

Loger les plus vulnérables en Isère : des chiffres clés pour mieux comprendre

LES CAHIERS DE L'OBSERVATOIRE

Cahier 1
Décembre 2020



**OBSERVATOIRE
DE L'HERBERGEMENT
ET DU LOGEMENT**

PROFILS ET BESOINS

LA CAPACITE DU PARC A
LOGER LES PLUS VULNERABLES

DES LEVIERS EXISTANTS
INSUFFISAMMENT MOBILISES





LES « CAHIERS DE L'OBSERVATOIRE » traitent de la thématique du mal-logement en Isère et des problématiques qui la traversent telles que l'accès et le maintien au logement, ou encore la précarité des ménages. Cette année les cahiers abordent ces enjeux sous le prisme de la crise sanitaire, au regard des inégalités de logement qu'elle a révélées et des impacts qu'elle a eus sur la fragilisation économique des ménages.

7 cahiers sont publiés en décembre 2020 dans le cadre de l'événement partenarial « Loger les plus vulnérables en Isère » :

- Cahier 1 : « Loger les plus vulnérables en Isère : des chiffres clés pour mieux comprendre »
- Cahier 2 : « Le sans-abrisme à l'épreuve de la crise sanitaire et sociale en Isère »
- Cahier 3 : « L'hébergement d'urgence à l'épreuve de la crise sanitaire et sociale en Isère »
- Cahier 4 : « Les ménages aux ressources fragiles à l'épreuve de la crise sanitaire et sociale en Isère »
- Cahier 5 : « Les moins de 25 ans à l'épreuve de la crise sanitaire et sociale en Isère »
- Cahier 6 : « Le système territorial de réponses à la crise sanitaire et sociale en Isère »
- Cahier 7 : « Loger les plus vulnérables en Isère : retour sur une semaine de webinaires »

Le présent cahier, « **Loger les plus vulnérables en Isère : des chiffres clés pour mieux comprendre** », rend visible le décalage qu'il existe entre les besoins en matière de logement et les réponses qui leurs sont apportées sur le territoire de l'Isère. A travers des indicateurs clés, ce cahier permet de saisir rapidement les enjeux du mal-logement et de suivre leur évolution dans le temps. Il a vocation à être actualisé tous les ans.

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

LES AUTEURS : Chloë Mollard, Anissa Ghiouane

RELECTEURS ET CONSEILS : René Ballain, Arthur Lhuissier

MISE-EN-PAGE : Observatoire de l'Hébergement et du logement avec le soutien d'Anne-Laure Navarro (service communication)

CREDIT PHOTOS : couverture par Un Toit Pour Tous, opération d'acquisition-amélioration d'UTPT Développement, à Sassenage.

Avec le soutien de la Fondation Abbé Pierre

Loger les plus vulnérables en Isère : des chiffres clés pour mieux comprendre.

La première partie de ce cahier, « **profils et besoins** », mobilise les données issues de la demande de logement social et d'hébergement d'urgence et d'insertion pour appréhender, à travers elles, le nombre de personnes sans-domicile sur le territoire isérois. Si leur nombre a augmenté entre 2015 et 2018, il est resté stable dans la demande de logement social entre 2018 et 2019. En un an, c'est également l'ensemble de la demande d'hébergement (115 et insertion) qui a diminué. Parallèlement, le nombre de personnes domiciliées au CCAS de Grenoble a quant à lui augmenté, avec 382 boîtes aux lettres actives en plus par rapport au 31/12/2018. Ces données nous permettent également de qualifier le profil de ces demandeurs. On observe ainsi que les jeunes sont surreprésentés dans les demandes d'hébergement : les 15-30 ans représentent 39% des demandes au 115 quand cette tranche d'âge ne pèse que 19% dans la population iséroise. Sans surprise, on retrouve également parmi ces demandeurs une majorité de personnes seules et de familles monoparentales : elles représentent près de 80% des demandes au 115 et 68% des demandes de logement social, quand elles ne représentent que 43% de la population iséroise.

