

# Partie 2



**L'analyse des besoins  
potentiels et exprimés  
des territoires**

# 1. Les besoins potentiels pour le maintien et l'accès au logement en Isère

## • Une frange de ménages à faibles ressources et potentiellement en difficultés de logement en Isère

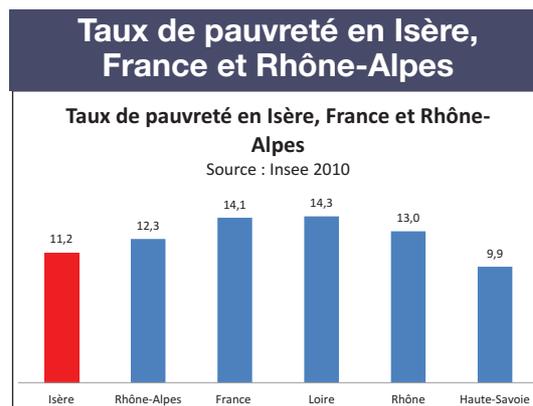
L'Isère est un département où le dynamisme économique et universitaire attire et génère des ménages aux revenus en moyenne plutôt confortables.

Cela n'empêche pas l'existence de couches des populations modestes ou très modestes qui sont particulièrement fragiles dans le contexte de la crise actuelle. Leurs conditions de logement sont d'autant plus difficiles que l'emploi, les structures familiales, sont instables, et que le marché immobilier local est plutôt cher.

### Une population iséroise relativement aisée, mais avec une frange de ménages à bas revenus qui s'élargit

L'Isère fait partie des départements Français qui, sans être parmi les plus riches, présentent des revenus plutôt supérieurs à la moyenne, et un taux de pauvreté inférieur. L'Isère présente néanmoins une frange de ménages pauvres, avec **11,2 % de la population dite sous le seuil de pauvreté en 2010 selon l'Insee**. Environ 55 000 ménages fiscaux sont concernés.

Malgré son dynamisme économique, l'Isère n'est pas épargnée par la crise, et le taux de pauvreté en Isère a progressé, comme dans le reste de la France, de 1,1 point entre 2008 et 2010 (passant de 10,1 à 11,2 %).



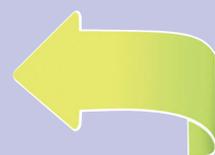
### Un quart des ménages isérois éligibles au logement très social

Les données du fichier national Filocom permettent d'établir le lien entre les logements (statut d'occupation) et les ressources des occupants. Ils permettent donc de comparer les ressources des ménages aux plafonds d'entrée en logement social, et de repérer dans quelle frange du parc immobilier logent les ménages à faibles ressources, les publics-cibles du PALDI.

Avec cette source, on constate, en 2011, que :

- **24 % des ménages isérois (122 300) dits "modestes" sont éligibles au logement très social (PLAI) ;**
- **8 % des ménages isérois (soit 40 000) sont considérés comme "très modestes" car bénéficiant de ressources inférieures à 30 % des plafonds PLUS.**





## Ménages modestes et très modestes : de quoi parle-t-on ?

Profil revenus (*)	% plafond PLUS	Revenus pour une personne seule / mois	Profil revenus (*)
Ménages dits "modestes"	60 %	970 €	1 560 €
Ménages dits "très modestes"	30 %	475 €	780 €

(\*) : Les ressources prises en compte par Filocom sont les ressources imposables (salaires, minima sociaux) mais pas les allocations complémentaires (type allocation familiales, logement etc.)

### De nombreuses familles monoparentales et jeunes isolés à faibles ressources, mais aussi des personnes âgées...

**Les familles monoparentales et les jeunes sont très représentés parmi ces ménages modestes et très modestes :**

- **23 500 familles monoparentales sont éligibles au logement très social** (soit plus d'une sur deux, 57 %), et près de 9 500 (23 %) disposent de revenus très modestes. Public à dominante fragile, elles ne représentent que 8 % des ménages isérois, mais 19% des ménages modestes. La plupart d'entre elles sont locataires, en parc social mais aussi en privé.

- Parmi ceux qui se déclarent fiscalement autonomes, **les jeunes de moins de 25 ans**, sont aussi plus d'un sur deux à disposer de faibles ressources (soit 5 090), et 20 % à être très modestes. Ils sont principalement locataires du parc privé. Il est possible que de nombreux jeunes sans revenus, hébergés chez leurs parents, ne se déclarent pas fiscalement, car non imposables, et que le nombre de jeunes à faibles ressources soit sous-estimé par cette source.

