

# Loger les plus vulnérables en Isère : des chiffres clés pour mieux comprendre (2020)

LES CAHIERS DE L'OBSERVATOIRE

Cahier 9  
Novembre 2021



OBSERVATOIRE  
DE L'HÉBERGEMENT  
ET DU LOGEMENT

PROFILS ET BESOINS

LA CAPACITÉ DU PARC À  
LOGER LES PLUS VULNÉRABLES

DES LEVIERS EXISTANTS  
INSUFFISAMMENT MOBILISÉS





**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.

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.

À 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

**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)

**CRÉDIT PHOTOS** : Un Toit Pour Tous, opération d'acquisition-amélioration d'Un Toit Pour Tous-Développement, à Sassenage.

## 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 2020, et a diminué dans la demande d'hébergement (115 et insertion) sous l'effet notamment de la crise sanitaire. Mais parallèlement, le nombre de personnes domiciliées au CCAS de Grenoble a quant à lui augmenté avec 2 185 boîtes aux lettres actives au 31 décembre 2020, soit 256 de plus qu'en 2019. 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 36% des demandes au 115 mais seulement 18% de la population iséroise. Sans surprise, on retrouve également parmi ces demandeurs une majorité de personnes seules : elles représentent 64% des demandes au 115, 46% des demandes de logement social, et 72% des personnes domiciliées au CCAS de Grenoble, quand elles ne représentent que 34% 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 (5% de T1, 19% de T2, contre 37% de T3) et pour lesquels les taux d'attributions sont les plus bas (20% et 31%). 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 m<sup>2</sup> est le plus cher sur le parc privé (15€/m<sup>2</sup> pour un studio, contre 9€/m<sup>2</sup> pour un T4). Le parc social joue donc un rôle crucial dans le logement de ces ménages pauvres (64% des demandeurs de logement social sont sous les plafonds PLAI, soit moins de 956€/mois, pour une personne seule), avec 75,5% de loyers inférieurs à 6,7€ le m<sup>2</sup>. Néanmoins, le nombre de logements disponibles reste largement insuffisant pour répondre à l'ensemble de la demande, avec une pression locative qui s'accroît : en 2020, 1 logement social a été attribué pour 4,2 demandes en Isère, contre 3,7 l'année précédente.

**Pourtant, pour faire face à ce déséquilibre entre offre et demande, et réussir à loger les plus vulnérables, des solutions existent. La dernière partie de ce cahier montre qu'elles sont néanmoins peu mobilisées.** En 2020, sous l'effet de la crise sanitaire mais aussi d'une tendance à la baisse initiée en 2019, la production de logement social a diminué de 32% avec un écart de 751 logements par rapport à l'année précédente. La chute des conventionnements des logements privés s'est également poursuivie avec 54 conventionnements seulement, contre 197 en 2014, et 266 en 2009.

Dans un contexte où les inégalités et la précarité se sont accentuées, sous l'effet de la crise sanitaire (+0,5 points de bénéficiaires du RSA dans la population iséroise en 2020) et des dernières réformes (- 6% de bénéficiaires de l'APL en 2021) le logement social doit retrouver ses capacités de réponse 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

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).