Alors que cette typologie de ménages appelle une offre de logements de petite taille, ce sont précisément les T1 et les T2 qui sont les moins représentés sur le parc social (6% de T1, 18% de T2, contre 37% de T3) et pour lesquels les taux d'attributions sont les plus bas (13% et 17%). La deuxième partie de ce cahier « **la capacité du parc à loger les plus vulnérables** » indique par ailleurs que ce sont ces logements dont le prix au m² est le plus cher sur le parc privé (15€/m² pour un studio, contre 9€/m² pour un T4). Le parc social joue donc un rôle crucial dans le logement de ces ménages pauvres (62% des demandeurs de logement social sont sous les plafonds PLAI, soit moins de 945€ par mois, pour une personne seule), avec 80% du parc dont les loyers sont inférieurs à 6,5€ le m², et 33% inférieurs à 5,5€ le m². Néanmoins, le nombre de logements disponibles reste largement insuffisant pour répondre à l'ensemble de la demande : en 2019, 1 logement social a été attribué pour 3,7 demandes en Isère.

Pour faire face à ce déséquilibre entre offre et demande, et réussir à loger les plus vulnérables, des solutions existent pourtant. La dernière partie de ce cahier montre qu'elles sont néanmoins peu mobilisées : en 2019, la production de logement social a diminué (224 logements en moins) et la tendance à la baisse du conventionnement des logements privés s'est accentuée (57 conventionnements seulement, contre 197 en 2014, et 266 en 2009).

Alors que la crise sanitaire a accentué les inégalités de logement et précarisé de nombreux ménages (+0,5 points de bénéficiaires du RSA dans la population iséroise en août 2020 par rapport à août 2019), le logement social doit retrouver ses capacités à répondre aux besoins et ainsi être à la hauteur du devoir de solidarité fixé par l'Article premier de la loi Besson :

Article 1 de la loi Besson sur le droit au logement

« Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation. Toute personne éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, dans les conditions fixées par la présente loi, pour accéder à un logement décent et indépendant et s'y maintenir. »

La privation de domicile personnel en Isère en 2019

La privation de domicile personnel concerne **les ménages en habitat précaire** (à la rue, en squat, en camp, dans une voiture...) ou **mis à l'abri par l'intervention publique** (OFII, SIAO, hôpitaux...) ou **citoyenne** (hébergement chez un tiers).

Dans la demande de logement social

- ≈ **32 000** demandeurs de logement social
- ➔ **9 159** sont privés de domicile personnel
- ➔ Soit **29%** de la demande

Parmi ces demandeurs privés de domicile personnel :

- 845** sont en habitat précaire
 - ➔ 241 ont obtenu un logement
- 1 778** sont hébergés en structure
 - ➔ 526 ont obtenu un logement
- 6 536** sont hébergés chez un tiers
 - ➔ 2 551 ont obtenu un logement

Evolution 2015-2019 de la demande des ménages sans-domicile :
+17% depuis 2015 / **Stable** par rapport à 2018

A travers la demande d'hébergement d'urgence

- 4 235** ménages en demande au 115
- ➔ 940 ménages orientés sur une place
- ➔ Moins d'un ménage sur quatre orienté

Evolution de la demande :
+13% depuis 2015
-7% par rapport à 2018

A travers la demande d'hébergement d'insertion

- 1 499** ménages en demande en HI
- ➔ 778 ménages orientés sur une place
- ➔ Plus d'un ménage sur deux orientés

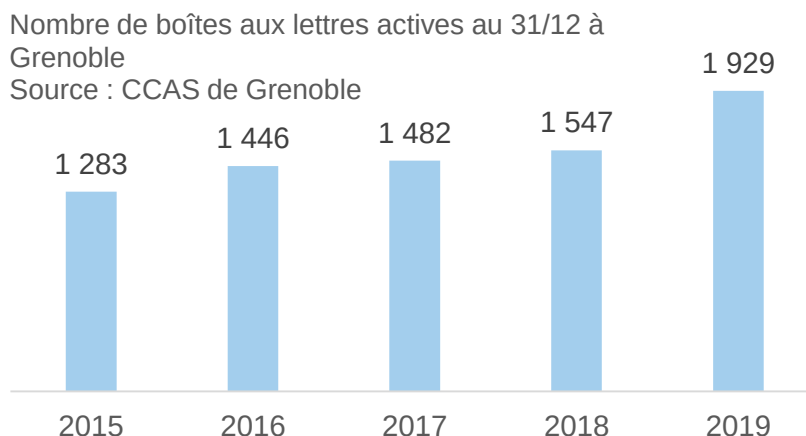
Evolution 2018-2019 de la demande :
-8% par rapport à 2018

A travers la domiciliation

On recense en Isère 528 entités proposant des domiciliations (essentiellement des communes, plus trois associations). En 2018, 448 d'entre elles ont répondu à l'enquête réalisée annuellement par la Direction départementale de cohésion sociale. En 2019, elles étaient seulement 327 à avoir répondu ce qui explique une variation dans les chiffres observés à l'échelle iséroise.