Les personnes âgées de plus de 75 ans sont aussi assez nombreuses à disposer de faibles ressources, qui les rendraient éligibles au logement très social (21 000, soit 29 % d'entre elles). Elles sont très souvent propriétaires. L'inadaptation de leur logement (taille, accessibilité) ou la difficulté d'assumer les charges et l'entretien, les rendent parfois candidates au logement social.

### Deux ménages à faibles ressources sur trois sont logés dans le parc privé...

**La fonction sociale du parc privé est évidente** : si le parc public a une fonction sociale il est loin d'accueillir tous les ménages modestes : en Isère, deux ménages éligibles au logement très social sur trois sont logés en parc privé. 38 % des ménages éligibles au logement très social sont propriétaires (42 255) et 28 % (33 330) sont locataires du parc privé. Parmi ces locataires du privé, 12 000 sont même très modestes.

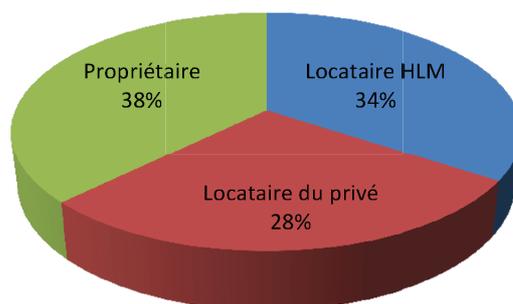
**Compte tenu de la cherté du parc locatif privé**, en particulier dans les marchés urbains isérois, **les taux d'effort de ces ménages** sont particulièrement élevés pour nombre d'entre eux, en particulier si l'on intègre la hausse du coût de l'énergie, dans un parc privé qui, le plus souvent, est ancien et



énergivore. Un taux d'effort logement élevé, conjugué à la précarité ou l'irrégularité des ressources les fragilise et contribue à alimenter d'une part les difficultés de paiements et demandes d'intervention au titre du FSL, d'autre part la demande en logement social issue du parc locatif privé.

**Part des ménages éligibles au logement très social selon leur statut d'occupation en 2011.**

Source : Observatoire PDH / Filocom 2011 Isère



**Les chiffres clés**

**Revenus médian par unité de consommation en Isère (2010) : 1 650 €/mois**

France : 1 560 € - Rhône-Alpes € : 1 625 €

Loire : 1 435 € - Haute-Savoie : 1 850 €

Nota : le revenu par unité de consommation est calculé sur la base des revenus déclarés avant redistribution. Il ne donne pas une vision réelle du budget disponible pour le ménage, mais permet de comparer les revenus des ménages avec des tailles et compositions différentes, et favorise les comparaisons territoriales. Le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC) : 1 UC pour le premier adulte du ménage ; 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus, 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

**Seuil de pauvreté en Isère en 2010 : 1 000 €/mois pour une personne seule, 670 €/mois pour une personne vivant dans un couple**

**Taux de pauvreté en Isère en 2010 : 11,2 % des ménages fiscaux**

France : 14,1 % - Rhône-Alpes : 12,1 %

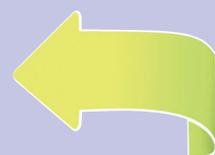
Drôme : 15,1 % - Rhône : 13 % - Haute-Savoie : 9,9 %

**Environ 55 000 ménages isérois vivent sous le seuil de pauvreté en 2011**

Parmi eux, un ménage sur deux vit avec moins de 790 /mois lorsque c'est une personne seule.

Nota : le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus vivant sous le seuil de pauvreté, soit dont le revenu disponible après prestation et impôts est inférieur à 60 % du niveau de vie médian par UC.





## • Des ménages à faibles ressources inégalement présents dans les différents territoires isérois

Les personnes à faibles ressources et les publics-cibles du PALDI ne se répartissent pas de façon homogène dans le territoire isérois. L'étude des données Filocom 2011 permet de calibrer et cartographier la présence des publics modestes, éligibles au logement très social (revenus inférieurs à 60 % du plafond Plus), ou très modestes (revenus inférieurs à 30 % du plafond Plus), dans les différents EPCI.

### Des ménages à faibles ressources massivement présents dans les agglomérations...

Les quatre intercommunalités les plus urbaines (Grenoble Alpes Métropole, Pays Voironnais, CAPI, Vienn'Agglo) accueillent dans leur ensemble 58 % des ménages éligibles au logement très social de l'Isère (plus de 71 000), et 64 % des ménages très modestes (26 000).

