

La production de logements abordables dans le cadre d'opérations de réhabilitation du parc privé ancien : une offre de logements complémentaire au parc public ? Le cas d'étude du Pays du Grésivaudan

Hans Cazaux

▶ **To cite this version:**

Hans Cazaux. La production de logements abordables dans le cadre d'opérations de réhabilitation du parc privé ancien : une offre de logements complémentaire au parc public ? Le cas d'étude du Pays du Grésivaudan. Sciences de l'Homme et Société. 2014. dumas-01114409

HAL Id: dumas-01114409

https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01114409

Submitted on 9 Feb 2015

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Université **P**ierre **M**endès **F**rance

Institut d'**U**rbanisme de **G**renoble

Master **2** science du territoire

Spécialité **U**rbanisme et **P**rojet **U**rbain

La production de logements abordables dans le cadre d'opérations de réhabilitation du parc privé ancien :

Une offre de logements complémentaire au parc public?

- Le cas d'étude du Pays du Grésivaudan -

Hans CAZAUX

5 Septembre 2014

Directeur de mémoire : Adriana DIACONU

Responsable d'apprentissage : Paul HAZEBROUCQ

Notice analytique

Auteur	CAZAUX	Hans
Titre	La production de logements abordables dans le cadre d'opérations de réhabilitation du parc privé ancien : une offre de logements complémentaire au parc public ? Le cas d'étude du Pays du Grésivaudan.	
	Organisme d'affiliation : IUG	Directeur de mémoire : Adriana DIACONU
Collation	102 Pages 6 Annexes 82 Références bibliographiques	
Mots clés	Parc public Parc privé Logement social Réhabilitation Conventionnement Ségrégation socio-spatiale Mixité sociale	
Termes géographiques	France Rhône-Alpes Isère Agglomération grenobloise Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan	
Résumé	Aujourd'hui encore la France, comme le département de l'Isère, est touchée par le « mal logement ». Des milliers de personnes à faibles ressources peinent à se loger dans les secteurs tendus, attractifs, pourvoyeurs d'emplois, etc. Ces ménages doivent aller de plus en plus loin en périphérie en quête d'un marché immobilier plus accessible tant en accession qu'en location. Ne trouvant pas de réponse dans le parc privé, ils cherchent une solution dans le parc public qui n'est pas en mesure de satisfaire la demande croissante. Les exigences des demandeurs (typologie, localisation, etc.) ainsi que les délais d'attribution souvent trop longs obligent ces ménages modestes, très modestes à trouver un logement abordable dans le parc privé conventionné. Avec l'exemple du Pays du Grésivaudan nous verrons comment ce parc peut répondre à la demande.	
Summary	Even today, France, as the department of Isere, is affected by a situation of "poor housing". Thousands of people, with low resource, have difficulties to find accommodation in tight urban areas, attractive areas and jobless areas. These households must go farther and farther to find a housing market more affordable to buy or rent. Since there are no places in the private market, they have to find solution in the public rental stock, which is not able to satisfy the growing demand. Moreover, since the requirements for applicants (e.g. typologies of housing, location) and the timeliness of social housing allocations are often too long, these households have to find affordable housing in the private and subsidised housing market. Through the example of "Pays du Grésivaudan", we will see how this building stock can respond to the demand.	

Remerciements

Le présent mémoire est le fruit d'une année passée à étudier les situations et les outils pouvant permettre de produire une offre de logements abordable dans le parc privé ancien.

Je tiens à remercier Mme Adriana DIACONU pour m'avoir conseillé durant la réalisation de ce mémoire et Mme Paulette DUARTE pour avoir accepté de faire partie du jury de soutenance.

Je remercie le Pact de l'Isère de m'avoir fait confiance en me recrutant comme apprenti et, tout spécialement mon tuteur, Mr Paul HAZEBROUCQ, qui, au cours de cette année, m'a consacré du temps pour me guider dans ce travail de recherche. Cet apprentissage fut une expérience agréable tant sur le plan professionnel que relationnel.

J'adresse tout particulièrement ma sympathie à Régis PARISET, Aurélien ADAM, Matthias PONTONNIER, à l'équipe du Pact de l'Isère et à toutes les personnes qui m'ont aidé, encadré et soutenu pendant cette période.

Mes remerciements vont aussi à toutes les personnes qui ont accepté de me rencontrer, d'échanger et de répondre à mes questions : Mme XX (Bailleur Actis), Mr Yves GOYENÊCHE (Direction Départementale des Territoires de l'Isère), Mr Michaël ROCHE (Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan), Mr Pierre-Jean VELLUET (Habitat et Développement Isère - Savoie).

Sommaire

Remerciements ... 3

Introduction ... 6

PARTIE I ... 15

LE CHOIX OU « NON CHOIX » RESIDENTIEL DES ISEROIS ... 15

1. Impact de l'évolution de la population sur la construction territoriale ... 16

1.1. Un territoire dynamique à l'origine de disparités ... 16

1.2. Ville dense, ville diffuse vers une quête de nature ... 19

1.3. Le Grésivaudan : un territoire périurbain en expansion au cœur du sillon alpin ... 22

2. Les dynamiques du marché immobilier isérois ... 25

2.1. Le marché de l'individuel neuf et ancien ... 26

2.2. Le marché du collectif privé, neuf et ancien ... 30

2.3. Impact du prix du marché sur l'accession ... 34

PARTIE II ... 37

LE PARC PUBLIC ISEROIS : UNE OFFRE ET UNE DEMANDE SOUS TENSION ... 37

1. Le financement et la production des logements sociaux ... 39

1.1. Différents types de logements sociaux ... 40

1.2. Une production dépendante des zones de financements ... 43

1.3. Les limites et freins à la production de logements sociaux ... 45

2. Une offre et une demande de logements sociaux sous tension ... 51

2.1. La demande locative sociale ... 51

2.2. Les ménages éligibles au parc social et leurs lieux de résidences ... 52

2.3. Les mécanismes d'attribution des logements sociaux ... 55

PARTIE III ... 61

LE PARC PRIVE ANCIEN DANS LE PAYS DU GRESIVAUDAN ... 61

1. L'EPO-OPAH, vers une réponse au déficit de logements sociaux ... 62

1.1. Du Programme Local de l'Habitat (PLH) à une EPO-OPAH ... 62

1.2. Les acteurs et les outils de la politique de l'habitat ... 64

1.3. Du diagnostic territorial au programme d'actions ... 66

2. Des spécificités au sein du territoire ... 67

2.1. Un territoire scindé ... 67

2.2. Une répartition hétérogène des Catégories Socio Professionnelles ... 68

2.3. Une classe d'âge prédominante ... 70

3. Des gisements dans le parc ancien ... 72

3.1. Etat du parc privé ancien 72
3.2. Les propriétaires occupants et bailleurs éligibles aux aides de l'Anah 75
3.3. Des pistes d'actions 79
Conclusion 82
Bibliographie 85
Index des illustrations 92
Annexes 95

Introduction

Cette année encore, « *3 524 426 personnes sont non ou très mal logées en France. 693 978 sont privées de logement personnel et 2 778 000 vivent dans des conditions de logement très difficiles (privation de confort et surpeuplement accentué)* »[1] et « *plus de 5 millions de personnes sont par ailleurs en situation de fragilité à court ou moyen terme dans leur logement* »[2]. Le 1er février 1954, l'Abbé Pierre faisait appel à la responsabilité de tous suite au constat alarmant suivant : « *près de 50% de la population peut être considérée comme mal logée* »[3]. Depuis, la situation du logement a certes évolué avec un « *accroissement de la production de logements, à la résorption des bidonvilles durant les années 60-70, à l'amélioration du confort et à l'augmentation de la surface disponible par ménage* »[4]. Toutefois, la dernière enquête réalisée, en 2006, par l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee), indique que « *85 000 personnes résident dans des habitations de fortune* »[5], « *vivent dans des cabanes, des campings… Et on assiste à la résurgence de bidonvilles* » [6]. En 2014, « *le déficit de logements en France » est actuellement « estimé entre 800 000 et un million* »[7]. En Rhône-Alpes, plus de « *60 000 personnes sont privées de logement personnel* »[8]. En guise d'introduction, nous allons rappeler les causes des difficultés rencontrées par de plus en plus de personnes en France et en Isère, le département de notre étude, à trouver des logements correspondant à leurs revenus et à leurs besoins.

---

[1] « *Le mal logement en 2014* », *Observatoire des inégalités,* 31 Janvier 2014. Disponible sur : http://www.inegalites.fr/spip.php?article508 (consulté le 22 Juin 2014).

[2] HACHE Claire, « *Toujours 3,5 millions de mal logés, 60 ans après l'appel de l'Abbé Pierre* », *L'Express*, 31 Janvier 2014. Disponible sur : http://www.lexpress.fr/actualite/societe/toujours-3-5-millions-de-mal-loges-60-ans-apres-l-appel-de-l-abbe-pierre_1318746.html (consulté le 22 Juin 2014).

[3] « *L'état du mal logement en France* », *Observatoire des inégalités,* 21 Juin 2004. Disponible sur : http://www.inegalites.fr/article.php3?id_article=244 (consulté le 22 Juin 2014).

[4] « *De plus en plus d'individus ont des difficultés pour subvenir au coût du logement* », entretien avec Christophe Robert de la Fondation Abbé Pierre, », *Observatoire des inégalités,* 18 Février 2014. Disponible sur : http://www.inegalites.fr/spip.php?article1908 (consulté le 22 Juin 2014).

[5] « *Les chiffres du mal logement en 2014* », *Fondation Abbé Pierre*, 2014. Disponible sur : http://www.fondation-abbe-pierre.fr/sites/default/files/content-files/files/19e_reml_dossier_-_les_chiffres_du_mal-logement_en_2014.pdf (consulté le 22 Juin 2014).

[6] « *De plus en plus d'individus ont des difficultés pour subvenir au coût du logement* », entretien avec Christophe Robert de la Fondation Abbé Pierre, », *Observatoire des inégalités,* op.cit.

[7] Agence Française de Presse, « *France : 14 % de logements sociaux financés en plus en 2013* », *Le nouvelle observateur immobilier*, 14 Janvier 2014. Disponible sur : http://tempsreel.nouvelobs.com/immobilier/logement-social/20140114.OBS2307/france-14-de-logements-sociaux-finances-en-plus-en-2013.html (Consulté le 22 Juin 2014).

[8] « *Appel aux élus pour le droit au logement dans le parc privé : proposition des réseaux associatifs rhônalpins* », Janvier 2011. Disponible sur : https://www.google.fr/search?q=En+Rh%C3%B4ne-Alpes%2C+plus+de+60+000+personnes+sont+priv%C3%A9es+de+logement+personnel&ie=utf-8&oe=utf-8&aq=t&rls=org.mozilla:fr:official&client=firefox-a&channel=sb&gfe_rd=cr&ei=QMimU-zgGpGu8QP3xYHoAg (Consulté le 22 Juin 2014).

Cette situation est due notamment à :

Une demande croissante de logement qui peut s'expliquer par les évolutions sociales et plus particulièrement celles de la structure familiale. La population en France métropolitaine a progressé de 8,3% de 1999 à 2012. Evaluée à « *63,7 millions d'habitants* »[9] en 2012, elle est constituée de 80% d'urbains, « *une étude publiée par l'Insee nous indique qu'à présent près de huit français sur dix habitent en ville* »[10]. La population du département de l'Isère a augmenté de 438 696 habitants, entre 1968 et 2010, soit environ de 57%. L'éclatement de la structure familiale est venu amplifier la demande de logement. Il s'est traduit par la décohabitation des générations : enfants, parents et grands-parents ne vivent plus sous le même toit. Les enfants prennent un logement, une collocation pour poursuivre leurs études, pour travailler, se mettre en couple. Les célibataires quant à eux sont de plus en plus nombreux, environ « *13 millions* »[11] aujourd'hui. « *Les jeunes de moins de 25 ans qui se déclarent fiscalement autonomes sont au nombre de 9 650 dans la population iséroise* »[12]. Les ménages se séparent ou divorcent et chaque famille monoparentale a besoin d'un logement suffisamment grand pour accueillir les enfants. Ainsi, « *les familles monoparentales représentent 8% de la population iséroise, soit près de 95 800 personnes en 2008. […] Elles sont 2,5 fois plus nombreuses en 2008 qu'en 1968 selon l'Insee* » [13]. De plus, les personnes âgées sont de plus en plus nombreuses grâce aux progrès de la médecine : elles vivent plus longtemps et restent plus longtemps dans leur logement. L'évolution des modes de vie est donc responsable d'un besoin croissant de logement. En effet, « *le niveau de la demande de logements croît avec l'évolution du nombre de ménages* »[14]. Ainsi, quand le nombre de personnes dans un ménage diminue, le besoin de logements augmente. Or, depuis tente ans, il y a environ une demi-personne de moins par ménage moyen.

Une mobilité résidentielle liée à l'évolution des besoins personnels des ménages qui changent de logement, de commune, de département ou de région soit pour des raisons professionnelles, soit pour des raisons personnelles. Cette mobilité résidentielle est importante chez les jeunes (20-30 ans) mais aussi chez les retraités qui prennent des logements plus petits ou partent dans des régions plus attractives (climat, soleil, etc.). Mais, elle peut aussi être liée à des difficultés nouvelles (handicap, violence familiale, vieillesse,

---

[9] Agence Française de Presse, « *Mariage, fécondité… la France en 7 chiffres* », *Le nouvel observateur immobilier*, 14 Janvier 2014. Disponible sur : http://tempsreel.nouvelobs.com/societe/20130115.OBS5420/mariage-fecondite-la-france-en-7-chiffres.html (Consulté le 22 Juin 2014).

[10] TISON Véronique, « *77,5% des français vivent en ville* », *Généalogie*, 25 Août 2011. Disponible sur : http://www.rfgenealogie.com/s-informer/infos/nouveautes/77-5-des-francais-vivent-en-ville (consulté le 27 Avril 2014).

[11] REGNAULT Mathilde, « *Etat des lieux : 13 millions de célibataires en France* », *Journal des Femmes*, 20 Mars 2014. Disponible sur : http://sante.journaldesfemmes.com/psychologie/bien-etre/dossier/trentenaire-et-celibataire-pourquoi-pas/etat-des-lieux-13-millions-de-celibataires-en-france.shtml (consulté le 27 Avril 2014).

[12] Un toit pour tous, « *le mal logement en Isère 2013-2014* », 18 Février 2014. Disponible sur : http://www.untoitpourtous.org/fichiers/1521/rapport-rml-2014-web.pdf (consulté le 24 Juillet 2014).

[13] « *Le mal logement en Isère 2013-2014* », *Un toit pour tous*, op.cit.

[14] JACQUOT A., « *La demande potentielle de logements INSEE Première - n°875 - décembre 2002*», *Senat*. Disponible sur : http://www.senat.fr/rap/a05-086/a05-0863.html (consulté le 27 Avril 2014).

etc.), à l'état du logement (indécent, insalubre, etc.) ou au désir de quitter un quartier ou une banlieue.