### À travers la demande de logement social (accès et mutation) (2020)

≈ **31 510** demandeurs de logement social, soit 5.7% des ménages isérois

- ⇒ **9 251** sont privés de domicile personnel
- ⇒ Soit **29%** de la demande

#### Parmi ces demandeurs privés de domicile personnel :

**1 977** sont en habitat précaire  
⇒ 730 ont obtenu un logement

**1 752** sont hébergés en structure  
⇒ 428 ont obtenu un logement

**5 522** sont hébergés chez un tiers  
⇒ 1 871 ont obtenu un logement

**Évolution de la demande des ménages sans domicile :**  
+18% depuis 2015  
**Stable** par rapport à 2019

### À travers la demande d'hébergement d'urgence (115) (2019)

**4 235** ménages en demande au 115

- ⇒ 940 ménages orientés sur une place
- ⇒ Moins d'un ménage sur quatre orienté

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

### À travers la demande d'hébergement d'insertion (HI)(2019)

**1 499** ménages orientés en HI

- ⇒ 778 ménages orientés sur une place
- ⇒ Plus d'un ménage sur deux orienté

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

## À travers la domiciliation

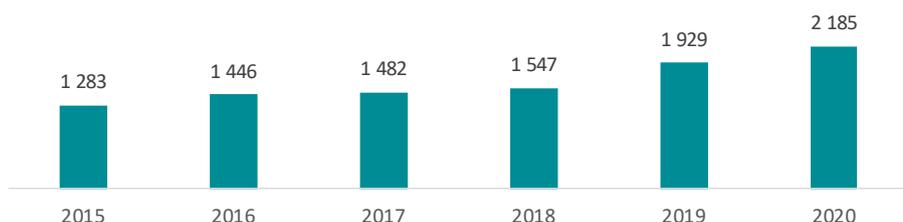
On recense en Isère 528 entités proposant des domiciliations (essentiellement des communes, et trois associations). En 2018, 448 d'entre elles ont répondu à l'enquête réalisée annuellement par la Direction départementale de cohésion sociale. En 2019, elles étaient seulement 327 à avoir répondu ce qui 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. À l'échelle de cette commune, l'observation dans le temps révèle une augmentation des personnes domiciliées.

#### Nb de boîtes aux lettres actives au 31 décembre à Grenoble

Source : CCAS de Grenoble



Source : SNE 2015-2020 ; SIAO 2015-2019 ; DDCS38 ; CCAS de Grenoble ; Adate 38

#### Domiciliation à l'Adate

**1 496** demandeurs d'asile domiciliés au 31/12/2020

Sur l'année 2020, **1 064 nouvelles domiciliations**

Parmi elles :

62% sont des personnes en famille – contre 49% en 2019

# Profils des ménages en demande de logement et d'hébergement

## Une majorité de personnes seules

### Personnes isolées

**64%** des demandes au 115 (2019)  
- 3 points par rapport à 2015

**61%** des demandes en HI (2019)  
+ 7 points par rapport à 2015

**46%** des demandes de logement social  
+ 4.2 points par rapport à 2015

**72%** des personnes domiciliées au  
CCAS de Grenoble (2020)



⇒ Contre 34% des ménages isérois (2020)

### Familles monoparentales

**15%** des demandes au 115 (2019)  
+ 1 point par rapport à 2015

**25%** des demandes en HI (2019)  
- 4 points par rapport à 2015

**23%** des demandes de logement social  
Stable par rapport à 2015

**7,3%** des personnes domiciliées au CCAS  
de Grenoble (2020)



⇒ Contre 9% des ménages isérois (2020)

## Et une surreprésentation

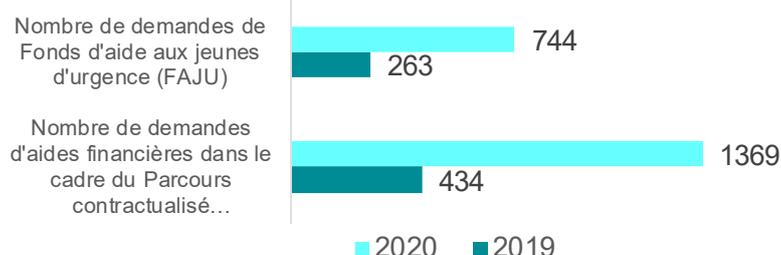
### de personnes de moins de 30 ans...

La surreprésentation des jeunes de moins de 30 ans dans les demandes d'hébergement, et leur proportion plus faible dans la demande de logement social, témoigne de leur éloignement vis-à-vis de cette offre mais aussi de la précarité à laquelle une partie d'entre eux est confrontée, et qui ne leur permet pas d'accéder au logement.