La CAPI et Vienn'Agglo présentent à la fois un fort taux de ménages modestes (autour de 28 %, et aussi de ménages très modestes (proche de 10 %), tandis que l'agglomération grenobloise se signale surtout par un taux élevé de ménages très modestes (9 %) et de jeunes très modestes.

Les familles monoparentales et les jeunes à revenus modestes, principalement du parc locatif social et privé, sont très présents dans les agglomérations.

Chiffres-clefs	Ménages dont les revenus sont inférieurs à 60 % du plafond PLUS (éligibles au logement très social)		Ménages dont les revenus sont inférieurs à 30 % du plafonds PLUS	
	Effectif	Taux parmi les ménages	Effectif	Taux parmi les ménages
EPCI				
CA Grenoble Alpes Métropole	43 831	23 %	17 044	9 %
CA du Pays Voironnais	8 639	22 %	2 565	7 %
CA Porte de l'Isère	10 928	28 %	3 589	9 %
CA Vienne Agglomération	7 618	27 %	2 876	10 %

Source : Observatoire du PDH, Filocom 2011

### ...mais une fragilité forte dans les territoires moins peuplés et relativement éloignés des agglomérations

Même si les effectifs sont moins forts du fait d'une plus faible densité de peuplement, les ménages modestes et très modestes sont aussi fortement présents dans certains territoires à dominante périurbaine / rurale, en particulier dans :

- Le **Pays des Couleurs**, en bordure de l'Ain, à la fois concerné par les jeunes et les familles monoparentales modestes, et en prolongement sud dans le secteur des Vallons-de-la-Tour, les **Vallons du Guiers**.



- Le territoire de la **Bièvre** et celui du **Sud Grésivaudan** dans son ensemble, où toutes les intercommunalités sont concernées par la présence des publics à faibles ressources. Pour la plupart elles sont concernées par la présence de publics vieillissant modestes, mais on note aussi que dans ces territoires, 70 à 90 % des familles monoparentales sont éligibles au logement très social. Le **territoire de Beaupaire** et le **Pays de Saint-Marcellin** sont parmi les territoires isérois les plus fortement marqués par la présence de ménages modestes (30 %) et très modestes (10 %).

- **Les territoires à dominante rurale-montagnarde du sud Isère** : la Matheysine, le Trièves, le Valbonnais et le pays de Corps, sont des territoires où les personnes à faibles ressources sont assez présentes dans la population, en lien avec le vieillissement pauvre dans les portions les plus rurales (Valbonnais, Pays de Corps, Trièves), mais aussi avec le parc locatif social des bourgs (la Mure). Dans les autres territoires isérois, l'intensité de la présence de publics à revenus modestes est moins forte par rapport à la moyenne iséroise, même si cela ne signifie pas que ces publics en sont absents. On peut souligner, en particulier, un assez fort taux de personnes à très faibles ressources dans le Pays Roussillonnais, une proportion de jeunes à faibles ressources importante dans le Pays Voironnais et dans le Vercors.

### **Une approche des ressources à mettre en relation avec les prix inégaux du marché selon les territoires isérois...**

Etre modeste dans un territoire où le logement privé est cher est bien entendu une source de difficulté supplémentaire par rapport à l'accès au logement, ou au maintien (taux d'effort élevé). En témoigne l'exemple du Grésivaudan, secteur prisé où la tension sur le parc locatif social est particulièrement élevée, y compris de la part de demandeurs plutôt moins modestes qu'ailleurs, ainsi que celui de l'agglomération grenobloise, où les plus modestes subissent le contexte d'un marché tiré vers le haut par les clientèles de cadres et le marché étudiant (pour la Métro).

### **... et l'éloignement des lieux de travail et de services**

Pour finir, soulignons que dans les territoires périurbains les plus excentrés, s'ajoutent aux budgets logement des charges importantes liées au coût des déplacements obligés, qui contribuent, plus qu'en milieu urbain dense, à grever les budgets des ménages modestes.

## **• Indicateur synthétique d'intensité de présence des publics modestes et très modestes dans les différents EPCI isérois**

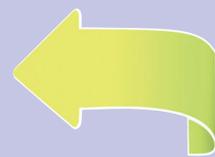
(source Filocom 2011)

La carte ci-après propose un indicateur synthétique de l'intensité de la présence des publics à faibles ressources et des publics-cibles du PALDI dans les différents EPCI isérois. On s'est intéressé moins aux effectifs bruts des publics (qui varient selon la taille du territoire et le niveau de population très différent des territoires) qu'au poids relatif des ménages fragiles dans la population.