Une production de logement insuffisante qui ne répond pas à la demande. « *Depuis 25 ans, on ne construit pas assez de logements, au regard des nouveaux besoins chaque année* » [15]. L'actuel président de la République, M. François HOLLANDE, avait fait la promesse de « *construire 500 000 logements par an pour en finir avec la pénurie de logements et faire baisser le prix de la pierre* »[16]. Or, la production de logements en France, en 2012, a été seulement de « *337 872 unités* »[17]. Cette production « *a baissé de 12 % en 2013 et les indicateurs avancés que sont les permis de construire annoncent encore 15 % de moins cette année* »[18]. L'ancienne ministre, « *Mme Cécile DUFLOT, avait pourtant réaffirmé l'objectif de 500 000 logements par an, dont 150 000 sociaux, à l'horizon 2017* »[19]. Ce dernier objectif ne sera pas atteint, « *102 728 logements sociaux en 2012, 117 065 en 2013* »[20] car d'une part, certains de ces logements sont inaccessibles pour les ménages à revenus modestes, « *il s'agit davantage de logements intermédiaires* » [21], et d'autre part, un nombre important de logements doivent être détruits sans être vraiment remplacés. En 2012, « *1 182 logements sociaux ont été financés* »[22] en Isère. Mme DUFLOT avait aussi annoncé « *la création d'un Conseil supérieur de la construction* », en vue de « *produire des règles plus lisibles, plus efficaces et mieux articulées* »[23]. Insuffisante quantitativement, cette production ne répond pas toujours aux besoins de la demande du fait du **prix du foncier**, du **coût élevé des logements**, etc.

---

[15] « *De plus en plus d'individus ont des difficultés pour subvenir au coût du logement* », entretien avec Christophe Robert de la Fondation Abbé Pierre, », *Observatoire des inégalités,* 18 Février 2014. Disponible sur : http://www.inegalites.fr/spip.php?article1908 (consulté le 22 Juin 2014).

[16] BRUNEL Denys, « *Il n'y a pas de déflation heureuse (promulgation de la loi ALUR)* », *ADB PSO*, 12 Avril 2014. Disponible sur : http://www.adb-pso.com/fr/il-n-y-a-pas-de-deflation-heureuse-promulgation-de-la-loi-alur-,article-50.html (consulté le 27 Avril 2014).

[17] « *Le neuf sous la barre des 300 000* », *Fédération National de l'Immobilier de l'Isère (FNAIM 38)*. Disponible sur : http://www.fnaim38.com/actualites/le-neuf-sous-la-barre-des-300-000.html (consulté le 27 Avril 2014).

[18] SABBAH Catherine, «*Crise du logement : le combat sans fin*», *Les Echos*. Disponible sur : http://m.lesechos.fr/redirect_article.php?id=0203273927865 (consulté le 27 Avril 2014).

[19] SABBAH Catherine, op.cit.

[20] NOAM Leandri, « *Davantage de logements sociaux mais moins accessibles* », *Observatoire des inégalités*, 16 Novembre 2012. Disponible sur : http://www.inegalites.fr/spip.php?article1617 (Consulté le 10 Mai 2014).

[21] « *L'état du mal logement en France* », *Observatoire des inégalités,* 21 Juin 2004. Disponible sur : http://www.inegalites.fr/article.php3?id_article=244 (consulté le 22 Juin 2014).

[22] « *Le développement résidentiel en Isère : La production de logements sociaux et très sociaux, bilan et perspectives* », Conseil Général de l'Isère, 2014. Disponible sur : https://www.isere.fr/Documents/amenagement/urbanisme%20et%20foncier/CAHIER%20THEMATIQUE%20%20production_version%20d%C3%A9finitive.pdf (Consulté le 22 Juin 2014).

[23] FIGEARD André, « *Cécile DUFLOT annonce de nouvelles mesure dans la construction* », *La VieImmo*, 19 Mars 2014. Disponible sur : https://fr.finance.yahoo.com/actualites/c-cile-duflot-annonce-nouvelles-140119595.html (consulté le 28 Avril 2014).

La question du foncier

Les terrains constructibles sont insuffisants pour répondre à la demande de logements d'où une hausse du prix des terrains et une hausse du coût des logements. En fait, il existerait assez de terrains constructibles pour répondre aux besoins de logements mais ces terrains ne sont pas mis sur le marché pour différents motifs :

Les communes délivrent les permis de construire mais elles doivent se conformer à la législation nationale qui évolue rapidement et demande une mise à jour permanente des connaissances. Leurs décisions sont de plus en plus contestées en justice avec de nombreux recours contre les documents d'urbanisme et les permis de construire. Elles peuvent aussi limiter les permis de construire « *par crainte des contraintes liées à l'arrivée de nouveaux habitants : plus d'équipements publics, plus de dépenses, etc.* »[24]. Les communes n'ont pas toujours une connaissance suffisante du marché foncier pour arriver à maîtriser l'inflation et la rareté de l'offre, d'où l'intérêt des structures intercommunales qui peuvent se doter d'Etablissements Publics Fonciers Locaux (EPFL). De plus, les permis de construire ne sont pas toujours délivrés en fonction des besoins : Ils sont nombreux dans les zones rurales alors que les besoins sont à proximité ou dans les centres-villes, près des bassins d'emplois.

Les propriétaires fonciers cherchent à valoriser au maximum leur patrimoine et donc à vendre au plus cher leurs terrains qui sont peu taxés. Une fois leurs terrains classés constructibles, leur valeur est fortement multipliée, de « *20 à 100 fois* »[25]. Cette situation entraîne une hausse importante des prix de vente des programmes immobiliers et donc une limitation de la production de logements et une exclusion de certains ménages à leurs accès.

Aussi, pour inciter ces propriétaires à libérer leurs terrains, une **première mesure**, avec la disposition de la loi de finances 2013, prévoit une majoration de la taxe foncière des terrains constructibles situés dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants, définies par décret. Ces agglomérations sont dans les zones considérées comme tendues, zones où la demande de logements est supérieure à l'offre. Cette majoration devait être progressive jusqu'en 2016. Ainsi, pour un terrain de 1 000 mètres carrés, la taxe qui était environ de « *120 euros en 2013* »[26], serait de 2 150 euros en 2014 et 2015, puis de « *4 150 euros en 2016, calcule Florent BELON, fiscaliste chez FIDROIT* »[27]. Toutefois, cette taxe ne s'applique pas sur les terrains à bâtir qui sont déjà viabilisés (reliés à l'eau courante, l'électricité, les

[24] CANFIN Pascal, « *Trois dossiers chauds pour les maires* », *Alternatives économiques*, Février 2008, n° 266. Disponible sur : http://fr.wikipedia.org/wiki/Crises_du_logement_en_France#cite_note-trois_dossiers_chauds-12 (consulté le 28 Avril 2014).

[25] Frédéric Cazenave et Marie Pellefigue, « *Un nouveau sujet de grogne fiscal monte dans les campagnes* », *Le Monde,* 7 Novembre 2013. Disponible sur : http://www.lemonde.fr/argent/article/2013/11/07/un-nouveau-sujet-de-grogne-fiscale-monte-dans-les-campagnes_3509482_1657007.html (consulté le 27 Avril 2014).

[26] Frédéric Cazenave et Marie Pellefigue, « *Un nouveau sujet de grogne fiscal monte dans les campagnes* », *Le Monde,* 7 Novembre 2013. Disponible sur : http://www.lemonde.fr/argent/article/2013/11/07/un-nouveau-sujet-de-grogne-fiscale-monte-dans-les-campagnes_3509482_1657007.html (consulté le 27 Avril 2014).

[27] Frédéric Cazenave et Marie Pellefigue, op.cit.

égouts, etc.). Mais, un amendement gouvernemental, dans l'article 59 du projet de loi de finances pour 2014, a été voté, le 15 novembre 2013, pour reporter l'application de cette loi au 1er janvier 2015. De plus, cette majoration ne concerne plus les agriculteurs installés dans ces zones tendues car l'agriculture de proximité permet d'approvisionner en produits locaux les urbains.

Pour inciter les propriétaires fonciers à vendre, une **deuxième mesure**, portant sur les plus-values immobilières, a été votée le jeudi 14 novembre 2013 (article 18 du projet de finance pour 2014). Les propriétaires de terrains non-bâtis mais constructibles avaient intérêt à garder leurs terrains longtemps car la fiscalité sur les plus-values diminuait dans le temps, pour cesser au bout de 30 ans. Avec cet article de loi, la fiscalité sera la même quelque soit la durée de détention du terrain. Cet article pose au moins deux problèmes majeurs, à savoir, ces propriétaires qui louent à des agriculteurs vont-ils vendre leurs terrains pour construire des logements, augmentant l'étalement urbain ? Les terrains bâtis et les terrains non bâtis n'auront pas les mêmes régimes fiscaux puisqu'un terrain bâti sera exonéré de taxe au bout de 22 ans (30 ans auparavant). Les propriétaires de ces terrains n'attendront-ils pas ce terme pour vendre ? Les terrains non bâtis souvent en périphérie seront vendus et l'étalement urbain continuera à se développer au détriment de la densification des centres-villes.

Mais, cette politique actuelle d'aménagement du territoire qui consiste à limiter le nombre de terrains constructibles pour lutter contre l'étalement urbain est-elle vraiment justifiée ?

En 2013, « *M. Olivier PIRON, ingénieur général des ponts et chaussées* » [28] souligne que « *l'étalement urbain depuis la fin des années 80 croît moins vite que la population: le développement actuel est donc relativement dense. L'accroissement de l'expansion périphérique est en fait plus lié aux besoins d'équipements et d'emplois, qu'à l'augmentation du nombre de logements* »[29]. La création de zones industrielles, artisanales ou commerciales en périphérie permet de produire du logement en milieu urbain et de densifier. D'ailleurs, « *la densification et l'extension urbaine sont donc des produits liés, et les opposer est une erreur* »[30]. De plus, « *l'espace "artificialisé" a augmenté en 90 ans de 3,6 millions d'hectares, mais l'espace dédié à l'agriculture a diminué presque trois fois plus rapidement (de 38 à 29 millions d'Ha), ce qui signifie que la perte d'espace agricole n'est absolument pas due à un grignotage de l'espace disponible par la ville mais a tout simplement résulté d'un moindre besoin de terre pour produire ce dont les marchés ont besoin* »[31].

[28] BENARD Vincent, « *Les mensonges de la lutte contre l'étalement urbain, et ses conséquences perverses* », Objectif Liberté, 17 Février 2014. Disponible sur : http://www.objectifliberte.fr/2014/02/mensonges-de-la-lutte-contre-letalement-urbain.html (consulté le 27 Avril 2014).
[29] BENARD Vincent, op.cit.
[30] BENARD Vincent, op.cit.
[31] BENARD Vincent, op.cit.

De même, « *M. Eric CHARMES, directeur de recherches à l'Université de Lyon- ENTPE* » [32] affirme que « *l'étalement urbain n'est pas une menace quantitative* » [33]. Il constate que : « *les lois anti-étalement urbain à la périphérie des grandes villes ont contribué à transférer cet étalement urbain à la frontière des petites villes et hameaux ruraux, parce que les ménages les moins solvables sont allés y chercher le peu de foncier encore dans leurs moyens* » [34]. Il qualifie ce phénomène d' « *émiettement urbain* »[35].

Pendant sa campagne électorale, M. François HOLLANDE a promis de mettre « *gratuitement à disposition des collectivités locales les terrains de l'État qui sont disponibles pour leur permettre de construire de nouveaux logements dans un délai de cinq ans* »[36]. Cette promesse a été tenue. En effet, Mme Cécile DUFLOT, notre ancienne ministre de l'Égalité des Territoires et du Logement, a fait voter la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social qui oblige les administrations et les entreprises publiques (la Société Nationale des Chemins de fer Français (SNCF), la Poste, le Réseau Ferré de France (RFF), etc.), de céder à des prix sacrifiés des terrains pour faire des logements moins chers. Ce patrimoine représente des millions de mètres carrés dans toute la France. Il existe donc du foncier, mais celui-ci est inabordable pour une grande partie des ménages.

La question du coût du logement

« *En France, le prix de l'immobilier a été multiplié par 2,5 entre 1975 et 2011 alors que, dans le même temps, le revenu disponible des ménages n'a progressé que de 61%* »[37]. Les nouvelles normes techniques ou de développement durable, comme la Réglementation Thermique 2012 (RT 2012), participent à l'augmentation du prix des nouvelles constructions ou de la réhabilitation des logements anciens, « *surcoût de l'ordre de 10% en moyenne, que les entreprises parviennent toutefois à répercuter en grande partie auprès de leurs clients* »[38]. Il faut cependant reconnaître que ces nouvelles normes énergétiques utilisées dans les constructions neuves ou les réhabilitations de logements anciens, permettent de réduire les charges des ménages locataires ou propriétaires. Ainsi, pour les logements en Habitation à

[32] BENARD Vincent, « *Les mensonges de la lutte contre l'étalement urbain, et ses conséquences perverses* », *Institut Turgot*, 28 Mars 2014. Disponible sur : http://blog.turgot.org/index.php?post/Benard-am%C3%A9nagement-urbain (consulté le 27 Avril 2014).
[33] BENARD Vincent, op.cit.
[34] BENARD Vincent, op.cit.
[35] CHARMES Eric, « *L'artificialisation est-elle vraiment un problème quantitatif ?* », *Etudes Foncières*, 7 Mai 2013. Disponible sur : http://www.etudesfoncieres.fr/2013/05/l-artificialisation-est-elle-vraiment-un-probleme-quantitatif/ (consulté le 27 Avril 2014).
[36] BRUNET Marion et JARASSE Jim, « *L'observatoire des promesses de François HOLLANDE* », *Le Figaro*. Disponible sur : http://www.lefigaro.fr/assets/promesses-hollande/Promesses-Francois-Hollande.html (consulté le 27 Avril 2014).
[37] GAY Justine, « *La France, un pays de propriétaire* ? », *Journal du Net,* 28 Novembre 2013. Disponible sur : http://www.journaldunet.com/economie/immobilier/taux-de-proprietaire.shtml (consulté le 27 Avril 2014).
[38] GUEZEL Jean-Charles, « *RT 2012 : la pratique reste compliquée* », *Le moniteur des travaux publics et du bâtiment*, 25 Octobre 2013, n°5735, p.12

Loyer Modéré (HLM) concernés : « *tous logements confondus, la consommation moyenne en énergie primaire (chauffage et eau chaude) est inférieure de 30% à celle de l'ensemble du parc* »[39]. Les dépenses (chauffage, électricité, charges de copropriété, etc.), en rapport avec le logement, soit le taux d'effort qui est le « *rapport entre la dépense de logement (loyer et charges), déduction faite de l'aide au logement, et le revenu* »[40], constituent le premier poste budgétaire des ménages. En 2012, les ménages les plus modestes y ont consacré « *48% de leurs revenus* »[41]. Leur pouvoir d'achat est donc fragilisé par ce poste. Or, « *les situations de fragilité s'accroissent nettement, de la perte d'emploi à la fin des indemnités chômage en passant par la contrainte de l'emploi précaire qui ne cesse de se développer* » [42]. « *Pour la seule période de 2008 à 2011, le nombre de pauvres au seuil de 50% du revenu médian a augmenté de 584 000 et de 893 000 si l'on considère le seuil de 60% du revenu médian* » [43]. En Isère, « *11,2% de la population vit sous le seuil de pauvreté* » [44] dont « *27% pour les familles monoparentales » et « 17 % pour les ménages de moins de 30 ans* » [45]. Ainsi, « *de plus en plus d'individus ont des difficultés pour subvenir au coût du logement, ce qui pèse sur les conditions de logement, qui ont elles-mêmes des conséquences dans d'autres domaines de la vie* » [46], car, « *plus le coût de leur logement est élevé, plus les gens se restreignent sur l'alimentation, les soins, etc.* » [47]. Il est aussi intéressant de noter que « *de plus en plus, la situation de l'emploi freine l'accès ou le maintien dans le logement ; mais le logement de son côté contribue également à créer des tensions dans le domaine de l'emploi. Le recrutement, la mobilité des salariés, sont par exemple impactés par le fait de devoir s'éloigner des bassins d'emploi où les prix du logement sont trop élevés* » [48]. En 2011, on estime que « *2 millions*

[39] Les HLM Habiter Mieux bien vivre ensembles, « *Le rôle des organismes* », 20 Janvier 2012. Disponible sur : http://www.union-habitat.org/les-hlm-de-%C3%A0-z/le-r%C3%B4le-des-organismes/le-r%C3%B4le-des-organismes (consulté le 10 Mai 2014).