Une précarité qui s'est intensifiée depuis la crise sanitaire avec une forte hausse des demandes concernant les aides financières destinées aux jeunes :

### Nombre d'aides financières demandées par les jeunes auprès de la Mission Locale de Grenoble

Source : Rapport d'activité ML Grenoble (2019-2020)



### Personnes âgées de 15 à 29 ans

**36%** des demandes au 115 (2019)

**32%** des demandes en HI (2019)

**22%** des demandes de logement social (2020)

⇒ Contre 18% des ménages isérois (2020)

## ...et de personnes pauvres

### Minima sociaux

**36%** des demandeurs en HI ont les minima sociaux (2019)

**11%** des demandeurs de logement social ont le RSA (2020)

⇒ Contre 4,1% des bénéficiaires du RSA dans la population iséroise (juin 2021)

### Revenu d'activité

**17%** des demandeurs en HI (2019)

**53%** des demandeurs de logement social (2020)

⇒ Contre 67% de la population iséroise (2020)

### Sous le seuil de pauvreté (2020)

**36%** des locataires du parc social

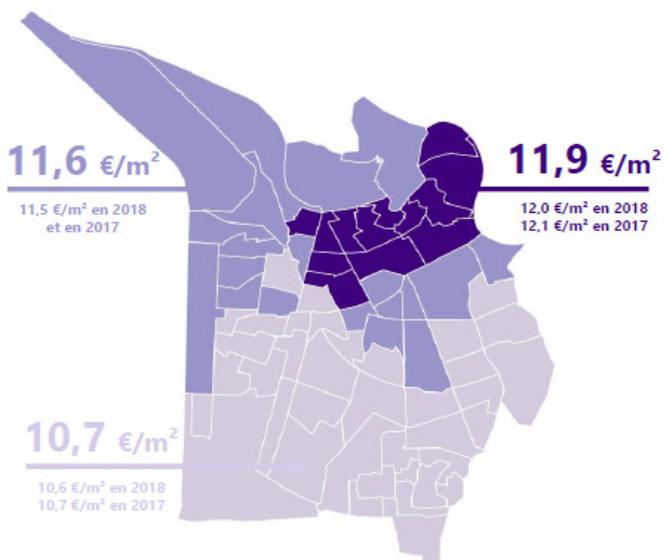
**20%** des jeunes de moins de 30 ans

**25%** des familles monoparentales

**64%** des demandeurs de logement social sont sous les plafonds PLAI – soit moins de 956€/mois pour une personne seule (2020) (+1.5 points depuis 2015)

Source : SNE 2015-2020 ; SIAO 2015-2019 ; INSEE 2018 ; CAF Isère 2020 (m+2)

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



**10,8€/m<sup>2</sup>** c'est le loyer médian du secteur privé au niveau de la région grenobloise, soit environ :

**De 400€/mois pour un studio (14,5€/m<sup>2</sup>)...  
... à 815€/mois pour un 4 pièces (9,3/m<sup>2</sup>)**

Source : SNE 2015-2020 ; SIAO 2015-2019 ; INSEE 2018 ; CAF Isère 2020 (m+2)

### Et des capacités de logement fragilisées

**D'abord par la crise sanitaire**, avec une précarisation qui a conduit à une hausse des besoins en APL :

**+1,3%** d'allocataires logement en juin 2020, par rapport à juin 2019

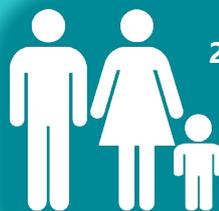
**Puis par la réforme des APL** qui a conduit plus de 6 800 ménages à perdre leurs droits à cette allocation, soit - **6,4%** d'allocataires entre juin 2020 et juin 2021

Cette perte d'allocation qui a principalement concerné :

- les accédants à la propriété **-38,5%**
- les couples sans enfant **-17,9%**
- les couples avec enfants **-19,6%**
- les salariés **-15,4%**
- les retraités **-5,3%**



**Allocation  
Adulte Handicapé  
mensuelle de 900 €**



**2000 € revenus  
mensuels**

#### PARC PRIVÉ

**T2 46 m<sup>2</sup> : 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 PRIVÉ

**T3 70 m<sup>2</sup> : 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 m<sup>2</sup> : 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 m<sup>2</sup> : 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 **90 178** logements sociaux en Isère en 2020

**75,5%** ont des loyers inférieurs à 6,7 € le m<sup>2</sup>

(< au 3ème quartile)

