rhône-Alpes
CSH : Conseil social de l'habitat de l'Isère
DALO : Droit au logement opposable
DDCS : Direction départementale de la cohésion sociale (ex DDASS)
DDT : Direction départementale des territoires (ex DDE)
DGAS : Direction générale des affaires sociales
DGALN : Direction Générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature
DGHUP : Direction de l'Habitat de l'Urbanisme et du Paysage
DRJSCS : Direction régionale de la jeunesse et des sports et de la cohésion sociale (ex DRASS)
DREAL : Direction régionale de l'équipement, de l'aménagement et du logement (Ex DRE)
EHPAD : Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
ENL (loi) : Engagement national pour le logement
EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale

ETOIL.ORG: Système d'enregistrement de la demande de logement social en Isère
FJT : Foyer de jeunes travailleurs
FNAIM : Fédération nationale des agents immobiliers
FNARS : Fédération nationale des associations pour la réinsertion sociale
FSL : Fonds de solidarité pour le logement
FTM : Foyer de travailleurs migrants
GLA : Gestion locative adaptée
GRL : Garanties des risques locatifs
HLM : Habitation à loyer modéré
HLMO : HLM ordinaire
LI : Loyer intermédiaire
LC : Loyer conventionné
LCTS : Loyer conventionné très social
MÉTRO : Abréviation de Grenoble Alpes Métropole
MLLE (loi) : Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion
OLAP : Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne
OPAC : Office public d'aménagement et de construction
OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat
PALDI : Plan d'action pour le logement des personnes défavorisées en Isère
PARSA : Plan d'action renforcé pour les sans abri
PDALPD : Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées
PEEC : Participation des employeurs à l'effort de construction
PIG : Programme d'intérêt général
PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration
PLH : Programme local de l'habitat
PLS : Prêt locatif social
PLU : Plan local d'urbanisme
PLUS : Prêt locatif à usage social
PLUS-CD : Prêt locatif à usage social construction-démolition
PSLA : Prêt social locatif accession
PST : Programme social thématique
PTZ : Prêt à taux zéro
RHVS : Résidence hôtelière à vocation sociale
RMI : Revenu minimum d'insertion
RSA : Revenu de solidarité active
SAHI : Schéma accueil, hébergement, insertion
SARL : Société à responsabilité limitée
SAS : Société par actions simplifiées
UNPI : Union nationale de la propriété immobilière

SIALDI : Service interministériel d'accès au logement pour les personnes défavorisées de l'Isère
SIAO : Service intégré d'accueil et d'orientation
SIVOM : Syndicat intercommunal à vocations multiples
SMIC : Salaire minimum interprofessionnel de croissance
SRU (loi) : Solidarité et renouvellement urbain
SU : Surface utile
TFPB : Taxe foncière sur les propriétés bâties
UESL : Union d'économie sociale du logement
USH : Union Sociale pour l'Habitat
VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement
ZUS : Zone urbaine sensible