4 957 personnes étaient domiciliées, au 31/12/2018
2 366 personnes étaient domiciliées, au 31/12/2019

Le Centre communal d'action social (CCAS) de Grenoble centralise un grand nombre de ces domiciliations. A l'échelle de cette commune, l'observation dans le temps révèle une augmentation des personnes domiciliées



Profils des ménages en 2019

En demande de logement et d'hébergement

De nombreuses personnes mineures...

Enfants de moins de 14 ans

27% des demandes au 115

32% des demandes en insertion

→ Contre 19% dans la population iséroise

Ensemble des personnes de moins de 18 ans

34% des demandes au 115

38% des demandes en insertion

→ Contre 26% dans la population iséroise

...Et jeunes de moins de 30 ans

Personnes âgées de 15 à 29 ans

36% des demandes au 115

32% en demande en insertion

21% en demande de logement social

→ Contre 19% dans la population iséroise

Une majorité de personnes seules

Personnes isolées

64% des demandes au 115

▪ -3 points par rapport à 2015

61% des demandes en insertion

▪ +7 points par rapport à 2015

45% des demandes de logement social

▪ + 1,7 points par rapport à 2015

→ Contre 34% des ménages isérois



Familles monoparentales

15% des demandes au 115

▪ +1 point par rapport à 2015

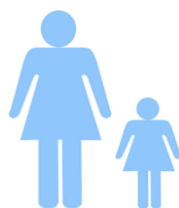
25% des demandes en insertion

▪ -4 points par rapport à 2015

23% des demandes de logement social

▪ Stable par rapport à 2015

→ Contre 9% des ménages isérois



Et de ménages pauvres

Minima sociaux

36% des demandeurs en insertion ont les minima sociaux

11% des demandeurs de logement social ont le RSA

→ Contre 3,9% de bénéficiaires du RSA dans la population iséroise (en août 2020, cette part augmente de 0,5 points pour atteindre 4,4% de la population, du fait de la crise sanitaire)

Sans revenu

21% des demandeurs en insertion sont sans revenu

Revenu d'activité

17% des demandeurs en insertion

52% des demandeurs de logement social

→ Contre 75% dans la population iséroise

Sous le seuil de pauvreté

35% des locataires du parc social

19% des jeunes de moins de 30 ans

25% des familles monoparentales

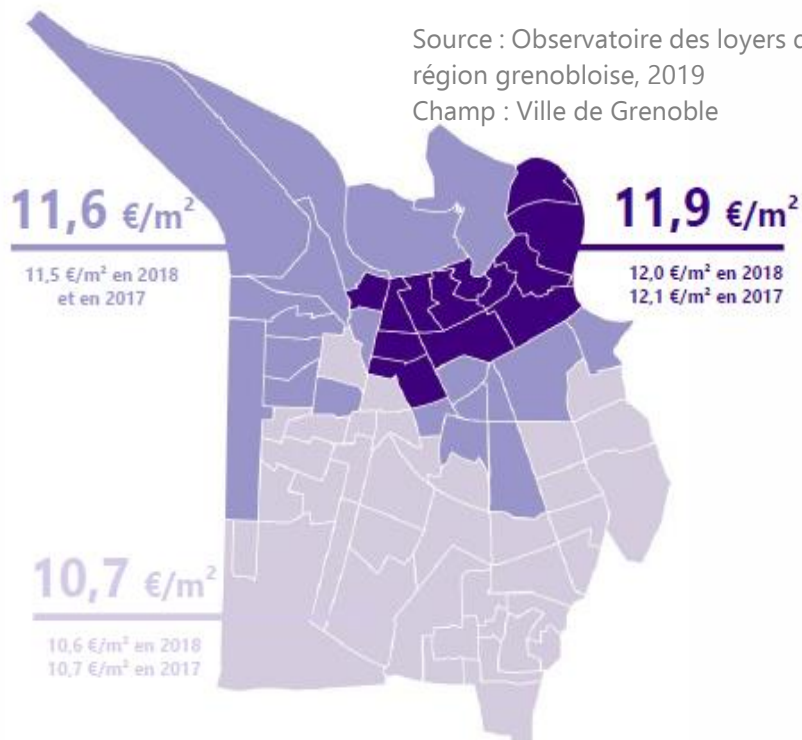
62% des demandeurs de logement social sont sous les plafonds PLAI – soit moins de 945€ pour une personne seule (2019)