≈ 300€ pour un logement de 45m<sup>2</sup>

⇒ **68 071 logements sociaux**

**16%** ont des loyers inférieurs à 5 € le m<sup>2</sup>

(< au 1er quartile)

≈ 225€ environ pour un logement de 45m<sup>2</sup>

⇒ **14 684 logements très sociaux**

Source : RPLS 2019

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

Evolution des demandes et attributions de logement social en Isère

Source : SNE, Isère, 2015-2020



| 2015-2020                | 2019-2020                |
|--------------------------|--------------------------|
| Demandes <b>↑18%</b>     | Demandes <b>↓1%</b>      |
| Attributions <b>↓18%</b> | Attributions <b>↓12%</b> |

### Taux d'attribution par typologie de logement 2020

- T1 – 20%
- T2 – 31%
- T3 – 69%
- T4 et + –58%

Source : SNE 2015-2020

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

Les données 2020 ne sont pas encore disponibles, mais nous savons que la demande a diminué depuis le début de la crise sanitaire sous l'effet d'une hausse des orientations, avec une augmentation des places de mise à l'abri ouvertes durant les périodes hivernales :

**549** places mobilisées l'hiver 2018-2019

**806** places mobilisées l'hiver 2019-2020

**873** places mobilisées l'hiver 2020-2021

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

Source : SIAO, Isère, 2015-2019



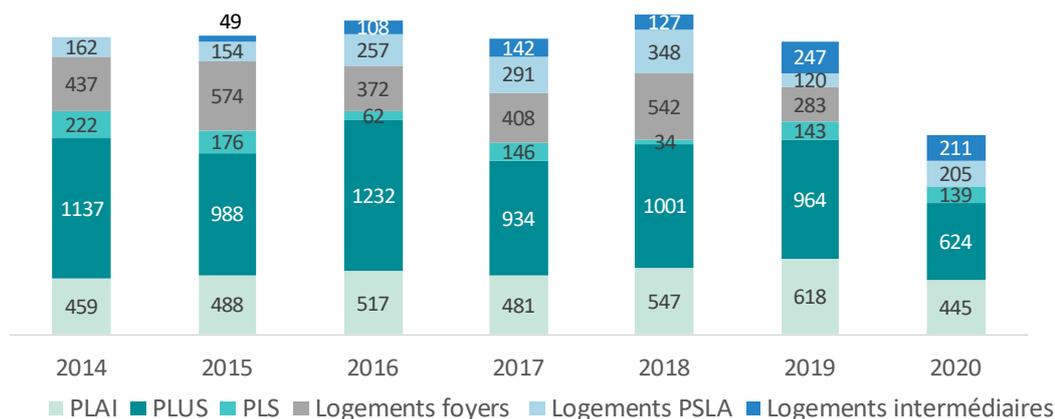
Source : SIAO 2015-2019 ; DDETS 2021

## Une production de logements sociaux en baisse

**En 2020, la production de logements sociaux a chuté de 32% en Isère.** Ce sont 751 logements financés de moins qu'en 2019. Si cette baisse historique est conjoncturelle, résultant à la fois des élections municipales et de la crise sanitaire, elle va marquer durant plusieurs années l'offre du parc social, réduisant davantage encore sa capacité à répondre aux besoins croissants (plus de 4 demandes de logement social pour une attribution en 2020, contre 2,9 en 2015).