[40] « *Bailleurs et locataires du parc privé* », *Association des Résidences et Foyers de Jeunes (ARFJ)*, Novembre 2012Disponible sur : http://www.arfj.asso.fr/+Bailleurs-et-locataires-dans-le (consulté le 31 Juillet 2014).

[41]DOMERGUE Manuel, « *La France des mal logés* », *Alternatives Economiques*, n°310, Février 2012. Disponible sur : http://www.alternatives-economiques.fr/la-france-des-mal-loges_fr_art_1136_57892.html (Consulté le 22 Juin 2014).

[42] SCHMIDT Nina, « *De plus en plus d'individus ont des difficultés pour subvenir au coût du logement* », entretien avec Christophe ROBERT de la Fondation Abbé Pierre, », *Observatoire des inégalités,* 18 Février 2014. Disponible sur : http://www.inegalites.fr/spip.php?article1908 (consulté le 22 Juin 2014).

[43] Un toit pour tous, « *le mal logement en Isère 2013-2014* », 18 Février 2014. Disponible sur : http://www.untoitpourtous.org/fichiers/1521/rapport-rml-2014-web.pdf (consulté le 24 Juillet 2014).

[44] « *Les conditions de logement des ménages à faibles ressources, des situations différenciées dans les territoires de l'Isère* », *Conseil Général de l'Isère*, 2014. Disponible sur : https://www.isere.fr/Documents/amenagement/urbanisme%20et%20foncier/CAHIER%20THEMATIQUE%20DEMANDE%20DEFINITIF.pdf (Consulté le 22 Juin 2014).

[45] Un toit pour tous, « *le mal logement en Isère 2013-2014* », op.cit.

[46] SCHMIDT Nina, op.cit.

[47] SCHMIDT Nina, op.cit.

[48] SCHMIDT Nina, « *De plus en plus d'individus ont des difficultés pour subvenir au coût du logement* », entretien avec Christophe ROBERT de la Fondation Abbé Pierre, », *Observatoire des inégalités,* 18 Février 2014. Disponible sur : http://www.inegalites.fr/spip.php?article1908 (consulté le 22 Juin 2014).

de personnes »[49] ont refusé un emploi à cause du surcoût de dépenses liées au logement. Le coût élevé du logement a donc une incidence sur l'emploi et sur le pouvoir d'achat des ménages. Or, le coût des logements près des bassins d'emploi est cher et oblige les ménages à s'éloigner pour résider dans le périurbain ou plus loin encore selon leurs ressources.

En 2014, en France, de nombreux ménages rencontrent des difficultés à se loger d'une part parce que leurs ressources sont insuffisantes et d'autre part parce que les prix du marché du logement sont trop élevés. Cette situation se reproduit-elle en Isère et sur le territoire du Pays du Grésivaudan où se situe l'Etude Pré-Opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (EPO-OPAH) réalisée au cours de mon apprentissage au PACT (Protection Amélioration Conservation et Transformation de l'habitat) de l'Isère?

Au cœur de la région Rhône-Alpes, le département de l'Isère a réuni, autour de Grenoble, un pôle universitaire, un pôle de recherche et un pôle d'activités qui unissent leurs compétences et rendent le territoire attractif pour une population jeune (32,7% de la population ont moins de 24 ans), étudiante (61 130 étudiants) et qualifiée (497 000 emplois). Ce territoire est donc relativement riche, mais partagé entre une population aisée et une population de plus en plus en difficulté. Or, du fait de cette population aisée, le marché du logement est relativement cher, surtout autour de l'Agglomération grenobloise, pourvoyeuse d'emplois, et inaccessible pour un grand nombre de ménages. Souvent touchés par le chômage, la décohabitation, etc., ces ménages aux faibles ressources rencontrent des difficultés pour se loger dans le parc public ou le parc privé.

Au cours de cette année d'apprentissage effectuée au PACT de l'Isère, j'ai rencontré, dans le cadre de mes missions, de nombreux acteurs - élus, techniciens, bailleurs, promoteurs, agents immobiliers, agents de services, etc. - qui m'ont fait connaître leur point de vue sur l'état du logement en Isère, partager leur sensibilité sur le développement d'une offre de logement et montrer l'intérêt et les difficultés de produire une offre abordable en Isère, notamment dans le parc privé. L'étude de différents documents, la participation aux ateliers du Plan Départemental de l'Habitat (PDH), etc., m'ont conforté sur « *l'inadéquation entre la production d'une offre, pourtant non négligeable au niveau quantitatif, et une demande plus modeste au niveau des ressources que l'offre existante* »[50]. De plus, j'ai pris conscience des difficultés importantes d'une partie des ménages isérois, notamment les jeunes ménages, qui ont un travail et qui ont de plus en plus de difficulté pour accéder à un logement dont le coût corresponde à leurs ressources. Ces ménages ne sont pas toujours retenus pour se loger dans le parc public et trouvent le plus souvent à se loger dans le parc privé, « *dans des*

[49] BIGOT Régis et HOIBIAN Sandra, « *Le coût du logement pèse sur la mobilité Professionnelle* », *centre de recherche pour l'étude et l'observation des conditions de vie,* Consommation et modes de vie, n° 240, Juillet 2011. http://www.credoc.fr/pdf/4p/240.pdf Disponible sur : (consulté le 10 Mai 2014).

[50] « *L'état du mal logement en France* », *Observatoire des inégalités,* 21 Juin 2004. Disponible sur : http://www.inegalites.fr/article.php3?id_article=244 (consulté le 22 Juin 2014).

conditions qui ne répondent pas à leurs aspirations : détériorations, mauvaise insonorisation, surface trop faible, quartier dégradé, etc. »[51].

Suite à ce constat, plusieurs questions m'ont interpelé :

- **Quel choix résidentiel pour la population iséroise ?**
- **Le parc public, à vocation sociale, peut-il satisfaire la demande toujours croissante ?**
- **Le parc privé est-il en mesure d'apporter une offre complémentaire de logements, dits abordables, pour cette population en difficulté ?**

Dans un premier temps, après avoir évoqué rapidement le contexte isérois, nous regarderons comment se répartit la population iséroise, comment elle évolue sur le département pour essayer de comprendre son choix résidentiel que ce soit en accession ou en location, dans le neuf ou l'ancien, dans le parc public ou le parc privé.

Les ménages les moins aisés cherchent en priorité un logement dans le parc public. Pour savoir si ce parc peut répondre à une demande toujours croissante, nous ferons, dans un deuxième temps, le constat du parc isérois existant, regarderons sa production puis essayerons d'expliquer les mécanismes d'attribution pour y entrer.

Le parc public ne satisfaisant pas toutes les demandes, les ménages vont se tourner vers le parc privé pour trouver un logement « abordable ». Nous regarderons enfin, dans un troisième temps, comment la réhabilitation du parc privé ancien peut réussir à remettre sur le marché des logements « sociaux », d'une manière générale en Isère et plus particulièrement sur le territoire du Pays du Grésivaudan.

De nombreuses cartes, déjà existantes dans les différents documents consultés ou réalisées, soit dans le cadre de mon apprentissage, soit dans le cadre de ce mémoire, permettent d'illustrer mon propos et de montrer concrètement, notamment à des élus, techniciens, etc. l'évolution de la répartition des ménages en Isère et dans le Grésivaudan ainsi que des problèmes qui en résulte.

[51] « *Le mal logement en 2014* », *Observatoire des inégalités,* 31 Janvier 2014. Disponible sur : http://www.inegalites.fr/spip.php?article508 (consulté le 22 Juin 2014).

PARTIE I

LE CHOIX OU « NON CHOIX » RESIDENTIEL DES ISEROIS

1. Impact de l'évolution de la population sur la construction territoriale

1.1. Un territoire dynamique à l'origine de disparités

Situé dans la région Rhône-Alpes, au Sud-est de la France, le département de l'Isère s'étend sur une superficie de 7 431 km² pour une population de 1 243 170 habitants, en 2011.

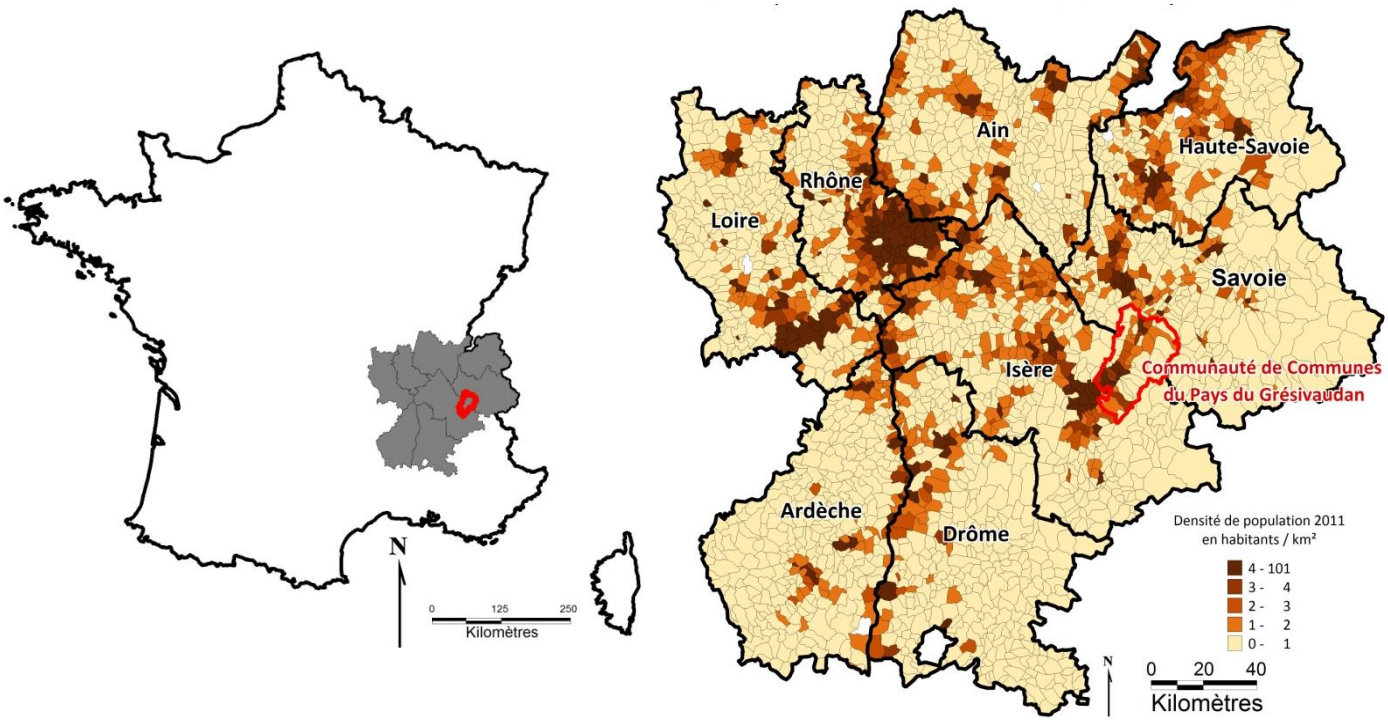


Figure 1 Densité de population en Rhône Alpes - Isère - Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan (Réalisation Hans CAZAUX dans le cadre de l'Etude Pré-Opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat menée sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan (EPO d'OPAH CCPG))

Ce département est densément peuplé, il compte 167,3 habitants par km² contre 142,5 habitants par km² en moyenne en Rhône-Alpes. Le processus de densification est toujours important dans le Nord Isère et le long des voies de communications, notamment des autoroutes comme l'A41 qui relie l'Agglomération grenobloise à Chambéry et qui traverse le Pays du Grésivaudan, territoire de notre étude [cf. Figure 1].

Aujourd'hui, dans le département de l'Isère, les évolutions importantes de population se situent essentiellement loin des centres urbains. Toutefois, environ « *87% de la population du département vit dans des espaces à dominante urbaine, dont 44,9% dans l'espace périurbain* »[52]. Les pôles urbains, « *zones de bâti continu concentrant plus de 1 500*

[52] DOMENGE Mireille, *« Isère une croissance démographique importante dans le Nord du département »*, Institut National de la Statistique et des études économiques (Insee). Disponible sur : http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?ref_id=14459 (consulté le 18 Juillet 2014).

emplois »[53], où résident la majeure partie des isérois ont très peu progressé. A l'inverse, se sont dans les zones périphériques que la population a le plus évolué.

Le dynamisme démographique que connait le département de l'Isère est lié à la présence de l'Agglomération grenobloise mais aussi à la proximité de l'Agglomération lyonnaise. L'aire urbaine de Lyon et celle de Grenoble sont pratiquement en contact et la population se densifie autour de ces deux pôles.

Ce département a réuni, autour de Grenoble, un pôle universitaire, un pôle de recherche et un pôle d'activités qui unissent leurs compétences et rendent le territoire attractif. Territoire attractif pour les entreprises nationales et internationales, territoire attractif pour une population jeune (32,7% de la population ont moins de 24 ans), étudiante (61 130 étudiants) et qualifiée. « *75 697 établissements, représentant 497 000 emplois, composent le tissu économique de l'Isère qui s'ouvre sur des secteurs à forte croissance comme la santé, l'environnement et les énergies nouvelles, l'infiniment petit et les solutions miniaturisées* »[54]. L'aire urbaine de Grenoble, offrant plus de 10 000 emplois, est donc un grand pôle urbain. A proximité de Grenoble, au Sud de la rive droite de l'Isère, dans le Pays du Grésivaudan, Crolles et Villard-Bonnot concentrent « *52% des emplois* »[55] avec les activités de haute technologie (Innovallée Montbonnot, la Zone Industrielle de Crolles-Bernin, etc.) et les grandes industries (St Microelectronics, Soïtec, Teisseire, etc.). « *Quatre emplois salariés sur dix sont occupés par des cadres, des professions intellectuelles supérieures et des professions intermédiaires (contre 38,4% en Rhône Alpes)* »[56]. La population iséroise est donc assez aisée. Les ménages ont des revenus plutôt confortables, légèrement supérieurs à la moyenne nationale.

Ainsi, « *le revenu médian mensuel par unité de consommation est de 1 650 € en 2010 en Isère, contre 1 560 € en France* » et « *le revenu moyen par foyer fiscal se situe à environ 24 632 euros en Isère (contre 24 880 euros en Rhône-Alpes)* »[57]. [« *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*

[53] BRUTEL Chantal et LEVY David, « *Le nouveau zonage en aire urbaine de 2010* », *Institut National de la Statistique et des études économiques (Insee)*, n°1374, Octobre 2011. Disponible sur : http://www.insee.fr/fr/ffc/ipweb/ip1374/ip1374.pdf (consulté le 18 Juillet 2014).

[54] Chambre de Commerce et d'Industrie de Grenoble, chiffres clés – édition 2013-2014. Disponible sur : http://www.grenoble.cci.fr/entreprises-et-economie/chiffres-cles-et-conjoncture/chiffres-cles-de-l-isere/chiffres-cles-edition-2013-2014-27834.kjsp (consulté le 11 Juillet 2014).

[55] Agence d'Urbanisme de Grenoble, « *Plan de Déplacement Urbain du Grésivaudan, quels objectifs, quelle feuille de route ? Atelier n°1* ». Disponible sur : http://www.le-gresivaudan.fr/IMG/pdf/atelier1_06juin2013_v3bis_complet_def.pdf (consulté le 18 juillet 2014).