Ont été pris en compte dans ce scoring, les indicateurs suivants :

- La proportion de ménages éligibles au logement très social sur l'ensemble des ménages
- La proportion de ménages à très faibles ressources (inférieures à 30 % des plafonds PLUS)





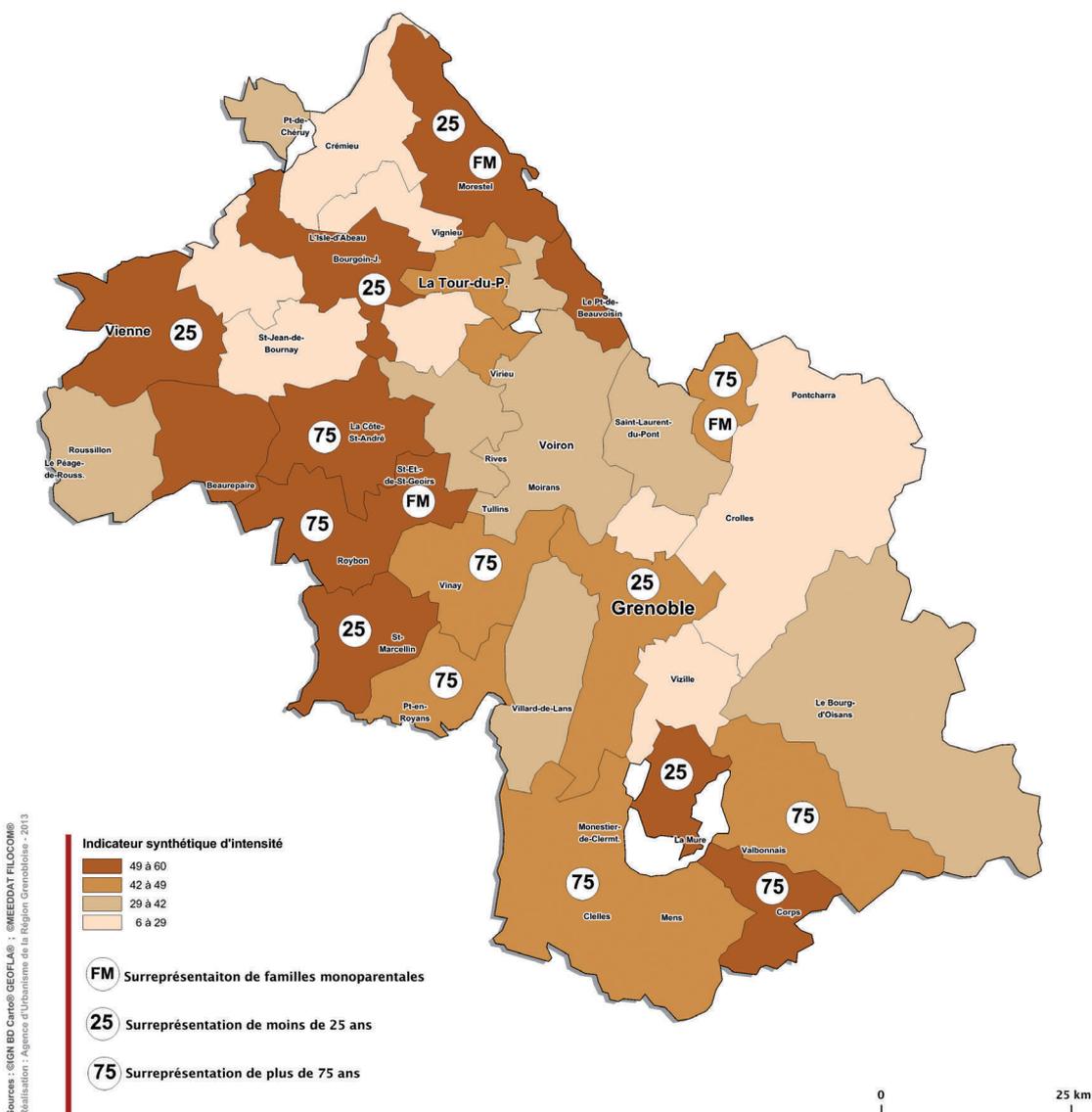
- La proportion des ménages de moins de 25 ans éligibles au logement très social sur les ménages de moins de 25 ans
- La proportion de familles monoparentales éligibles au logement très social sur les familles monoparentales
- La proportion de personnes de plus de 75 ans éligibles au logement très social parmi les plus de 75 ans