Des loyers dans le secteur libre encore trop élevés qui ne permettent pas de répondre aux ménages modestes

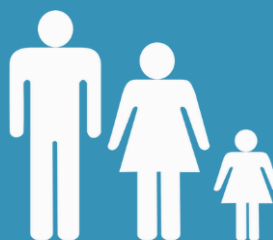
10,8€/m² c'est le loyer médian du secteur privé au niveau de la région grenobloise, soit environ :

De 400€/mois pour un studio (14,5€/m²) ...

... À 815€/mois pour un 4 pièces (9,4€/m²)



Allocation Adulte
Handicapée
mensuelle
de 900 €



2000 €
revenus
mensuels

PARC PRIVE

T2 46 m² : 630 €

Loyer + charges locatives (tout compris)
APL 241 €

Taux effort lié au logement 43 %

Reste à vivre par personne : 511€

(hors crédits à la conso, assurance voiture,
mutuelle, taxe, téléphonie)

PARC PRIVE

T3 70 m² : 975 €

Loyer + charges locatives (tout compris)
APL 288 €

Taux effort lié au logement 34 %

Reste à vivre par personne : 629€

(hors crédits à la conso, assurance voiture,
mutuelle, taxe, téléphonie)

PARC SOCIAL

T2 46 m² : 403 €

Loyer + charges locatives (tout compris)
APL 241 €

Taux effort lié au logement 18 %

Reste pour vivre/personne : 738€

(hors crédits à la conso, assurance voiture,
mutuelle, taxe, téléphonie)

PARC SOCIAL

T3 68 m² : 643 €

Loyer + charges locatives (tout compris)
APL 288 €

Taux effort lié au logement 18 %

Reste pour vivre/personne : 914 €

(hors crédits à la conso, assurance voiture,
mutuelle, taxe, téléphonie)

Un parc social existant dont les loyers peuvent répondre aux ménages modestes...

Sur les **89 565** logements sociaux en Isère

Source : RPLS 2019

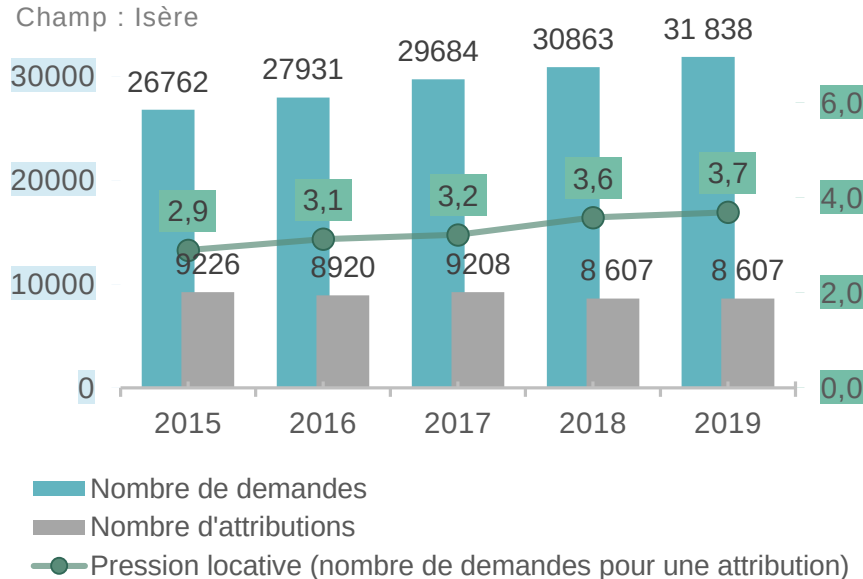
80% ont des loyers sont inférieurs
à 6,5 € le m²
≈ 300€ pour un logement de 45m²

33% ont des loyers inférieurs à 5,5 € le
m²
≈ 250€ environ pour un logement de 45m²

Mais un parc social disponible qui n'arrive pas à satisfaire l'ensemble de la demande