[56] Chambre de Commerce et d'Industrie de Grenoble, chiffres clés – édition 2013-2014. Op.cit.

[57] « *Les conditions de logement des ménages à faibles ressources, des situations différenciées dans les territoires de l'Isère* », Conseil Général de l'Isère, 2014. Disponible sur : https://www.isere.fr/Documents/amenagement/urbanisme%20et%20foncier/CAHIER%20THEMATIQUE%20DEMANDE%20DEFINITIF.pdf (Consulté le 22 Juin 2014).

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 autre personnes de 14 ans ou plus, 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans » [58]].

Mais, le département de l'Isère n'est pas épargné par les difficultés économiques actuelles, la pauvreté progresse. Ainsi, au 1er trimestre 2013, 53 910 personnes sont en recherche d'emploi, soit un taux de chômage de « *8,8% au 1er trimestre2013 contre 6% au 1er trimestre 2008* »[59]. « *11,2%* »[60] de la population vit sous le seuil de pauvreté. [« 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 » [61]].

Ce département est donc partagé entre une population aisée et une population moins, peu ou pas aisée. L'Agglomération grenobloise, pourvoyeuse d'emplois, est très attractive pour un grand nombre de ménages aux revenus divers qui cherchent donc à se loger dans ce secteur.

Dans le cadre de notre étude, nous pouvons nous demander si l'Agglomération grenobloise peut répondre à la demande de logements de ces ménages et plus particulièrement des ménages modestes. Si tous les ménages ne sont pas en capacité de se loger sur l'agglomération, peuvent-ils trouver une réponse suffisante dans le territoire du Pays du Grésivaudan[62] ? Ce dernier est-il en mesure de proposer une offre de logements abordables à ces populations moins aisées ?

---

[58] « *Les conditions de logement des ménages à faibles ressources, des situations différenciées dans les territoires de l'Isère* », *Conseil Général de l'Isère*, 2014. Disponible sur : https://www.isere.fr/Documents/amenagement/urbanisme%20et%20foncier/CAHIER%20THEMATIQUE%20DEMANDE%20DEFINITIF.pdf (Consulté le 22 Juin 2014).

[59] « *Les conditions de logement des ménages à faibles ressources, des situations différenciées dans les territoires de l'Isère* », *Conseil Général de l'Isère*, 2014. Op.cit.

[60] « *Les conditions de logement des ménages à faibles ressources, des situations différenciées dans les territoires de l'Isère* », *Conseil Général de l'Isère*, 2014. Op.cit.

[61] « *Les conditions de logement des ménages à faibles ressources, des situations différenciées dans les territoires de l'Isère* », *Conseil Général de l'Isère*, 2014. Op.cit.

[62] Le territoire du Pays du Grésivaudan est composé de 47 communes : Les Adrets, Allevard, Barraux, Bernin, Biviers,La Buissière, Chamrousse, Le Champ-près-Froges, Chapareillan, La Chapelle-du-Bard, Le Cheylas, La Combe de Lancey, Crolles, La Ferrière, La Flachère, Froges, Goncelin, Hurtières, La Pierre, La Terrasse, Laval, Lumbin, Montbonnot Saint-Martin, Moretel de Mailles, Le Moutaret, Pinsot, Pontcharra, Revel, Sainte-Agnès, Saint-Bernard du Touvet, Saint-Hilaire du Touvet, Saint-Ismier, Saint-Jean le Vieux, Sainte-Marie d'Alloix, Sainte-Marie du Mont, Saint-Martin d'Uriage, Saint-Maximin, Saint-Mury Monteymond, Saint-Nazaire les Eymes, Saint-Pancrasse, Saint-Pierre d'Allevard, Saint-Vincent de Mercuze, Tencin, Le Touvet, Theys, Le Versoud, Villard Bonnot

1.2. Ville dense, ville diffuse vers une quête de nature

Rappelons, en quelques lignes, comment la population a évolué ces dernières décennies. Dans les années 60-70, les urbains, avec le développement des industries, ont quitté les centres villes pour habiter dans les banlieues, près de leurs lieux de travail.

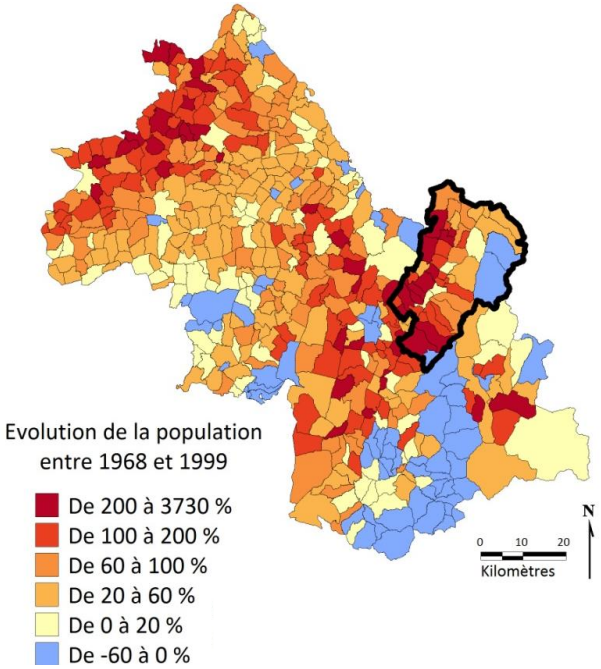


Figure 2 Evolution de la population entre 1968 et 1999 - Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan et Isère (Source : Insee 2010, Réalisation : Hans CAZAUX EPO d'OPAH CCPG)

Puis, à partir des années 80, grâce à la démocratisation de la voiture, l'exode urbain commence avec le déclin des centres anciens de la ville dense [cf. Figure 2]. Ils s'installent dans les bourgs, les zones rurales car ils veulent vivre près de la nature mais surtout posséder une maison avec un jardin, symbole d'une certaine qualité de vie. Avec la mobilité, les urbains ont créé une nouvelle forme de ville, la « *ville diffuse* », la « *ville territoire* », la « *ville polycentrique* »[63] où ils retrouvent les avantages de la ville et ceux de la campagne. Mais, cette liberté de déplacement a eu et a encore des conséquences néfastes sur leur environnement naturel telles que le réchauffement climatique dû aux émissions de gaz à effets de serre, l'étalement urbain avec une surconsommation de terrains agricoles, etc.

En 2011, l'Isère est le 2ème département le plus peuplé de Rhône-Alpes avec « *1 243 170 habitants* » [64] soit une augmentation, depuis 1968, de + 62% (+ 475 492 habitants). Au cours de cette même période, la population du Pays du Grésivaudan a augmenté de + 124% soit un gain de 54 447 habitants [cf. Figure 3]. Ce territoire est l'un des « *plus dynamiques du département* »[65] de l'Isère

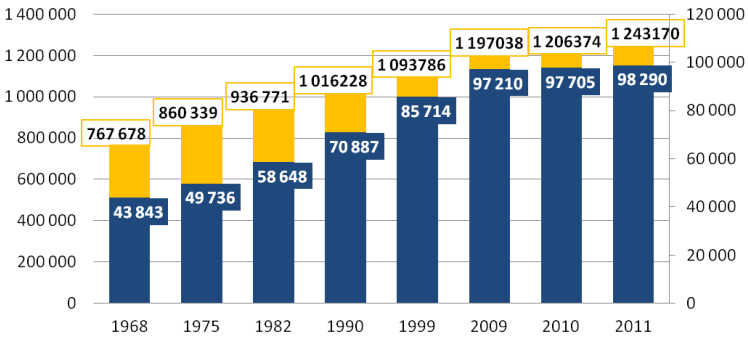


Figure 3 Evolution démographique - Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan et Isère (Source : Insee et Filocom 2011, Réalisation : Hans CAZAUX EPO d'OPAH CCPG)

[63] CHALAS Yves, *L'invention de la ville*, Paris, France : Anthropos, 2003, 199p.
[64] DOMENGE Mireille, Institut National de la Statistique et des études économiques (Insee). Disponible sur : http://www.insee.fr/fr/ppp/bases-de-donnees/recensement/populations-legales/departement.asp?dep=38 (consulté le 18 juillet 2014).
[65] DOMENGE Mireille, « *Isère : un grand dynamisme démographique à l'horizon 2010* », *Institut National de la Statistique et des études économiques (Insee)*. Disponible sur : http://insee.fr/fr/themes/document.asp?reg_id=8&ref_id=14187 (consulté le 18 juillet 2014).

avec une croissance démographique qui se poursuit à un rythme plus soutenu dans les communes rurales que dans les villes, avec une croissance annuelle respectivement de + 1,9% et de + 1,1%, de 1999 à 2010 [cf. Figure4].

« *Au rythme actuel, plus de la moitié de la construction annuelle de logements se réalise en France sous la forme de logements individuels et plus des trois quarts d'entre eux se situent hors lotissements ou opérations d'habitat groupé, avec une forte consommation d'espace* ».[66] De plus, les énergies fossiles se font rares et sont donc de plus en plus chères. Aussi, pour répondre aux objectifs du développement durable, les acteurs du territoire (aménageurs, urbanistes, sociologues, paysagistes, etc.) ont repensé cette ville territoire en proposant une ville où la nature de figée, ornementale, spectaculaire devient plus sensorielle, plus proche.

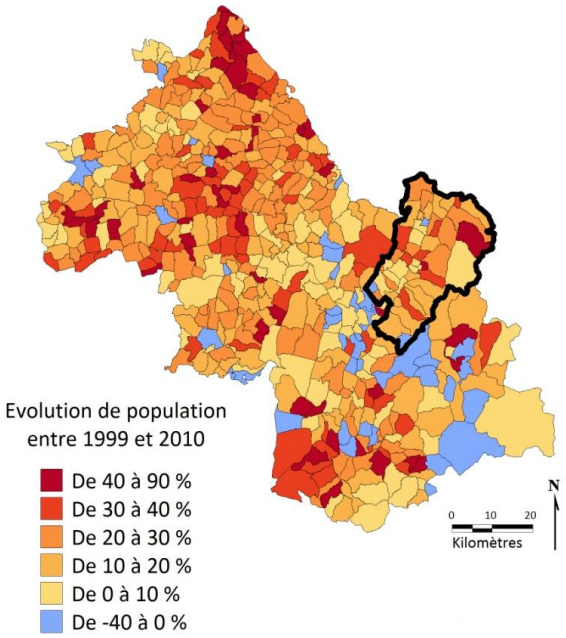


Figure 4 Evolution de la population entre 1999 et 2010 - Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan et Isère (Source : Insee 2010, Réalisation : Hans CAZAUX EPO d'OPAH CCPG)

En multipliant les espaces publics, les jardins, la « *ville nature* »[67] répond-elle aux désirs des urbains et favorise-t-elle leur retour dans les centres-villes ?

« *L'accès à un environnement de qualité n'est pas donné à tous. Habiter aux abords d'un parc historique, dans un logement avec vue imprenable sur le site, est un vœu hors de portée pour un ménage modeste. Les beaux quartiers, aérés et verts, sont aujourd'hui inabordables pour les primo-accédants et les locataires à faibles revenus. La requalification des friches urbaines en quartiers résidentiels pourvus d'espaces verts, la construction d'immeubles autour d'un jardin intérieur privé accélèrent le mouvement de reconquête des centres urbains de la part des ménages aisés, alors que l'exode des classes défavorisées se poursuit vers les communes périurbaines. La compétition entre les groupes sociaux pour l'accès à des biens immobiliers situés dans des quartiers à forte valeur environnementale est vive. Cette concurrence renforce le dynamisme des marchés fonciers et immobiliers qui alimentent l'étalement urbain, dans la mesure où l'offre de nature et la qualité des paysages sont insuffisantes dans les quartiers denses ou vétustes* »[68].

---

[66] NOVARINA Gilles, « *Quel projet pour la ville diffuse* ? », *Le rêve de la maison. Cités-jardins, lotissements et habitat durable dans le Rhône* (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement du Rhône), Lyon, France : Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement du Rhône, 2007, p.127-130.

[67] CHALAS Yves, *L'invention de la ville*, Paris, France : Anthropos, 2003, 199p.

[68] BOUTEFEU Emmanuel, « La nature en ville : des enjeux paysagers et sociétaux », *Géoconfluences*, *Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques* (CERTU), le 28 Avril 2007.

Ainsi, le développement de ces quartiers verts, comme le nouveau quartier de la Caserne de Bonne à Grenoble, contribue à l'augmentation du foncier et à l'exclusion d'une population plus modeste et favorise une ségrégation socio-spatiale.

Cette quête de nature et les infrastructures de transports (autoroutes, trains, etc.) ont-elles participé à la répartition de la population dans le Pays du Grésivaudan et favorisé des formes d'exclusions socio-spatiales ?

Disponible sur : http://geoconfluences.ens-lyon.fr/doc/transv/paysage/PaysageViv.htm (consulté le 18 Juin 2014).

1.3. Le Grésivaudan : un territoire périurbain en expansion au cœur du sillon alpin

En 2011, la Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan est composée de 47 communes et compte 98 290 habitants soit plus de 144 habitants par km².

Le territoire du Pays du Grésivaudan se situe dans la vallée de l'Isère, qui constitue un axe autoroutier et ferroviaire important et s'étend de la périphérie de Grenoble, au Sud, jusqu'aux portes de la Savoie et à l'Agglomération chambérienne, au Nord. Il est encadré par les massifs de Belledonne à l'Est et de Chartreuse à l'Ouest qui culminent à près de 3 000 mètres d'altitude. Une partie de ce territoire se situe en zone de montagne où la forêt et les milieux naturels couvrent près de « *71% de sa superficie* »[69]. Il se distingue par un cadre de vie remarquable, celui d'une plaine d'environ 30 kilomètres avec en son milieu le cours de l'Isère. Cette morphologie a fortement contribué à l'organisation actuelle de ce territoire.

Ce territoire est essentiellement desservi par l'autoroute A41 qui longe la plaine agricole de la vallée de l'Isère et constitue ainsi le principal axe routier reliant Grenoble et Chambéry. De plus, deux routes départementales, la RD 1090 et la RD 523 desservent respectivement la rive droite et la rive gauche. En revanche, les liaisons routières transversales, entre les deux rives, demeurent rares, du fait des contraintes topographiques [cf. Figure 5]. De plus, le reste du territoire se trouvant majoritairement en altitude reste difficilement accessible pour tous les modes de transports (trains, transports en communs, etc.) excepté la voiture individuelle. La faible fréquence des transports en commun et Train Express Régional (TER) contribuent à l'isolement de certaines communes, notamment celles du canton d'Allevard. Actuellement, il ne semble pas y avoir d'alternative à l'utilisation de la voiture dans ce territoire. Le Pays du Grésivaudan est un territoire à la fois urbain dans ses vallées, périurbain à proximité de Chambéry et surtout de Grenoble et enfin rural dans ses communes de montagne.