### La carte fait apparaître :

- En foncé, les territoires qui cumulent des taux de présence des publics modestes (et parmi ces publics, les jeunes, les personnes âgées et les familles monoparentales) systématiquement supérieurs à la moyenne iséroise, où ces publics sont surreprésentés
- En clair, les territoires globalement moins concernés par la présence de publics modestes

### Indicateur synthétique d'intensité de présence des publics modestes et très modestes dans les différentes EPCI iséroises

Source : Observatoire du PDH / Filocom 2011



Sources : ©IGN BD Cartho® GEOFLAC® ; ©MÉDÉDAT-FILOCOM®  
 Réalisation : Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise - 2013



## **2. Les besoins exprimés pour le maintien dans le logement en Isère**

### **> Les procédures d'expulsion sont stables voire en hausse depuis plusieurs années**

En 2011 :

- 29 % des assignations passent en Concours de la Force Publique
- 40 % des ménages en Concours de la Force Publique sont expulsés (239 ménages à l'échelle du département)

Les ménages concernés par les procédures (source enquête expulsion) ont des restes à vivre faibles : environ 300 ménages ont un reste à vivre < 150 € sur environ 500 rencontrés. Ces faibles restes à vivre sont souvent liés à une perte de ressource.

On constate des progressions de procédures plus fortes sur les territoires où les volumes d'assignation sont importants.

- 29 % des assignations passent au stade du concours de la force publique dans le Département, mais elles sont 31 % à l'échelle de l'arrondissement de Grenoble, et elles sont inférieures sur l'arrondissement de Vienne (23 %).
- Les avancées des procédures sont légèrement plus faibles en 2012.

### **> Les aides financières sont importantes mais éclatées**

Les dispositifs préventifs (Collecteurs CIL PASS Assistance ou EDF en allègement quittance/facture) et les dispositifs de traitement des dettes (FSL, garanties, commissions impayés) sont importants mais leur cloisonnement et leur multiplicité limitent les effets réels sur les situations.

Les dispositifs mis en place ne permettent pas un suivi pertinent et coordonné des dossiers comportant un risque d'exclusion du logement.

La construction d'un outil de suivi et d'analyse des situations bénéficiant d'une ou plusieurs aides permettra de compléter l'analyse sur l'usage et les effets des aides du FSL.

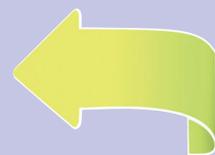
### **> Les mesures d'accompagnement social et budgétaire sont insuffisamment coordonnées entre elles pour prévenir les situations d'exclusion du logement**

Les règles (lieux de décision, moment du déclenchement, objectifs poursuivis et moyens spécifiques pour obtenir l'adhésion) de mobilisation des mesures d'accompagnement logement et budget (AVDL, ASL, bail glissant) au profit des ménages en voie d'exclusion du logement sont peu claires et insuffisamment partagées. Notamment, les mesures d'éducation budgétaire (MASP) pourraient être mobilisées en complément des autres mesures d'accompagnement pour aider les ménages aux difficultés uniquement budgétaires.

#### **Deux autres difficultés sont évoquées :**

- Des difficultés à mobiliser les ménages dans les mesures dédiées au maintien
- La non-utilisation des baux glissants au bénéfice de ménages à maintenir dans les lieux : leur mobilisation permettrait de gérer autrement le partage de la prise de risque autour du maintien du ménage dans un logement digne et adapté à ses besoins.





## > Trois dispositifs dont l'efficacité est questionnée aujourd'hui

L'instance **CCAPEX** qui reste à consolider dans son rôle, sa capacité à réunir les partenaires et à proposer des solutions exceptionnelles, face à des situations exceptionnelles.

En effet, les situations vues en CCAPEX depuis moins d'un an sont au nombre de 100, ce qui semble peu et ne reflète sans doute pas la réalité des situations que l'on n'arrive pas à solutionner, au regard du nombre de dossiers qui arrivent en bout de procédure d'expulsion : le dispositif ne fait pas remonter les situations et les orientations qu'il propose ne semblent pas efficaces pour le maintien dans le logement ou la mutation vers un logement plus adapté. Il ne constitue pas pour l'instant un "super-dispositif" qui serait au-dessus des autres pour démêler les difficultés que les acteurs sociaux n'ont pas réussi à traiter jusqu'à présent dans chaque dispositif.

Les **Plans de Redressement Personnel (PRP)** sont nombreux et ne sont pas questionnés avec l'ensemble des partenaires. Ils génèrent un effacement des dettes (pertes pour les bailleurs), une position du ménage en démobilitation (perte sociale), sans toutefois arrêter la procédure d'expulsion. Ils ne questionnent pas l'adéquation du budget du ménage avec les charges logement.