Evolution de la demande et de l'attribution de logement social

Source : SNE
Champ : Isère



2015-2019

Demandes
↑ 19%

Attributions
↓ 6%

Taux d'attribution par typologie de logement 2019

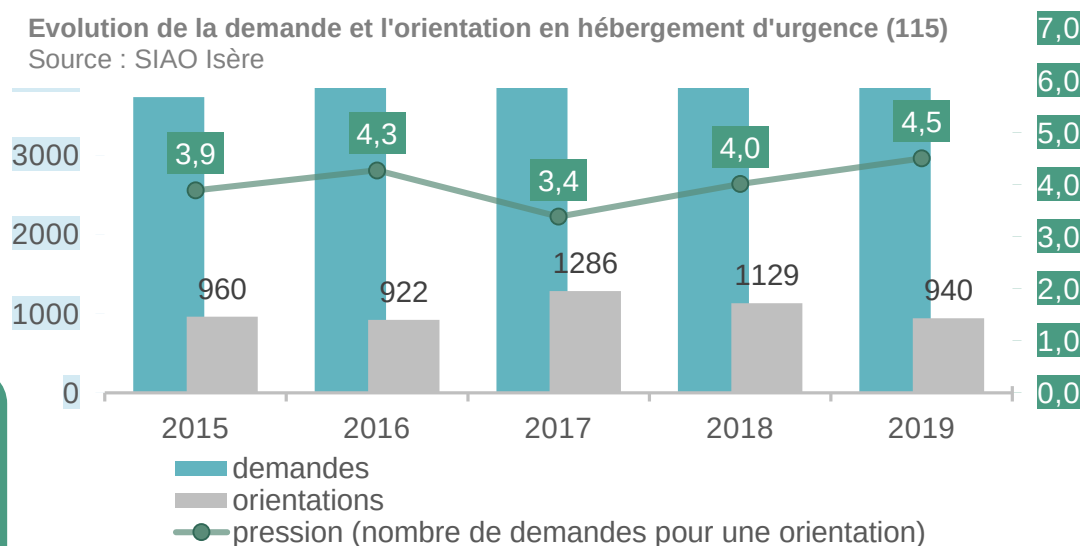
T1 – 13%
T2 – 17%
T3 – 36%
T4 – 34%
T5 et + – 44%

+ de 5 000 ménages en
attente d'un logement social
depuis plus de 2 ans en Isère

Et des dispositifs d'hébergement saturés qui ne permettent pas aux ménages sans domicile de faire face à l'attente

Evolution de la demande et l'orientation en hébergement d'urgence (115)