### Evolution de la production de logements sociaux financés en Isère

Source : DDT38



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

**27 communes en déficit**

**8 330 logements manquants**

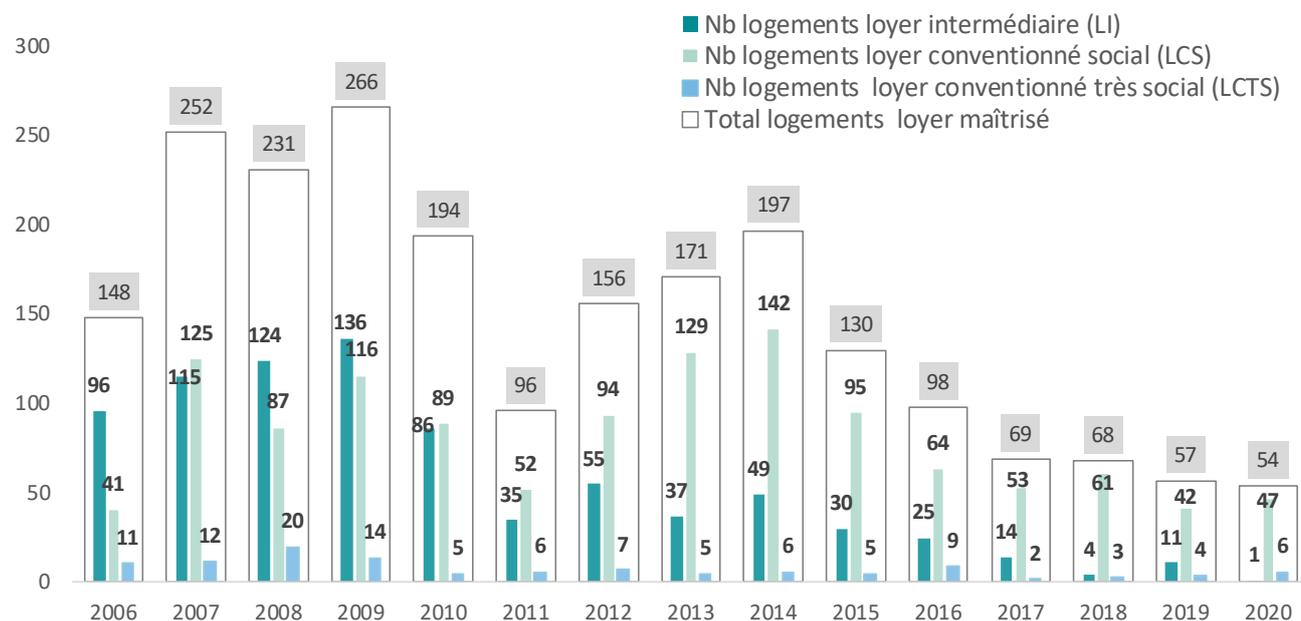
Source : DDT 2020

## 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 des logements privés 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



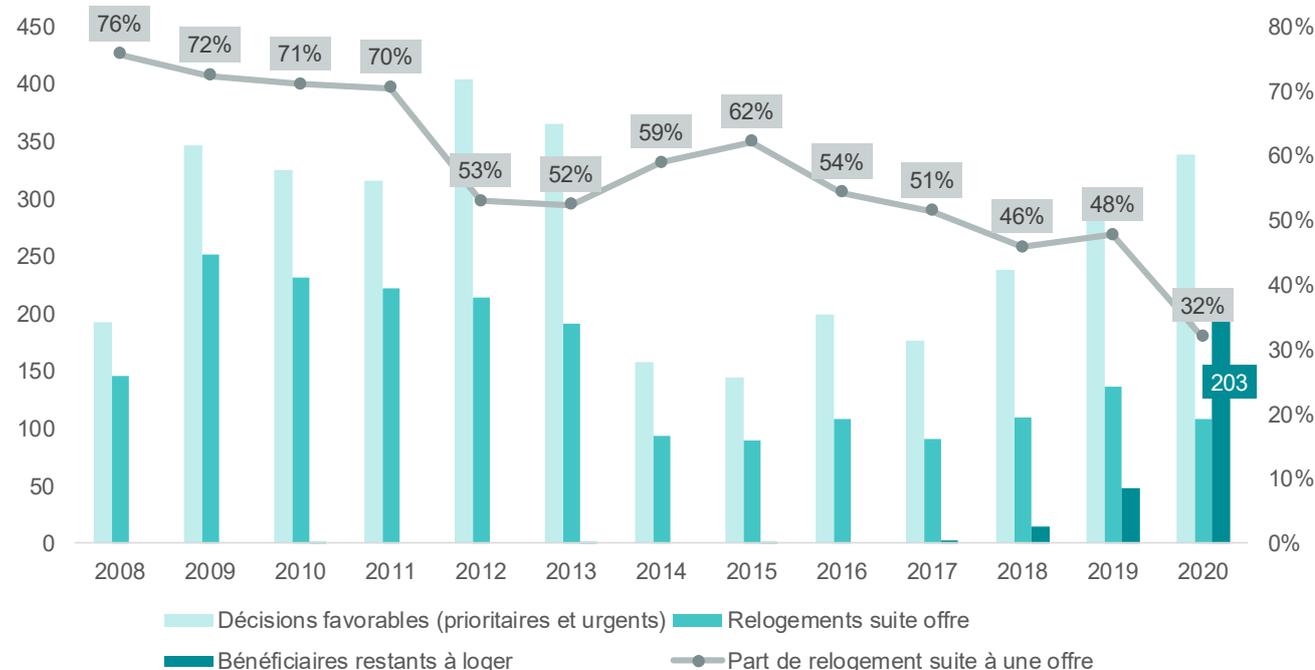
## Le droit au logement opposable peu mobilisé et peu effectif