Certains acteurs déplorent la **suspension trop rapide de l'allocation logement par la CAF** qui génère une augmentation de la dette. Les règles de la suspension sont liées au règlement national. Les travailleurs sociaux chez les bailleurs passent beaucoup de temps pour éviter que ne soient suspendues les aides au logement.

## > Le traitement des situations d'habitat indigne à travers la Mous LHI et le dispositif "Sortir du mal logement en Isère"

On constate une montée en charge de la prise en compte de la précarité énergétique dans le parc privé avec la mise en place du programme "Habiter Mieux" et le PIG Sortir du mal logement.

A partir de 2011, la mise en place du fonds FART a permis de traiter un nombre croissant de situations de précarité énergétique dans le parc privé, avec 205 bénéficiaires en 2012, et des bénéficiaires qui devraient augmenter avec l'élargissement des critères du FART (élargissement des plafonds de ressources des propriétaires occupants, ouverture des aides Anah et du FART aux propriétaires bailleurs, ouverture du FART aux syndicats de copropriété (sous conditions de gain énergétique minimum)...). Par ailleurs, la coordination du repérage des situations de mal logement dans le parc privé est installée et prend appui sur un process solide et un outil informatique dédié qui va permettre l'évaluation et le suivi.

**85 % des situations traitées en 2013 portent sur la précarité énergétique.** Concernant l'insalubrité, la dynamique de repérage installée dans le cadre de la MOUS LHI se heurte aujourd'hui à la difficulté du bouclage des plans de financement des travaux de sortie d'insalubrité et de relogement des personnes occupant ces logements.

Le repérage de la non-décence s'organise de manière très progressive en appui sur les professionnels et repose sur un auto-diagnostic des personnes. Il conduit marginalement à des travaux.

L'approche curative de la précarité énergétique dans le parc public en appui sur le FSL charges courantes doit évoluer vers une approche préventive en appui sur une logique de signalement et d'un partenariat à organiser avec les bailleurs sociaux et les fédérations de locataires.



### **3. Les besoins exprimés pour l'accès au logement en Isère**

#### **> Quelques données de cadrage sur l'offre**

82 931 logements sociaux en Isère  
90 % assimilés au PLUS, 6 % au PLAI (PLAi + PLAIM), 4 % de PLS

#### **> Une fraction accessible du parc de logement social qui se réduit pour les ménages aux ressources faibles**

Le parc fléché pour répondre aux besoins des publics du PALDI dont les ressources n'excèdent pas 40 % du plafond PLUS sera essentiellement celui dont les loyers n'excèdent pas 5 /m<sup>2</sup>.

Pour les ménages dont les ressources sont inférieures à 20 % du plafond PLUS, seuls des loyers inférieurs à 4 sont supportables financièrement.

Les ménages à 60 % du plafond peuvent se loger à des loyers en dessous de 6 du m<sup>2</sup>, mais avec des taux d'effort plus importants que ceux habituellement considérés comme acceptable.

**Un quart du parc, soit 20 000 logements est à moins de 5 /m<sup>2</sup> et permet d'être accessible aux ménages défavorisés (24 % du parc).**

**Les logements aux loyers les plus faibles se situent dans le parc ancien, leur taux de mobilité est faible.**

Au cours de l'année 2011, 1 876 logements en dessous de 5 /m<sup>2</sup> ont été mis sur le marché, soit 18 % de l'offre totale, plus de la moitié de cette offre se situe au-dessus de 6 /m<sup>2</sup>.

**Les taux de mobilité sont très faibles sur le parc le moins cher :** moins le loyer est élevé, moins la mobilité est forte :

- 7 % sur le parc de moins de 4 /m<sup>2</sup>
- 10 % pour le parc de 4 à 5 /m<sup>2</sup>
- 12 % pour le parc de 5 à 6 /m<sup>2</sup>
- 17 % pour le parc de plus de 6 /m<sup>2</sup>

**Deux autres caractéristiques des logements accessibles aux publics défavorisés :**

- 38 % des logements accessibles aux publics défavorisés se situent en ZUS
- Ils sont des logements collectifs

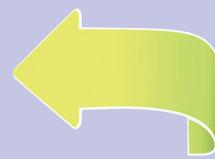
**Les PLAI sont concentrés sur les T2 et T3 alors que les T1 sont nombreux en PLS :**