Source : SIAO Isère



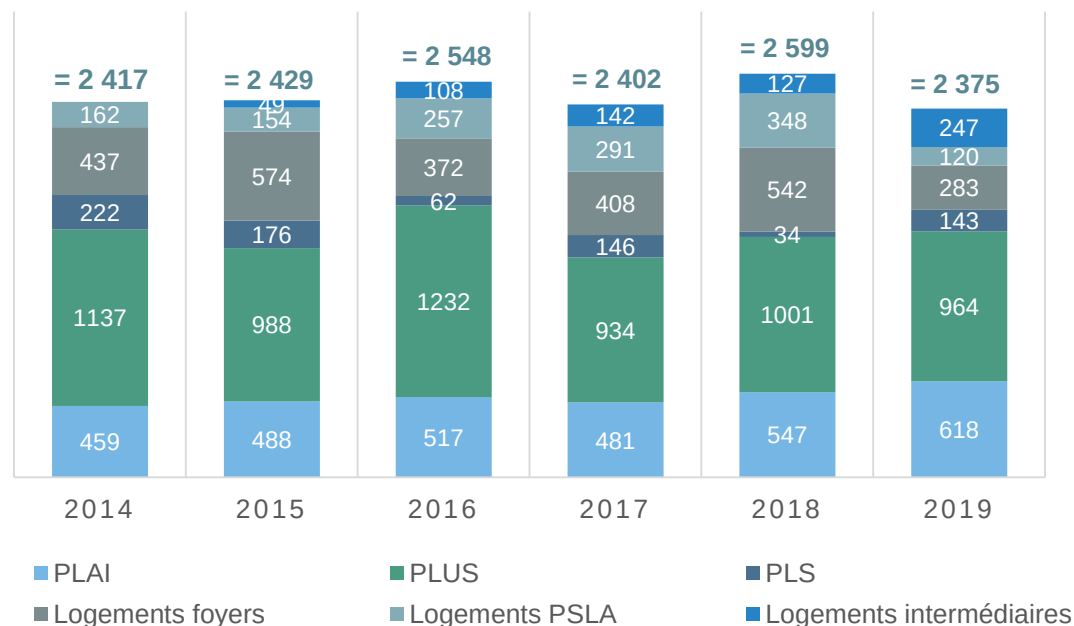
2019
1 orientation
pour 4,5
demandes

Une production de logements sociaux en baisse

Evolution de la production de logements sociaux financés

Source : DDT38

Champ : Isère 2014-2015



Zoom sur la loi SRU en Isère (01/01 2019)

27
communes en déficit

8 330
logements manquants

Source : DDT 2020

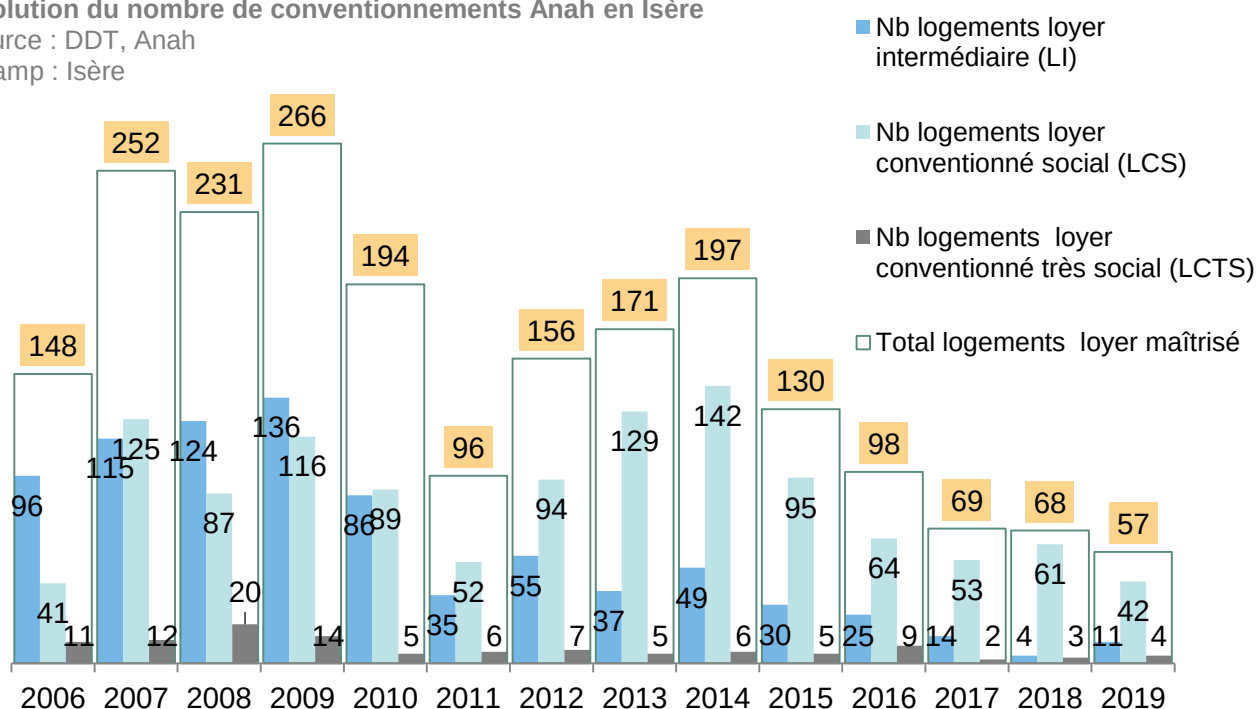
Et une chute des conventionnements

Pour pallier au nombre insuffisant de logements sociaux disponibles, le parc privé peut être mobilisé à des fins sociales. Grâce aux conventionnements Anah, les ménages modestes peuvent se loger dans ce parc en bénéficiant d'un loyer social voire très social. Néanmoins, faute de mesures suffisamment attractives pour les propriétaires privés, de moins en moins de logements privés sont conventionnés.