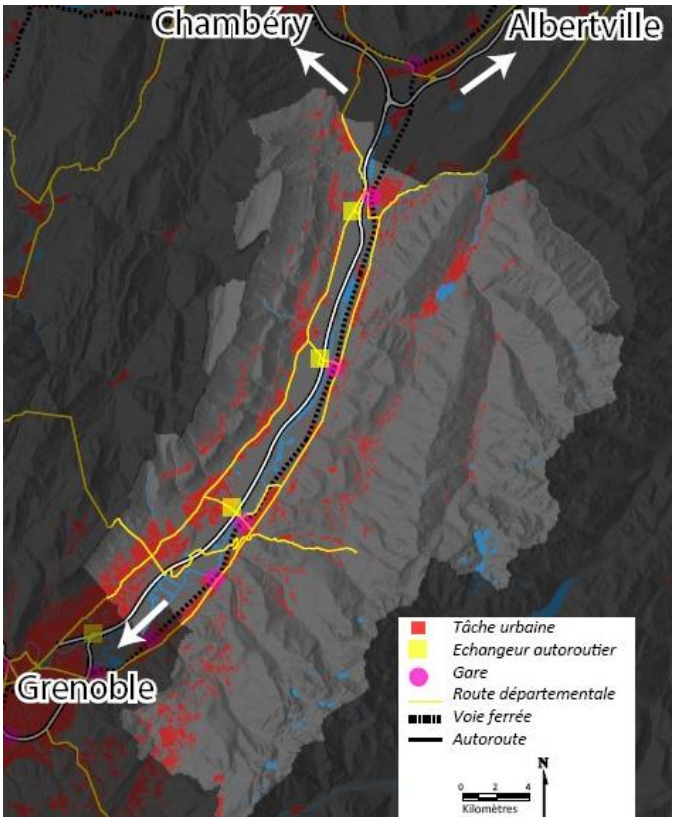


Figure 5 Infrastructure routières du territoire - Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan (Source : Géoportail, Réalisation : Hans CAZAUX EPO d'OPAH CCPG)

[69] MAURY Serge, Institut National de la Statistique et des études économiques (Insee), Le Pays du Grésivaudan : un territoire périurbain qui attire les cadres, mais avec de notables disparités internes. Disponible sur : http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg_id=8&ref_id=18914 (consulté le 17 juillet 2014).

Le contraste géographique et la disparité économique ont entrainé une répartition déséquilibrée de la population qui est très dense dans la vallée (44% des habitants) alors que les communes de Chartreuse et de Belledonne sont faiblement peuplées. « *90%* »[70] des habitants du Grésivaudan vivent dans l'espace urbain : 8 habitants sur 10 vivent dans les communes proches de Grenoble dont un quart sur le territoire au Sud de la vallée, entre Crolles et Froges, près des pôles d'emplois.

Entre 1968 et 1999, l'évolution de la densité de population s'est faite essentiellement sur les communes du Sud du territoire [cf. Figure 6]. Elle est due d'une part à l'attractivité de cet espace et sa capacité à capter l'excédent de population de l'Agglomération grenobloise et d'autre part à son développement économique endogène (implantation St Micro Electronics en 1992).

Entre 1999 et 2010, les communes qui ont la plus importante évolution de leur densification se situent au centre et au Nord du territoire (y compris dans les secteurs de montagne) car elles présentent un foncier plus abordable à l'installation de nouveaux individus aux ressources diverses [cf. Figure 7]. Il y a aussi des phénomènes de déplacements, « polarisation interne » au territoire depuis le centre économique de Crolles.

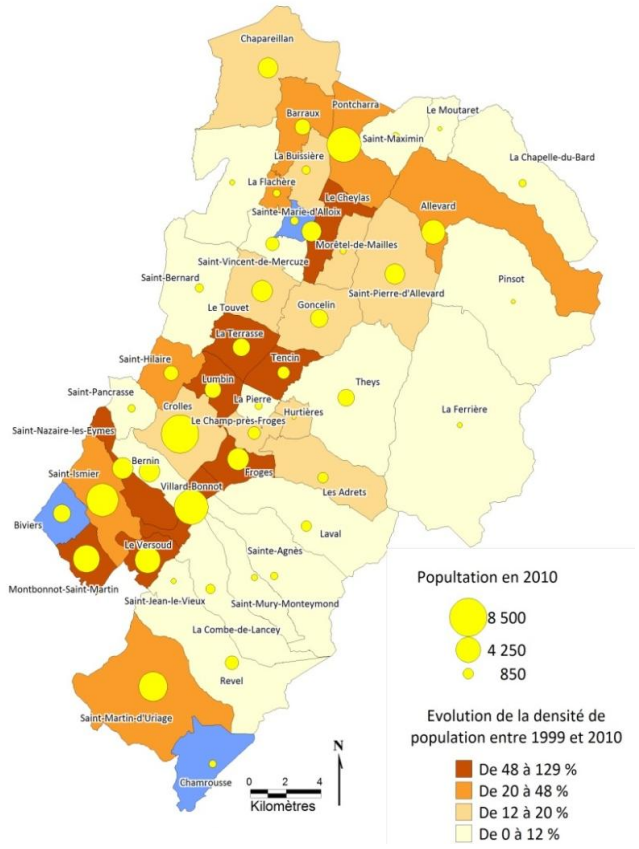


Figure 6 Evolution de la densité de population entre 1968 et 1999 - Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan (Source : Filocom 2011, Réalisation : Hans CAZAUX EPO d'OPAH CCPG)

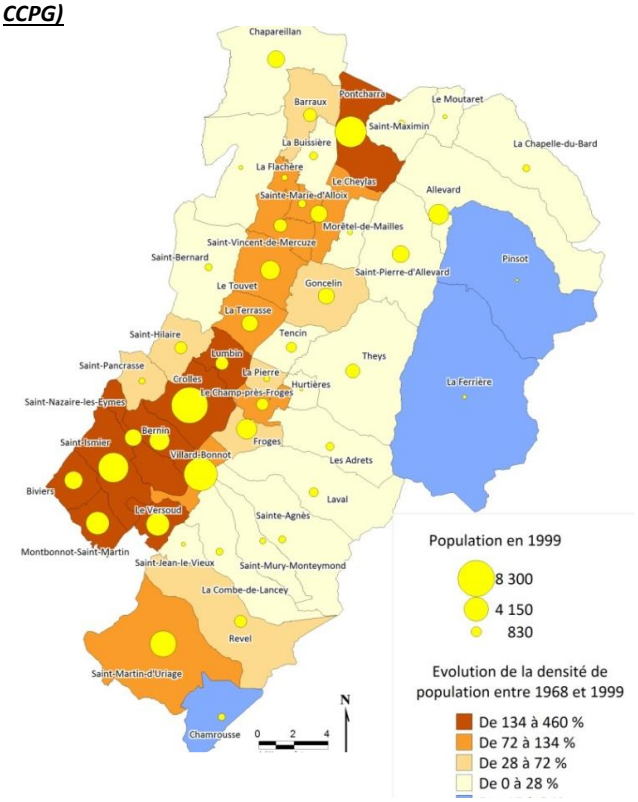


Figure 7 Evolution de la densité de population entre 1999 et 2010 - Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan (Source : Filocom 2011, Réalisation : Hans CAZAUX EPO d'OPAH CCPG)

[70] MAURY Serge, Institut National de la Statistique et des études économiques (Insee), « *Le Pays du Grésivaudan : un territoire périurbain qui attire les cadres, mais avec de notables disparités internes* ». Disponible sur : http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg_id=8&ref_id=18914 (consulté le 17 juillet 2014).

Les communes du Sud, à proximité de Grenoble, connaissent une stagnation, voire une diminution de leur population du fait de l'évolution des valeurs foncières. Sur certaines, on peut même parler de dé-densification, comme à Biviers, Sainte-Marie-d'Alloix ou encore Chamrousse. De manière générale, les communes du Pays du Grésivaudan sont peu denses car l'habitat individuel est largement dominant sur ce territoire [cf. Figure 8]. Cette forme d'habitat, très consommateur de foncier, représente 61% des logements en 2011.

Les 98 290 habitants de ce territoire occupent 48 627 logements répartis en 81% de résidences principales, 13% de résidences secondaires et 6% de logements vacants [cf. Figure 9].

Le nombre de logements (résidences principales, résidences secondaires et logements vacants) est en augmentation depuis 1999 (+ 8 929 logements en 12 ans). Cette croissance est en adéquation directe avec l'évolution de la population, qui progresse au même rythme, alimentée par l'arrivée de ménages extérieurs.

La Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan est soumise au phénomène de périurbanisation qui se poursuit dans le contexte de « *desserrement* »[71] des grandes agglomérations de la région (Grenoble, Chambéry).

Mais ces populations qui s'éloignent des pôles urbains choisissent-elles vraiment leurs lieux de résidence ? Pour répondre à cette question, nous allons présenter certains facteurs qui peuvent impacter la décision d'achat ou de location des ménages.

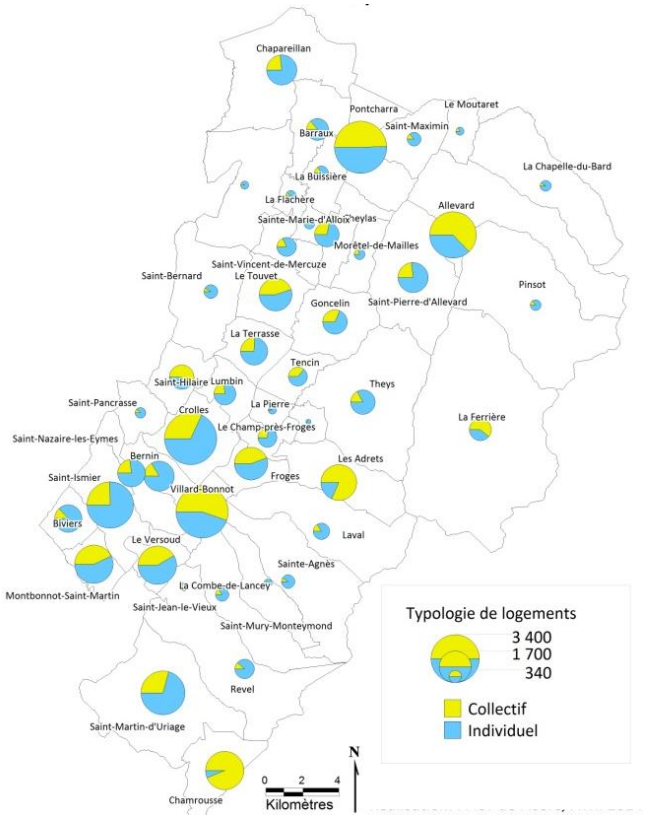


Figure 8 Typologie de logements – Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan (Source : Filocom 2011, Réalisation : Hans CAZAUX EPO d'OPAH CCPG)

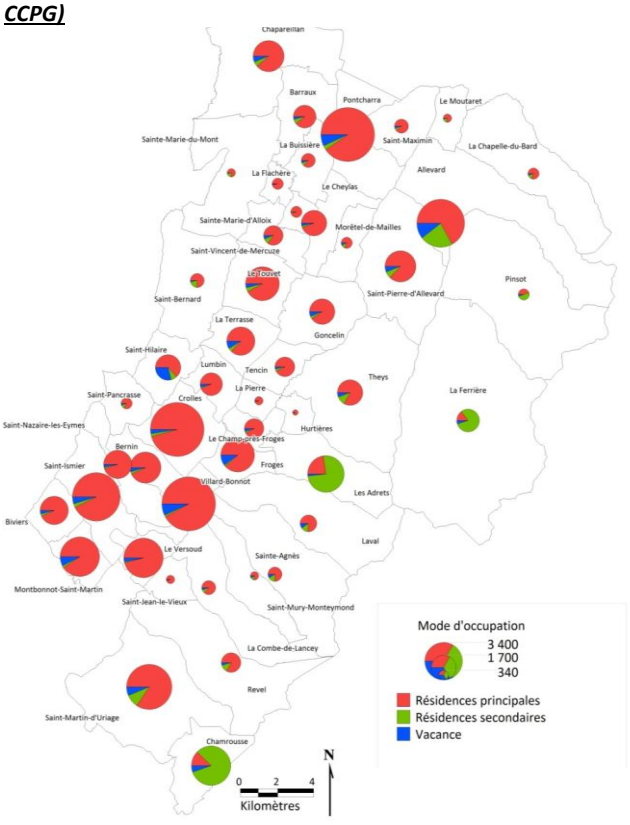


Figure 9 Mode d'occupation des logements - Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan (Source : Filocom 2011, Réalisation : Hans CAZAUX EPO d'OPAH CCPG)

[71] EspaCité, « mission d'élaboration du Programme Local de l'Habitat, Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan ». Disponible sur : http://www.le-gresivaudan.fr/extranet/document/liste/bd_10-11_Diagnostic-PLH-CCPG-220710.pdf (consulté le 18 juillet 2014).

2. Les dynamiques du marché immobilier isérois

Les différents documents du Plan Départemental de l'Habitat (PDH 2012 et 2013) de l'Isère montrent que le marché immobilier isérois est moins dynamique mais que les prix restent élevés surtout dans l'Agglomération grenobloise et autour, notamment dans le Pays du Grésivaudan [cf. Figure 10]. « *Si les prix ne baissent pas, c'est que nous sommes un marché vivrier, un marché de besoin où l'offre et la demande sont difficiles à honorer* »[72].

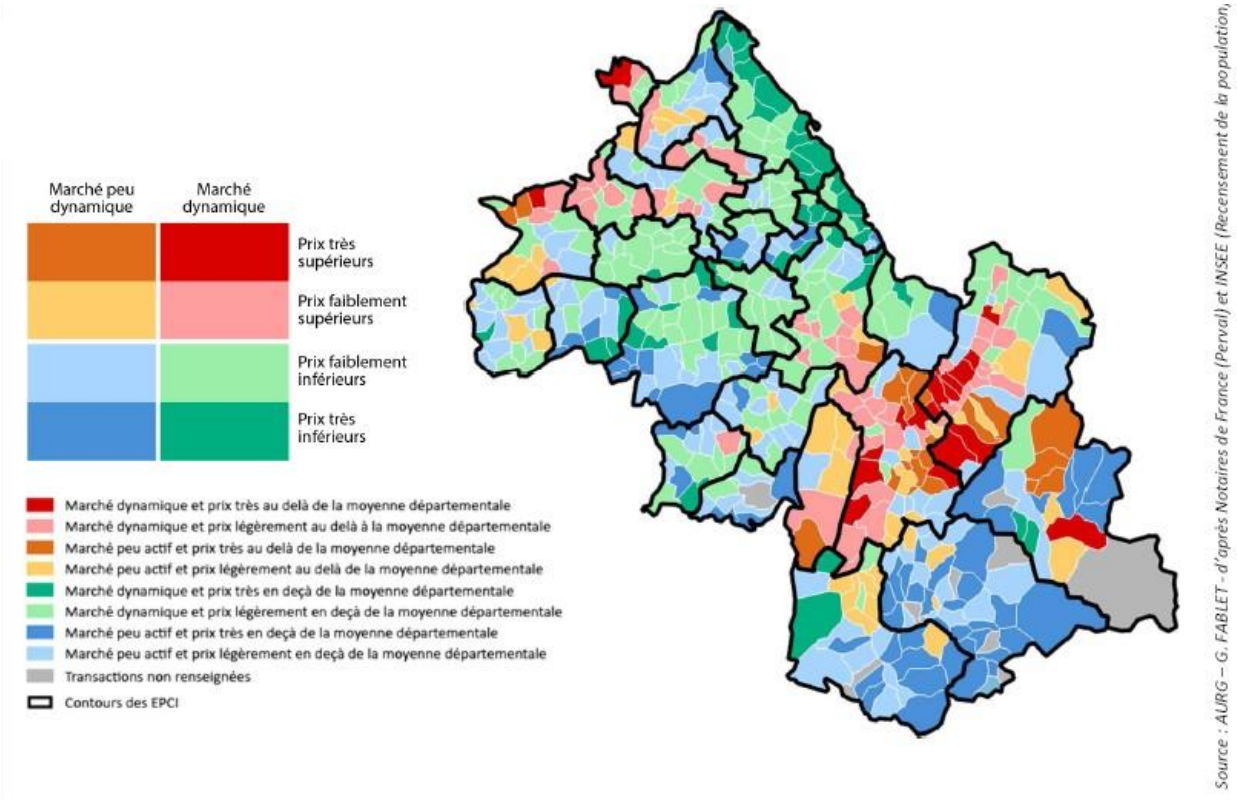


Figure 10 Dynamisme et valeurs de marchés entre 2010 et 2012 (Source : Atelier PDH du 24 Avril 2014)

Dans le cadre de cette étude, nous allons analyser le marché des logements individuels et collectifs, neufs et anciens, en Isère.