- 29 % de l'offre est constituée de petits logements (T1, T2), 37 % de T3 et 34 % de T4 et +
- L'offre en PLAI est plus concentrée sur les T2 et T3
- Un tiers de l'offre en PLS est composée de T1

#### **Une offre d'hébergement qui s'est adaptée avec la connaissance des besoins**

- 8 495 places sur le département (SIAO juin 2013)
- 807 en urgence
- 21 en dispositif hivernal
- 690 en dispositif hôtelier
- 1 329 en demande d'asile





- 701 en Insertion en CHRS
  - 1 577 en Insertion hors CHRS
  - 51 en stabilisation
  - 2 815 en résidences sociales
  - 308 en intermédiation locative
  - 196 en maisons-relais
  - Une offre d'hébergement d'urgence en croissance précaire, grâce aux places hivernales : 1 057 places au deux tiers pérennes. (source : rapport 115)
- Une offre d'hébergement qui connaît des enjeux d'adaptation territoriale de l'offre d'hébergement d'insertion et de logement adapté, principalement qualitatifs.

## > Les chiffres-clés de la demande de logements pouvant être considérée comme relevant du PALHDI

- 25 877 demandes en stock au 31 décembre 2012
  - 19 591 nouvelles demandes enregistrées dans l'année 2012
  - Le stock de demandes représente 1,3 fois le flux annuel
  - L'âge des demandeurs : un quart de demandeurs de moins de trente ans, une moitié de demandeurs d'âge intermédiaire, un quart de demandeurs de 50 ans et plus dont de l'ordre de 10 % de demandeurs de 65 ans et plus.
- La typologie des ménages demandeurs :
- 40 % des demandeurs sont des personnes seules
  - 25 % des demandeurs sont des ménages monoparentaux
  - 10 % sont des ménages avec trois enfants ou plus à charge

## > Les chiffres-clés de la demande d'hébergement relevant du PALHDI

**1 800 demandes d'hébergement hors urgence centralisées par les deux POHI et au moins autant de demandes exprimées par d'autres filières :**

- 1 469 demandes auprès du POHI de Grenoble
- 322 demandes auprès du POHI Nord-Isère

Les POHI ne constituent pas un stock important de demandes insatisfaites.

**20 % environ des demandes adressées aux POHI sont peu fermes.**

Un quart des demandes d'hébergement adressées au POHI nécessiterait un logement.

Une part, de l'ordre d'un quart des ménages qui - accrue avec la tension sur le marché du logement - font une demande auprès des POHI nécessiterait un logement en diffus sans accompagnement

Une majorité de ces ménages rencontrent des obstacles majeurs à l'accès au logement (67 % pour le POHI de l'agglomération de Grenoble = 280 ménages environ, 53 % pour le POHI Nord-Isère = 30 ménages environ).

**Plus de 4 600 ménages ont formulé une ou plusieurs demandes d'hébergement d'urgence en 2012.**



## > Un rapport offre/demande de logement social quantitativement équilibré

Un flux de demandes non renouvelées presque équivalent au flux de nouvelles demandes (entre 18 000 et 19 000 demandes en 2012)

- Un volume d'attribution qui couvre la moitié environ de la demande annuelle (entre 9 000 et 10 000 attributions en 2012)
- 2,5 à 3 années d'attributions seraient nécessaires pour résorber le stock actuel de demandes (26 000 demandes environ), à stock constant
- Entre 44 % (Etoil.org) et 50 % (RPLS) du flux annuel de nouvelles demandes potentiellement satisfaites
- De 17 % (Etoil.org) à 14 % (RPLS) de l'offre utilisée par les filières "prioritaires" du BALD et des commissions sociales de CLH

## > La pression locative est plus forte pour les ménages défavorisés que pour les ménages isérois

L'indicateur de pression locative pour les ménages les plus défavorisés a été constitué en mettant en rapport le nombre de demandeurs dont les ressources sont inférieures à 40 % du plafond HLM et le flux annuel d'offre de logements dont les loyers sont inférieurs à 5 /m2.

Cet indicateur montre que la pression pour les ménages défavorisés est sensiblement plus importante (3,3 pour le département) que la pression locative globale (2,5).

Cette pression est la plus forte sur les territoires de l'agglomération grenobloise (4,5), du Grésivaudan (4,3) et du Vercors (16).