Evolution du nombre de conventionnements Anah en Isère

Source : DDT, Anah

Champ : Isère



Le droit au logement opposable peu mobilisé et peu effectif

Depuis 2008, les ménages en situation de mal-logement peuvent déposer un recours devant la commission départementale (Commission de Médiation) pour faire reconnaître leur droit au logement opposable (Dalo) et obliger l'Etat à leur proposer un logement social. Lorsque leur droit n'est pas reconnu ou non appliqué, ils peuvent saisir le Tribunal administratif. Un droit à l'hébergement opposable existe également (Daho).

2008-2019	Moyenne 2008-2019
-----------	-------------------

Recours déposés

11 339	972
2 198 Daho	210 Daho
9 141 Dalo	762 Dalo

Décisions favorables

3 967	331
766 Daho	64 Daho
3 201 Dalo	267 Dalo

Requalifications recours Dalo en Daho

199	17
-----	----

Ménages relogés/hébergés

1 983	166
190 Daho	16 Daho
1 799 Dalo	150 Dalo

L'institution de droits qui permet une avancée concrète

En 11 ans :

- **4 000 ménages reconnus prioritaires**
- **2 000 ménages qui ont accédé à un hébergement ou à un logement**

Mais une marge de progrès persiste pour que ces droits soient plus effectifs → Comment expliquer que seulement la moitié des ménages dont le droit au logement ou à l'hébergement a été reconnu soient effectivement relogés ou accueillis ?

Le Dalo-Daho, un indicateur des besoins

En 11 ans :

11 339 recours déposés

- Dont 9 141 ménages qui ont saisi la Commission de médiation en raison d'une absence de logement personnel, d'un logement insalubre ou surpeuplé, et/ou d'un délai d'attribution de logement social anormalement long

Mais un levier qui reste peu mobilisé

En 2019, les requérants au Dalo et au Daho représentent que 10% des 3 195 ménages dont la demande d'hébergement (urgence et insertion) n'a pas été satisfaite et des 5 841 ménages privés de domicile* dont la demande de logement n'a pas été satisfaite (sans compter ceux qui auraient pu saisir la Commission de médiation en raison d'un logement sur-occupé ou d'un délai d'attente anormalement long).

*selon la situation résidentielle déclarée lors de la demande de logement social

	Daho	Dalo
Requérants réels 2019	325	664
Requérants potentiels 2019 (à minima)	3 195	5 841
Non-recours (à minima)	90%	89%

L'Observatoire de l'Hébergement et du Logement (OHL)

L'Observatoire de l'Hébergement et du Logement (OHL) est une cellule d'étude et d'observation qui intervient dans le champ de l'analyse de la précarité et des difficultés de logement. Elle fait partie de l'ensemble « Un Toit Pour Tous » qui rassemble une association œuvrant contre le mal logement, une agence immobilière à vocation sociale : Territoire AIVS®, et une société foncière : Un Toit Pour Tous Développement.





**OBSERVATOIRE
DE L'HERBERGEMENT
ET DU LOGEMENT**

POUR EN SAVOIR PLUS

OBSERVATOIRE DE L'HEBERGEMENT ET DU LOGEMENT

17b avenue Salvador Allende,
38 130 Echirolles

<https://www.untoitpourtous.org/observatoire-de-l-hebergement-et-du-logement/>

CONTACT

✉ observatoire@untoitpourtous.org

📞 04 76 22 66 05 / 07 84 03 92 89

LOGGER LES PLUS VULNERABLES EN ISERE : DES CHIFFRES CLES POUR MIEUX COMPRENDRE

Ce cahier rend visible le décalage qu'il existe entre les besoins en matière de logement et les réponses qui leurs sont apportées sur le territoire de l'Isère. A travers des indicateurs clés, il permet de saisir rapidement les enjeux du mal-logement et de suivre leur évolution dans le temps. Cette année, il est composé de trois parties :

1. **Profils et besoins**
2. **La capacité du parc à loger les plus vulnérables**
3. **Des leviers existants insuffisamment mobilisés**

Il a vocation à être actualisé tous les ans.

Les Cahiers de l'Observatoire

Les cahiers de l'Observatoire traitent de la thématique du mal-logement en Isère et des problématiques qui la traversent telles que l'accès et le maintien au logement, ou encore la précarité des ménages. Cette année les cahiers abordent ces enjeux sous le prisme de la crise sanitaire, au regard des inégalités de logement qu'elle a révélées et des impacts qu'elle a eus sur la fragilisation économique des ménages.

Décembre 2020

Conception :

Observatoire de l'Hébergement et du Logement