[72] « *L'évolution des marchés isérois, tendances des marchés et accès des plus modestes au parc privé* », *Conseil Général de l'Isère*, 2014. Disponible sur : https://www.isere.fr/Documents/amenagement/urbanisme%20et%20foncier/CAHIER%20THEMATIQUE%20march%C3%A9%20d%C3%A9finitive.pdf (consulté le 29 Juillet 2014).

2.1. Le marché de l'individuel neuf et ancien

- **Le marché de l'individuel** correspond encore au rêve de la maison avec un jardin, synonyme de qualité de vie. Il a ralenti en 2013 avec seulement 37% de maisons individuelles dans les grandes zones urbaines où les prix sont très élevés. Il est plus présent dans les espaces périurbains éloignés, « *l'exode en périphérie des accédants les plus modestes continue face à la sélectivité des marchés urbains* »[73].

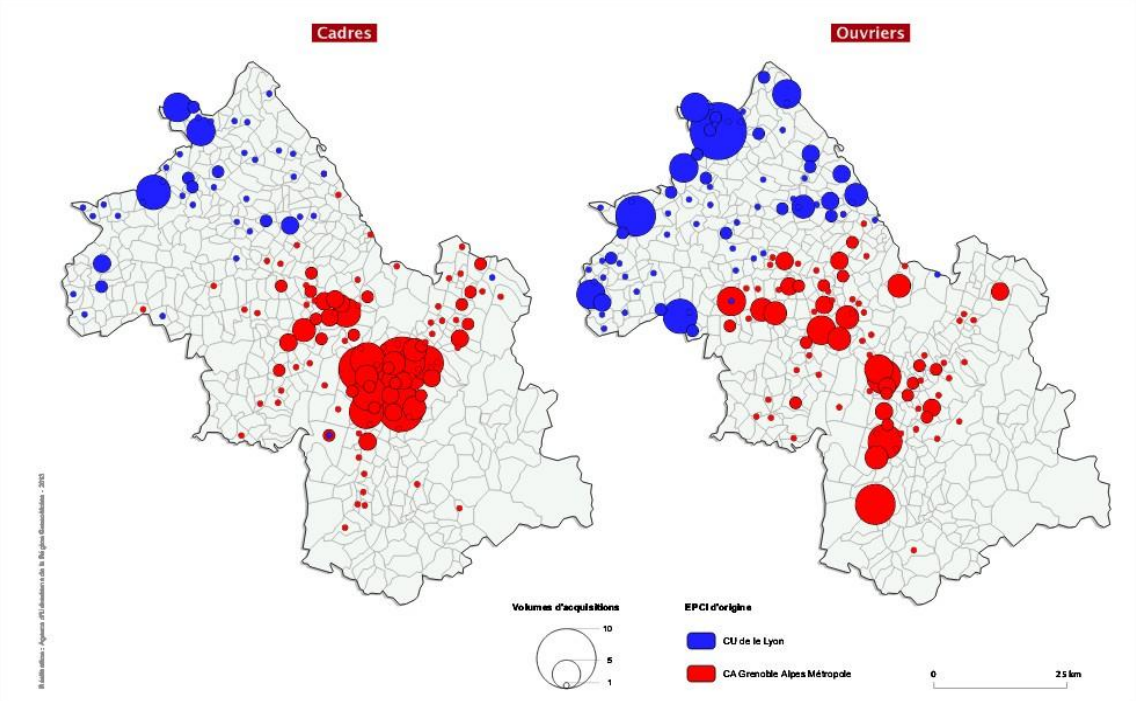
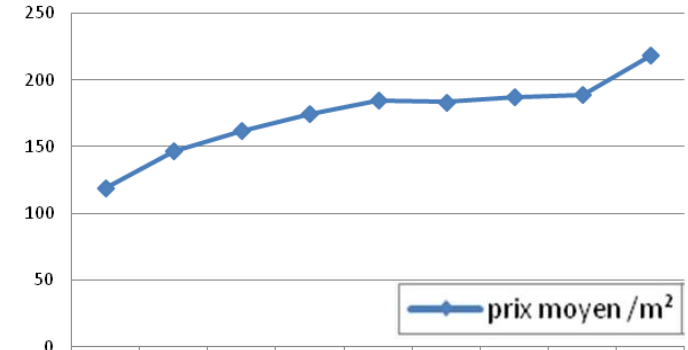


Figure 11 Terrains à bâtir acquis entre 2006 et 2011 par les ménages originaires de la Communauté d'agglomération Grenoble Alpes Métropole et de la Communauté urbaine de Lyon (Source : PDH 2013 : L'évolution des marchés isérois, tendances des marchés et accès des plus modestes au parc privé)

Pendant la période 2006-2011, les cadres originaires de la Métro achètent de préférence dans l'Agglomération grenobloise (1/3 des cadres) ou en zone périurbaine (Grésivaudan, Pays Voironnais et Sud Grenoblois), zones les plus recherchées et les plus chères où le prix moyen des terrains atteint les 120 000 euros ou plus. Les ouvriers, ayant des revenus moindres, achètent dans des secteurs plus éloignés et moins chers (Bièvre, Sud Grésivaudan). Dans le Nord de l'Isère, les ouvriers qui travaillent dans l'aire lyonnaise sont nombreux (Pays Roussillonnais, de Beaurepaire ou des Vallons de la Tour). Cet exemple illustre bien que les ménages achètent leurs terrains à bâtir plus ou moins loin du centre selon leurs catégories professionnelles [cf. Figure 11].

[73] « *L'évolution des marchés isérois, tendances des marchés et accès des plus modestes au parc privé* », *Conseil Général de l'Isère*, 2014. Disponible sur : https://www.isere.fr/Documents/amenagement/urbanisme%20et%20foncier/CAHIER%20THEMATIQUE%20march%C3%A9%20d%C3%A9finitive.pdf (consulté le 29 Juillet 2014).

Dans le secteur « *Grenoble Grésivaudan – Vallée du Grésivaudan* »[74], la vente des terrains à bâtir représente « 9 % » [75], des transactions de l'Isère. Après avoir progressé tout au long des années 2000 et jusqu'au point haut de 2008, les prix ont connu une baisse durant l'année suivante [cf. Figure 12]. Entre 2012 et 2013, Le prix de vente des terrains a augmenté de + 7,56%.



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
yen /m²	119	146	162	174	185	183	187	189	219

Figure 12 Evolution du prix moyen/m² du terrain à bâtir- Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan (Source : Observatoire des notaires de l'Isère 2013, Réalisation : Hans CAZAUX EPO d'OPAH CCPG)

Au cours de cette dernière période, la taille moyenne des lots a beaucoup réduit. De 1 200 m², avant 2008, le lot est actuellement de 800 m². Le prix moyen au m² du terrain à bâtir en €/m², n'a pratiquement pas cessé de progresser depuis 2005. Il passe de 119 €/m² en 2005 à 162 €/m² en 2007, pour atteindre 219 €/m² en 2013.

Ainsi, pour acheter un terrain à bâtir de 800 m², un ménage doit débourser environ 175 000 euros. Seuls les ménages aisés peuvent acheter du terrain pour construire dans ce secteur.

[74] « *Observatoire des notaires de l'Isère 2013* », *Chambre des notaires*, 2013. Disponible sur : http://www.cr-grenoble.notaires.fr/PDFimmobilier/isere2013.pdf (Consulté le 30 Juillet 2014).
[75] « *Observatoire des notaires de l'Isère 2013* », *Chambre des notaires*, 2013. Op.cit.

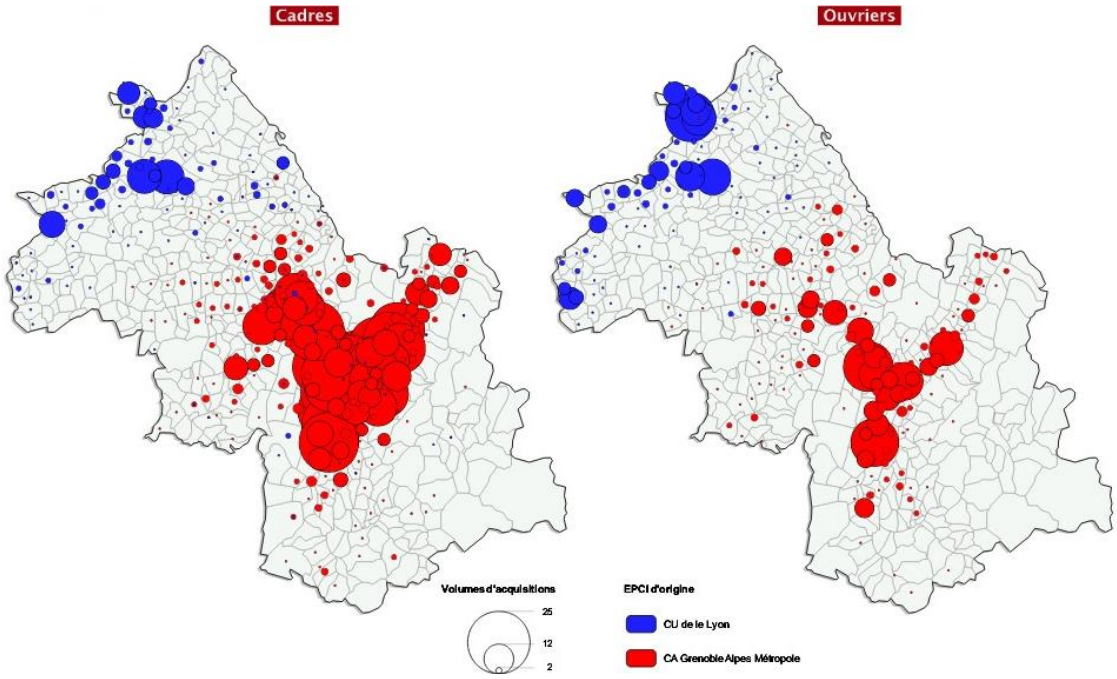
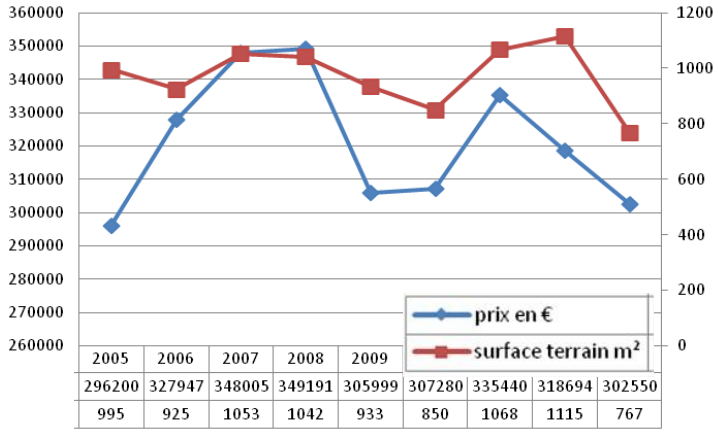


Figure 13 Maisons acquises entre 2006 et 2011 par des ménages originaires de la Communauté d'agglomération Grenoble Alpes Métropole et de la Communauté urbaine de Lyon (Source : PDH 2013 : L'évolution des marchés isérois, tendances des marchés et accès des plus modestes au parc privé)

Un autre exemple présente le marché des maisons anciennes. Ces maison, de plus de 5 ans, sont situées dans l'Agglomération grenobloise ou en périphérie et sont plus facilement achetées par les cadres [cf. Figure 13]. Ils ont, d'après cet exemple, 3,3 fois plus de possibilité de les acquérir que les ouvriers. Ceux-ci sont encore obligés de s'éloigner pour accéder à ces biens (Sud Grésivaudan, Bièvre, Trièves et Matheysine).

Dans le secteur du Grésivaudan, la vente des maisons anciennes représentent « 12 % » des transactions totales de l'Isère. Leur prix de vente a baissé (- 5%) entre 2012 et 2013 [cf. Figure 14].

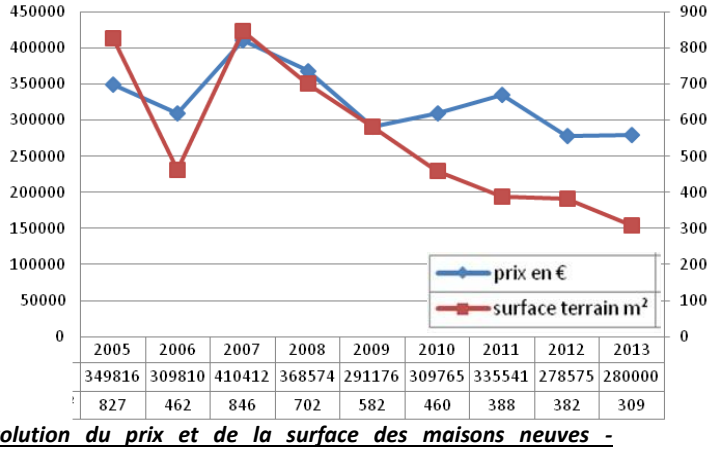


	2005	2006	2007	2008	2009				
prix en €	296200	327947	348005	349191	305999	307280	335440	318694	302550
surface terrain m²	995	925	1053	1042	933	850	1068	1115	767

Figure 14 Evolution du prix et de la surface des maisons anciennes - Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan (Source : Observatoire des notaires de l'Isère 2013, Réalisation : Hans CAZAUX EPO d'OPAH CCPG)

Le prix de vente des maisons neuves a augmenté (+ 1%) de 2012 à 2013. Par ailleurs, la surface du terrain a diminué, de 827 m² en 2005 elle est en moyenne de 309 m² en moyenne, en 2013. Elle a donc diminué de plus de la moitié en 9 ans [cf. Figure 15].

En 2013, l'investissement moyen pour acquérir une maison neuve est de 280 000 euros pour une surface habitable de 85 m² et une surface de terrain de 309 m².



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
prix en €	349816	309810	410412	368574	291176	309765	335541	278575	280000
surface terrain m²	827	462	846	702	582	460	388	382	309

Figure 15 Evolution du prix et de la surface des maisons neuves - Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan (Source : Observatoire des notaires de l'Isère 2013, Réalisation : Hans CAZAUX EPO d'OPAH CCPG)

Ce marché représente « *12%* »[76] des transactions, mais tous les ménages ne peuvent pas réaliser un tel investissement et cherchent dans le parc ancien. L'investissement moyen, en 2013, pour acheter une maison, dont la surface habitable est de 120 m² et la surface du terrain de 767 m², est en moyenne de 302 550 €. Du fait des prix très élevés pour acquérir un terrain à bâtir, une maison individuelle neuve ou ancienne, dans le Grésivaudan, de nombreux ménages ne peuvent pas acquérir ces biens et doivent chercher à acheter dans le collectif.

Le marché du logement individuel, très tendu dans l'Agglomération grenobloise et en périphérie proche où les prix des transactions sont supérieurs de 15 à 30 % au prix moyen, semble réservé aux ménages aisés. Les ménages moyens ou modestes peuvent construire ou acheter une maison en s'éloignant du centre et des pôles d'emploi, mais ils se trouvent pénalisés par les coûts des trajets domicile-travail. Or, depuis les dernières crises énergétiques qui ont entraîné une hausse importante des prix des carburants, les ménages cherchent à limiter cet éloignement [cf. Figure 16].