## > La pression pour les défavorisés est très forte sur les petits logements

Lorsqu'on tient compte, dans le calcul de la pression, de la typologie des logements, on observe que les taux de pression pour les ménages défavorisés explosent pour les petits logements :

- En Isère, ils dépassent 8 pour les T1 et T2, alors qu'ils sont de 2,6 pour les T3 et T4 et 2,1 pour les T5 et +.
- Ce phénomène se retrouve sur les territoires où les logements sociaux sont nombreux (agglomération grenobloise, Porte des Alpes, Voironnais-Chartreuse, Grésivaudan) sauf toutefois l'Isère Rhodanienne

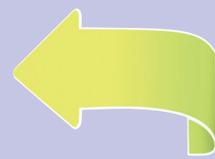
## > Les hébergés ou logés temporairement en structures accidentent autant au logement (pas davantage) que les autres demandeurs, mais plus lentement

Des demandes de logement social nombreuses mais non systématiques :

- Pour l'urgence : quantitativement difficile pour l'urgence
- Pour l'insertion: une offre qualitativement inadaptée

Des besoins urgents ou renvoyant au logement à satisfaire hors du domaine de l'hébergement.





## > La mise en rapport de la demande et de l'offre : priorités de fait et filières prioritaires

La somme des attributions via les différentes filières produit, de fait, un traitement plus ou moins équitable de la demande.

**Les priorités potentielles ne sont pas toutes traitées de la même façon :**

### Les publics les mieux traités :

- Les personnes en décohabitation
- Les ménages dans un logement indigne du parc privé
- Les ménages en situation de divorce ou de séparation, sans logement autonome
- Les ménages logés à l'hôtel ou hébergés en structure

### Les publics traités équitablement :

- Les ménages en situation de divorce ou de séparation, avec logement autonome
- Les ménages hébergés chez des tiers
- Les ménages dans le parc privé trop cher ou trop petit
- Les ménages dans le parc social trop petit

### Les publics les moins bien traités :

- Les ménages logés temporairement en Résidence sociale, RHVS, foyers
- Les ménages sans abri ou en abri de fortune
- Les ménages dans le parc social trop cher
- Les ménages en procédure d'expulsion

## > Le BALD et les commissions sociales : filières d'attribution propres au PALHDI

Le contingent préfectoral représente l'essentiel des logements proposés à l'attribution par les commissions sociales. Les PLAI sont quasiment toujours mobilisés.

Bailleurs sociaux, communes et bailleurs privés peuvent parfois fournir une partie de l'offre.

Dans les faits, les filières prioritaires maîtrisent effectivement 15 % seulement de l'offre

- Sur les 1 970 propositions de logements faites, 789 logements ont trouvé preneur suite à un pré positionnement en commission sociale.
- Les filières prioritaires utilisent autour de 15 % des logements disponibles, bien en deçà des 25 à 30 % qui leur sont en principe dévolus (a minima Contingent préfectoral + PLAI).

## > Le PDAHI a mis en place un dispositif de gestion mutualisée de la demande d'hébergement : les POHI

Deux POHI opérationnels ont été mis en place sous la responsabilité de leurs IPL respectives :

- Agglomération grenobloise (depuis 2011)
- Nord-Isère (depuis 2012)

Le Pays voironnais devrait bientôt être doté d'un POHI



Des POHI n'ont pu être mis en place sur l'ensemble du territoire du fait :

- Des réticences de certains territoires
- Du faible volume d'offre d'hébergement existant sur une partie des territoires PDAHI.

**Une évolution en marche**

- L'utilisation d'une fiche unique de demande d'hébergement d'insertion - logement adapté a renouvelé l'évaluation des besoins
- Les pratiques professionnelles évoluent positivement, vers une plus grande mutualisation des outils
- La culture logement et les liens hébergement – logement sont encore insuffisamment développés au sein du dispositif AHI

**> Des mesures d'accompagnement logement insuffisamment coordonnées**

**Des mesures inégalement mobilisées :**

- ASL : 520 mesures par an

**L'ASL au logement trouvé a peu fonctionné**

- AVDL : 166 mesures depuis février 2012 ciblé sur les publics stigmatisés (personnes sans logement, sortants d'institutions, GDV sédentarisés...)

**Environ 80 mesures engagées en 2013**

- Baux glissants : 10 à 15 par an financés par le FSL
- IML : 169 mesures

**Une coordination à trouver dans le cadre du prochain Plan :**

- Le dispositif AVDL est parvenu à monter en charge et à trouver sa place
- La complémentarité entre dispositif AVDL et ASL reste à perfectionner et l'utilisation des baux glissants reste à préciser
- Une méthode claire de prescription des mesures d'accompagnement dans le cadre de l'accès au logement reste à définir
- Les lieux de décision des mesures d'accompagnement sont éclatés entre AVDL, ASL et bail glissant