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'État 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).

### Ménages reconnus Dalo et relogés en Isère depuis 2008

Source : InfoDalo via HCLPD

Champ : Isère, 2008-2020, suivi en cohorte



### L'institution de droits qui permet une avancée concrète

Depuis 2008 :

- **3 491 ménages reconnus prioritaires** au titre du logement
- **1 991 ménages ont accédé à un logement** dans le cadre de cette loi
- **1 230 ménages ont accédé à un logement par ailleurs**, ou ont refusé le logement qui leur a été proposé dans le cadre de cette loi
- **270 ménages toujours en attente d'une proposition de logement**, dont 19 ménages depuis 2 ans ou plus

**Une marge de progrès persiste pour que ces droits soient plus effectifs** et que les taux de relogements que permet la procédure Dalo retrouvent le niveau qu'ils avaient les premières années d'application de la loi (76% en 2008 contre 48% en 2019).

### Le Dalo-Daho, un indicateur des besoins

**12 196** recours Dalo et Daho déposés en Isère en 12 ans

- ⇒ **2 430** recours au titre de l'hébergement
- ⇒ **9 766** recours au titre du logement

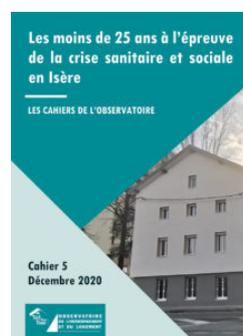
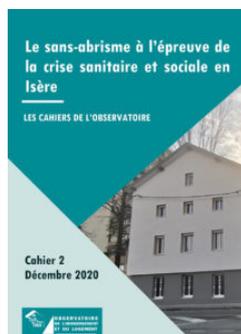
### Mais un non-recours important

**Près de 7 000 ménages** en attente d'un logement social depuis plus de 2 ans en Isère en 2020

- ⇒ Pour seulement **625 recours Dalo** déposés la même année

## Retrouvez les dernières publications de l'Observatoire

### Les cahiers de l'Observatoire et analyses thématiques 2020



### État et évolution de l'application du Dalo et du Daho en Isère 2020



## **L'Observatoire de l'hébergement et du logement**

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<sup>®</sup>, et une société foncière : Un Toit Pour Tous-Développement.





## OBSERVATOIRE DE L'HÉBERGEMENT ET DU LOGEMENT

### POUR EN SAVOIR PLUS

---

#### OBSERVATOIRE DE L'HÉBERGEMENT ET DU LOGEMENT

17b avenue Salvador Allende,  
38 130 Échirolles

#### CONTACT

observatoire@untoitpourtous.org  
04 76 22 66 05 / 07 84 03 92 89

[www.untoitpourtous.org](http://www.untoitpourtous.org)



Novembre 2021

Conception :  
Observatoire de l'hébergement et du logement

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

Ce cahier rend visible le décalage qui existe entre les besoins en matière de logement et les réponses qui leur sont apportées sur le territoire de l'Isère. À travers des indicateurs clés, il permet de saisir rapidement les enjeux du mal-logement et de suivre leur évolution dans le temps. Ce cahier n°9 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.*