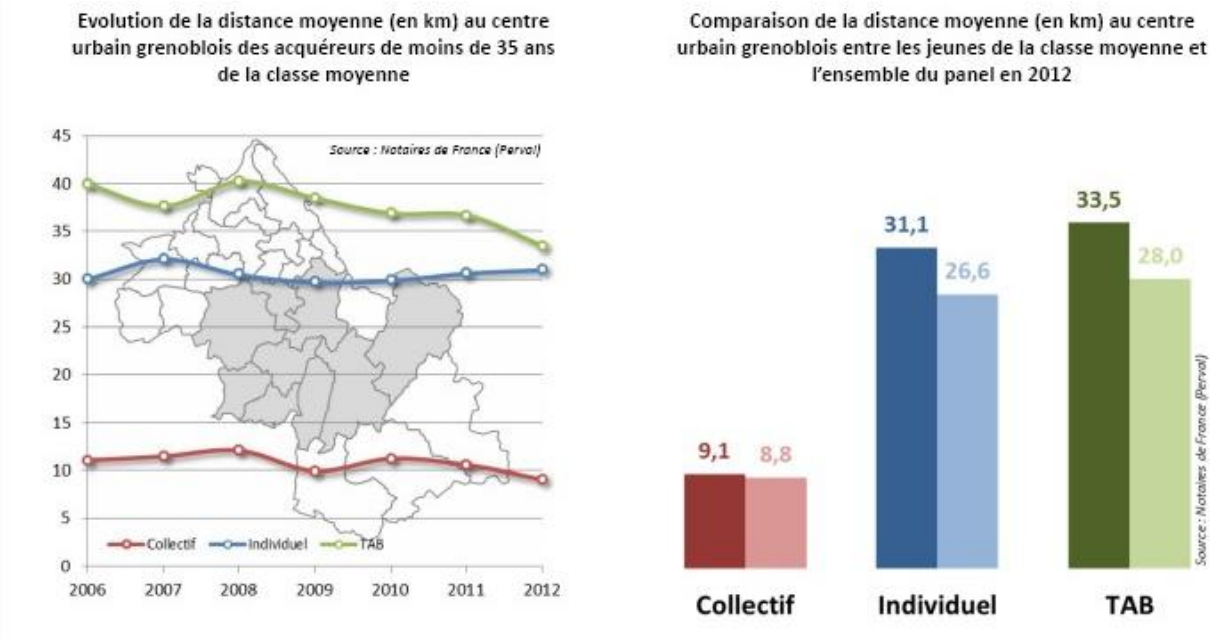


Figure 16 Une tendance à l'éloignement plus importante qui semble reculer depuis l'après-crise (Source : Atelier PDH du 24 Avril 2014)

Il existe une ségrégation socio-spatiale pour l'habitat individuel, en Isère, qu'en est-il pour les logements collectifs ?

[76] « *Observatoire des notaires de l'Isère 2013* », *Chambre des notaires*, 2013. Disponible sur : http://www.cr-grenoble.notaires.fr/PDFimmobilier/isere2013.pdf (Consulté le 30 Juillet 2014).

2.2. Le marché du collectif privé, neuf et ancien

- **Le marché du collectif privé** est bien développé dans le périurbain proche et dans la Communauté d'Agglomération du Pays Viennois (CAPV) et du Pays Isérois (CAPI) et de la Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan.

Entre 2009 et 2011, le nombre de permis de construire délivré dans le Pays du Grésivaudan à considérablement augmenté (+47%) [cf. Figure 17]. Ce phénomène peut s'expliquer par l'évolution de la taille des familles.

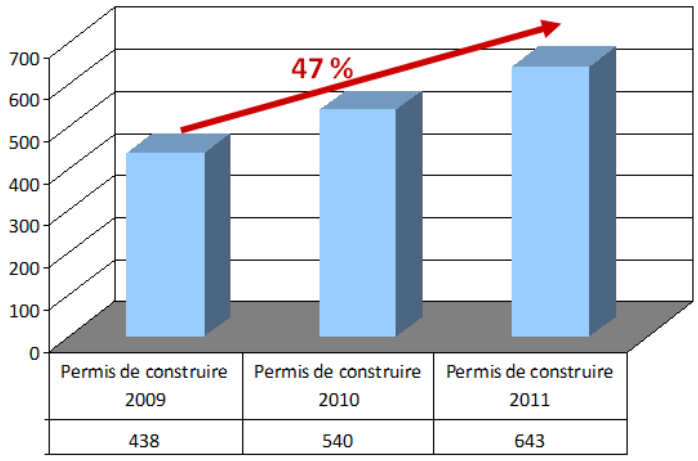


Figure 17 Evolution du nombre de permis de construire entre 2009 et 2011- Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan (Source : Sit@del2, Réalisation : Hans CAZAUX EPO d'OPAH CCPG)

Depuis 2011, les permis de construire concernent très majoritairement l'habitat collectif passant de 57% en 2011 à 49% en 2012 et enfin 60% en 2013 [cf. Figure 18]. Cette large prédominance du collectif s'explique par la pression foncière qui s'exerce dans ce territoire péri urbanisé.

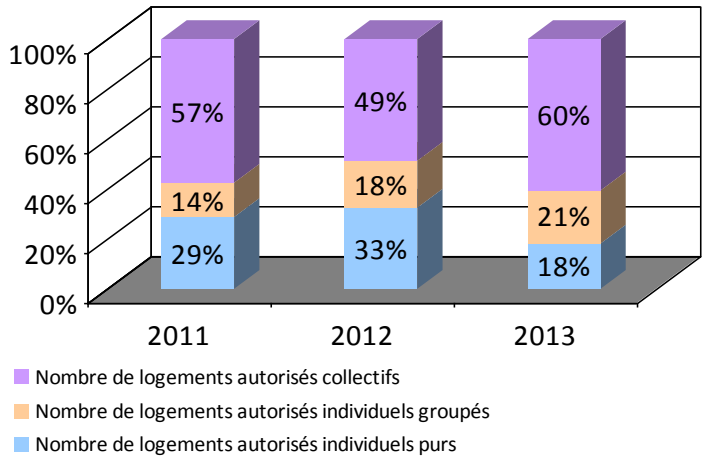


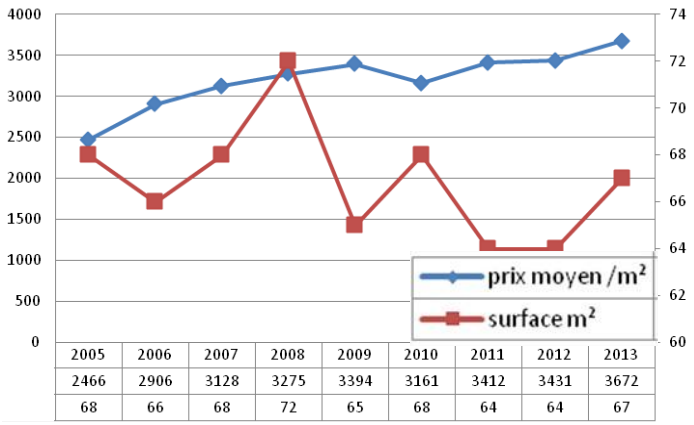
Figure 18 Evolution de la situation des permis de construire en 2011, 2012 et 2013 – Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan (Source : Sit@del2, Réalisation : Hans CAZAUX EPO d'OPAH CCPG)

La construction neuve a pour fonction d'amener des « produits » nouveaux dans leur conception, dans leur fonctionnement, dans la construction d'un tissu urbain ou villageois. Il est l'expression du dynamisme et contribue à l'image positive du territoire de la Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan.

Ainsi, le parc de résidences principales évolue par la conjonction de plusieurs facteurs : la construction neuve et la transformation du parc existant qui concourent au renouvellement du parc de logement (démolition, transformation, création, changement d'usage, etc.).

- **Le marché du collectif privé neuf en Isère** est localisé dans les grandes zones urbaines avec 76% de logements construits, souvent des logements de petite taille, assez chers. En 2012 et 2013, le nombre de logements autorisés ont augmenté, respectivement de 10 308 et de 10 316 logements. Par contre, le nombre de logements mis en chantier, pendant ces mêmes périodes, ont reculé (5 401 et 6 192 logements). La production a été très marquée dans le Nord Isère alors qu'elle a reculé dans la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais (CAPV), la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Isère (CAPI) et la Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan. En 2010, le marché des investisseurs était de 49%, mais « *le dispositif Scellier qui permettait de défiscaliser l'achat d'un logement destiné à la location en contrepartie d'un loyer plafonné* »[77] s'est arrêté en 2012 et depuis le marché des investisseurs est en recul (23% en 2013).

Dans le secteur du Grésivaudan, la vente des logements dans le collectif neuf représente « *26 %* »[78] des transactions effectuées en Isère. Le prix au m² des logements collectifs neufs a augmenté (+ 7%) entre 2012 et 2013. En 2013, le prix moyen est de 3 672 €/m², pour une surface moyenne de 67 m.² [cf. Figure 19].



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
prix moyen /m²	2466	2906	3128	3275	3394	3161	3412	3431	3672
surface m²	68	66	68	72	65	68	64	64	67

Figure 19 Evolution du prix moyen par m² et de la surface des logements collectifs neufs – Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan (Source : Observatoire des notaires de l'Isère 2013, Réalisation : Hans CAZAUX EPO d'OPAH CCPG)

Ainsi, un ménage qui achète un appartement de 67 m², soit un T3-T4, débourse environ 250 000 euros.

Mais, quels logements les ménages isérois peuvent-ils acheter ?

[77] « L'évolution des marchés isérois, tendances des marchés et accès des plus modestes au parc privé », Conseil Général de l'Isère, 2014. Disponible sur : https://www.isere.fr/Documents/amenagement/urbanisme%20et%20foncier/CAHIER%20THEMATIQUE%20march%C3%A9%20d%C3%A9finitive.pdf (consulté le 29 Juillet 2014).

[78] « Observatoire des notaires de l'Isère 2013 », Chambre des notaires, 2013. Disponible sur : http://www.cr-grenoble.notaires.fr/PDFimmobilier/isere2013.pdf (Consulté le 30 Juillet 2014).

Pour comparer les revenus des ménages isérois, le nombre de salariés isérois a été divisé par dix, un décile, puis, ces salariés ont été classés selon leur salaire. En 2011, le Salaire Minimum Interprofessionnel de Croissance (SMIC) mensuel en euros, pour 151,67 heures de travail, est de 1 393,82 euros. Les résultats obtenus ont permis de classer les ménages isérois en trois catégories : les ménages modestes (30%) qui ont un revenu inférieur à 2 090,73 euros, les ménages moyens (40%) dont les revenus sont compris entre 2 090,73 euros et 4 460,22 euros, et enfin, les ménages aisés (30%) qui ont des revenus supérieurs à 4 460,22 euros [cf. Figure 20].

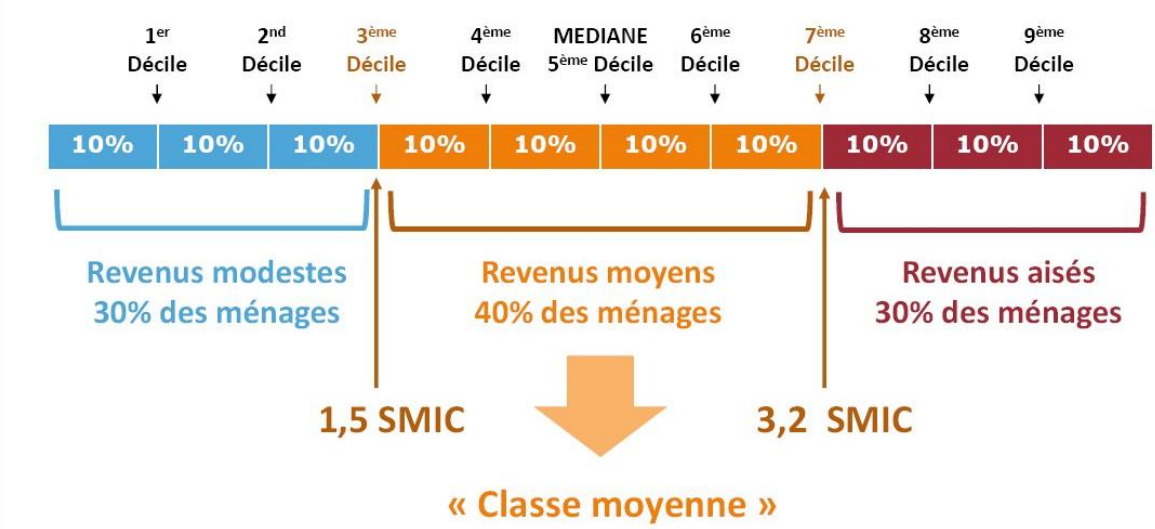


Figure 20 Les ménages de la classe moyenne en Isère (Source : Atelier PDH du 27 Février 2014)

	Avec 10 000 € d'apport		Avec 30 000 € d'apport	
	Neuf	*Ancien*	Neuf	*Ancien*
D3 : 1,5 SMIC *21 133€*	T1 - 37 m²	*T2 - 49 m²*	T2 - 43 m²	*T3 - 57 m²*
D4: 1,9 SMIC *25 832 €*	T2 - 45 m²	*T3 - 59 m²*	T2 - 51 m²	*T3 - 67 m²*
D5 : 2,3 SMIC *31 128 €*	T2 - 54 m²	*T3 - 71 m²*	T3 - 60 m²	*T4 - 79 m²*
D6 : 2,7 SMIC *37 101 €*	T3 - 60 m²	*T4 - 83 m²*	T3 - 69 m²	*T5 - 91 m²*
D7 : 3,2 SMIC *43 807€*	T3 - 74 m²	*T5 - 98 m²*	T4 - 80 m²	*T5 – 106 m²*

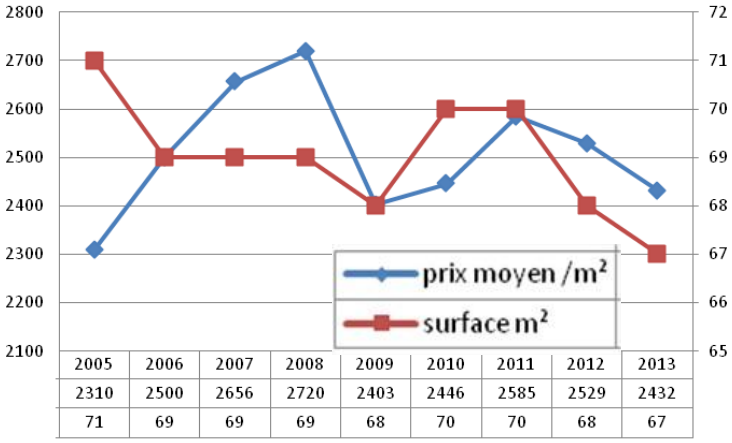
D'après INSEE-DGI : RFLM – 2011 (revenus 2010)
Calcul (hors PTZ+) d'après Empruntis sur la base d'un TEG à 3,9% sur 25 ans et d'un taux d'endettement de 33%
Références sur la base d'un prix moyen du collectif neuf à 3159€/m² (en Isère au 3ème trimestre 2013 d'après MEDDE/CGEDD/SOeS – ECLN) et d'un prix moyen du collectif ancien à 2400€/m² (En Isère en 2012 d'après Notaires de France – Perval)

Figure 21 Le pouvoir d'achat immobilier des ménages en Isère: un logement familial neuf réservé à la classe moyenne supérieure (Source : Atelier PDH du 27 Février 2014)

Les ménages aisés peuvent plus facilement acheter de grands appartements neufs (T3, T4) ou anciens (T5) [cf. Figure 21].

- **Le marché du collectif privé ancien** enregistre un recul des prix pour la seconde année consécutive. Mais, les prix sont toujours plus élevés dans le secteur de Grenoble. Selon la typologie des logements, leur localisation, les prix peuvent varier de 200 euros à 400 euros au m². Toutefois, il y a eu une baisse significative des prix sur ce marché : « *en T1 nous sommes sur une baisse de 10% et en T2 nous avons 4 % de baisse sur l'année 2012. Les logements familiaux types T3 ou T4 quel que soit le secteur, résistent beaucoup mieux. Il y a peu de vendeurs et surtout peu de vendeurs des produits recherchés (un appartement de 85 m² au cœur des villes pour une famille)* »[79].

Dans le secteur du Grésivaudan, la vente d'appartements anciens représente « *13%* »[80] des transactions totales de l'Isère. Leur prix au m² a diminué (- 4%) entre 2012 et 2013. Pour une surface moyenne de 67 m² et un prix moyen/m² de 2 432 €/m², le prix de vente moyen est de 162 944 euros [cf. Figure 22].



2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
2310	2500	2656	2720	2403	2446	2585	2529	2432
71	69	69	69	68	70	70	68	67

Figure 22 Evolution du prix moyen par m² et de la surface des appartements anciens – Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan (Source : Observatoire des notaires de l'Isère 2013, Réalisation : Hans CAZAUX EPO d'OPAH CCPG)

Mais, les logements anciens, mal isolés, donc assez ou très énergivores, ne sont plus aussi attractifs pour les primo-accédants. « *On voit une fracture énergétique qui est en train de se creuser petit à petit, des plans courants qui n'ont plus la côte et dans lesquels les jeunes ménages ne veulent plus s'installer (alors que c'était typiquement la première accession qui leur permettait d'imaginer de revendre au bout de 6 ans pour s'agrandir). Les attentes qualitatives issues notamment des nouvelles normes dans le neuf provoquent un désintérêt pour un certain nombre d'investissements dans le plan courant* »[81].

[79] « *L'évolution des marchés isérois, tendances des marchés et accès des plus modestes au parc privé* », *Conseil Général de l'Isère*, 2014. Disponible sur : https://www.isere.fr/Documents/amenagement/urbanisme%20et%20foncier/CAHIER%20THEMATIQUE%20march%C3%A9%20d%C3%A9finitive.pdf (Consulté le 18 Juillet 2014).

[80] « *Observatoire des notaires de l'Isère 2013* », *Chambre des notaires*, 2013. Disponible sur : http://www.cr-grenoble.notaires.fr/PDFimmobilier/isere2013.pdf (Consulté le 30 Juillet 2014).

[81] « *L'évolution des marchés isérois, tendances des marchés et accès des plus modestes au parc privé* », *Conseil Général de l'Isère*, 2014. Op.cit.

2.3. Impact du prix du marché sur l'accession

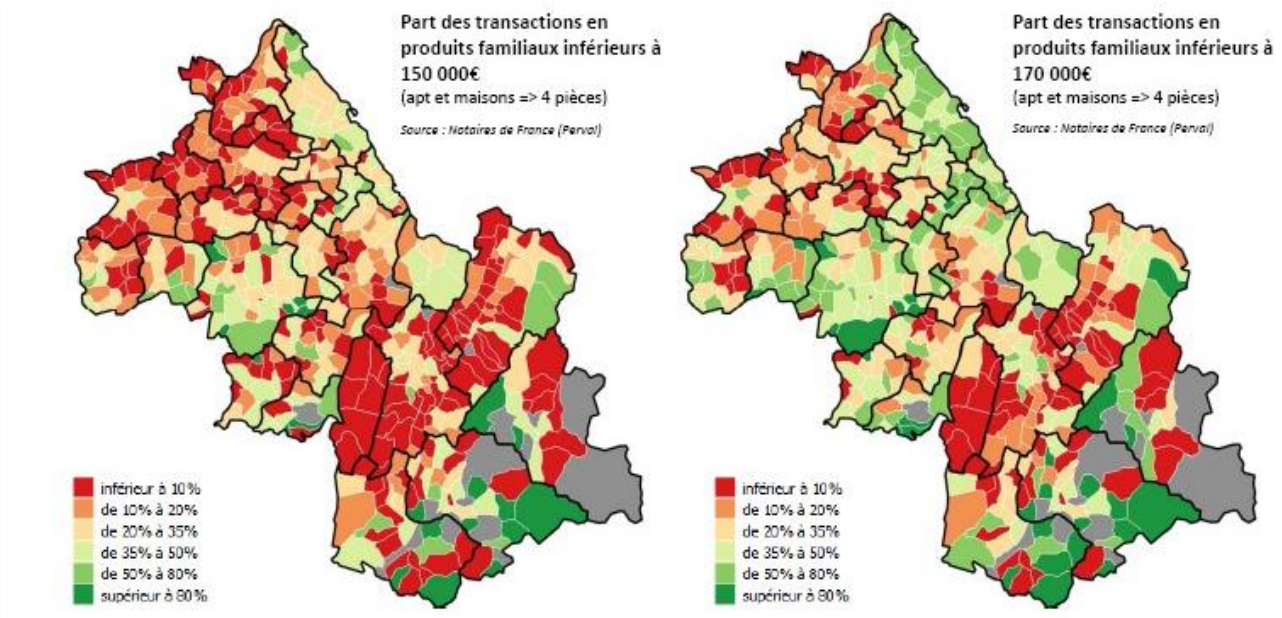


Figure 23 Un marché du périurbain "proche" peu accessible (Source : Atelier PDH du 24 Avril 2014)

Ces cartes montrent que les ménages dont le pouvoir d'achat immobilier est inférieur à 150 000 euros ont difficilement accès aux premières communes autour de l'Agglomération grenobloise, celles où le foncier est cher car soumis à la pression du marché, la demande de logements étant supérieure à l'offre. Ces ménages peuvent acheter dans les zones où les transactions sont supérieures à 80%, très éloignées de l'Agglomération comme les communes du canton d'Allevard sur la rive gauche du Grésivaudan. Ils seront alors obligés de prendre leur voiture pour se déplacer (travail, loisir, etc.). Les ménages qui peuvent investir jusqu'à 170 000 euros voient leurs périmètres d'accès à un logement augmentés notamment sur tout le Nord du Grésivaudan, rive gauche et rive droite [cf. Figure 23].

Dans le cas d'une accession, le choix résidentiel, est difficile dans l'Agglomération grenobloise car il est fortement impacté par les prix du marché immobilier, de la typologie, de la localisation du bien désiré ainsi que des revenus disponibles. « *Le marché du logement isérois est difficilement accessible à un grand nombre de ménages modestes […] en 2012 et 2013* »[82] et la population iséroise est inégalement répartie sur le territoire selon les revenus des ménages. « *La population aisée (cadres, intellectuels, etc.) achète les rares biens (maison, appartements, terrain à bâtir) disponibles dans et autour de l'Agglomération grenobloise* »[83] et dans le Grésivaudan qui « *est une terre d'accueil pour les populations les plus aisées de Grenoble qui souhaitent se mettre « au vert ». Vous confirmez ? Le Grésivaudan représente un bassin d'emploi important sur l'axe Grenoble-Chambéry. Les prix*

[82] « *L'évolution des marchés isérois, tendances des marchés et accès des plus modestes au parc privé* », *Conseil Général de l'Isère*, 2014. Disponible sur : https://www.isere.fr/Documents/amenagement/urbanisme%20et%20foncier/CAHIER%20THEMATIQUE%20march%C3%A9%20d%C3%A9finitive.pdf (Consulté le 18 Juillet 2014).

[83] « *L'évolution des marchés isérois, tendances des marchés et accès des plus modestes au parc privé* », *Conseil Général de l'Isère*, 2014. Op.cit.

décroissent entre Crolles et Pontcharra mais remontent en allant vers Aix-les-Bains. Insécurité, prix et charges plus élevés, problèmes de stationnement… Face aux contraintes urbaines, de plus en plus de gens sont prêts à effectuer 40 km pour se rendre sur leur lieu de travail afin de pouvoir vivre en maison individuelle. Certes, cette option reste offerte aux classes élevées ou moyennes (prix inférieurs sur les coteaux). L'acquéreur est partagé entre la rénovation (acquisition de l'ancien autour de 200 000 €, de type grange ou vieille maison à réhabiliter) ou l'achat d'une maison récente à plus de 500 000 €. Il existe moins de demandes et peu d'offres sur des budgets intermédiaires. Concernant les appartements, le marché de l'ancien est asphyxié par le neuf… »[84].

C'est pourquoi, « le*s autres ménages, aux ressources plus limitées, sont obligés de s'éloigner vers les territoires périurbains et ruraux* »[85] [cf. Figure 24]. Mais, de ce fait, ils participent à l'inflation des prix du marché « *car ils ont en tête des références de prix plus fortes et disposent de budgets d'acquisition plus élevés que les habitants du lieu* »[86]. Les habitants locaux devront à leur tour s'éloigner pour acheter ou construire. Ces ménages seront alors confrontés à d'autres problèmes de coût liés à la mobilité car ils se retrouvent loin de leur travail, des écoles et des loisirs. Cet éloignement contribue à les paupériser. L'aménagement du territoire ne devrait-il pas permettre de rapprocher les zones d'emplois des zones de résidences et produire une offre de logements « abordables » ?

Les prix de l'immobilier étant trop élevés dans et autour de l'Agglomération grenobloise, les ménages ont de moins en moins les ressources financières pour acheter un logement. Les ménages modestes et les jeunes ont de plus en plus de difficultés pour devenir propriétaires malgré les conditions bancaires assez favorables (taux d'intérêt faible, durée des prêts allongée, etc.). « *En 2010, seuls 57,7% des ménages occupaient une résidence dont ils étaient propriétaires* »[87]. Certains propriétaires qui avaient bénéficié d'un parcours résidentiel ascendant ne peuvent plus, aujourd'hui, avec leurs revenus, acquérir un bien dans un autre quartier où l'immobilier est plus cher. Ils sont en quelque sorte assignés à domicile. La rotation dans le parc résidentiel devient faible.

---

[84] FABIANO Laurent, Jacob Immobilier, « *Vers un marché immobilier de moins en moins stable* », *Fédération National de l'Immobilier de l'Isère (FNAIM 38)*. Disponible sur : http://www.fnaim38.com/actualites/vers-un-marche-immobilier-de-moins-en-moins-stable.html (consulté le 27 Avril 2014).

[85] « *Les conditions de logement des ménages à faibles ressources, des situations différenciées dans les territoires de l'Isère*», *Conseil Général de l'Isère*, 2014. Disponible sur : https://www.isere.fr/Documents/amenagement/urbanisme%20et%20foncier/CAHIER%20THEMATIQUE%20DEMANDE%20DEFINITIF.pdf (Consulté le 18 Juillet 2014).

[86] « L'é*volution des marchés isérois, tendances des marchés et accès des plus modestes au parc privé* », *Conseil Général de l'Isère*, 2014. Op.cit.

[87] GAY Justine, « *La France, un pays de propriétaire ?* », *Journal du Net,* 28 Novembre 2013. Disponible sur : http://www.journaldunet.com/economie/immobilier/taux-de-proprietaire.shtml (consulté le 27 Avril 2014).

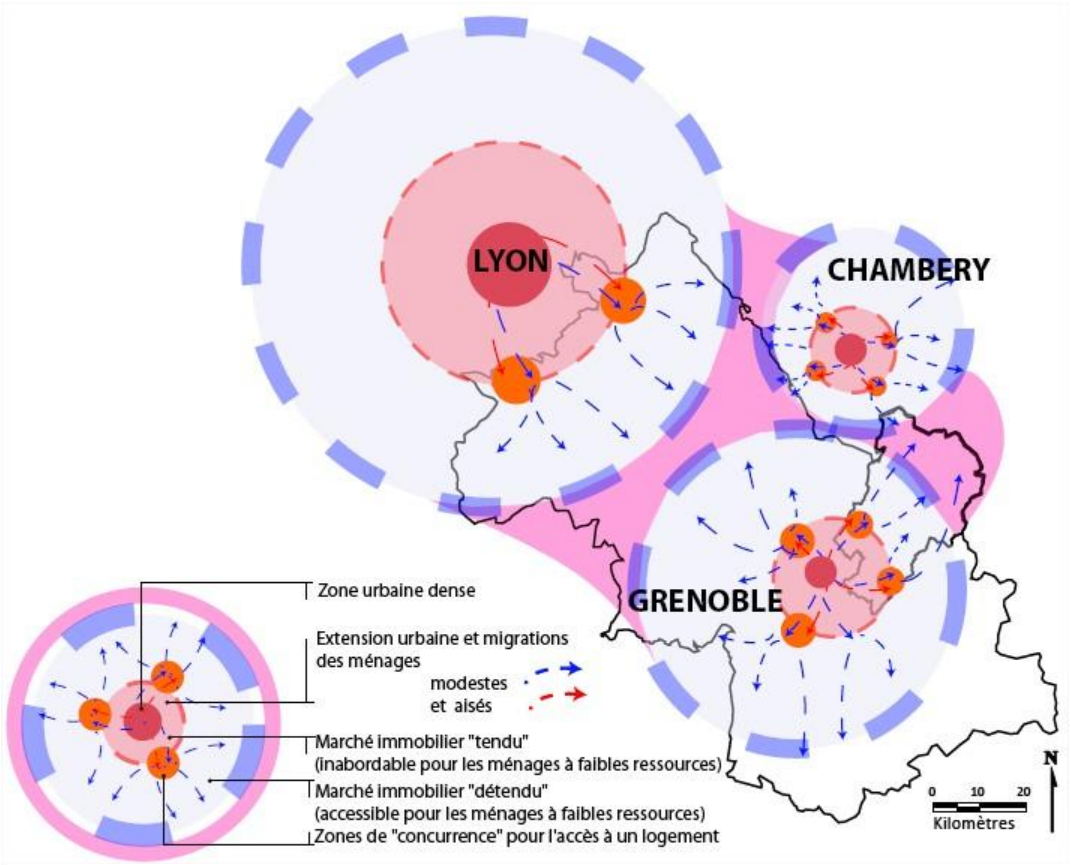


Figure 24 Mouvements des populations aisées et modestes suite à la pression des marchés immobiliers (Réalisation : Hans CAZAUX)

En résumé, cette première partie nous permet de montrer l'existence, dans l'Agglomération grenobloise et le Pays du Grésivaudan, d'« *un marché du logement relativement cher qui conforte des phénomènes de ségrégation socio spatiale et d'étalement urbain. […] La sélectivité des marchés urbains pousse les accédants modestes vers les territoires périurbains éloignés* »[88].

Certains ménages n'ont pas les revenus nécessaires pour acheter et doivent alors se tourner vers le parc locatif public. Il est donc urgent de construire des logements sociaux, mais leur implantation doit être réfléchie pour éviter d'amplifier une certaine ségrégation socio-spatiale. Ces dernières décennies, « *la flambée des prix de l'immobilier a chassé du cœur des villes une partie des classes populaires* »[89].

Dans la deuxième partie, nous allons donc nous intéresser à l'offre de logements proposée dans ce parc et regarder dans quelle mesure il peut répondre à la demande toujours croissante des ménages ?

[88] « *L'évolution des marchés isérois, tendances des marchés et accès des plus modestes au parc privé* », *Conseil Général de l'Isère*, 2014. Disponible sur : https://www.isere.fr/Documents/amenagement/urbanisme%20et%20foncier/CAHIER%20THEMATIQUE%20march%C3%A9%20d%C3%A9finitive.pdf (Consulté le 18 Juillet 2014).

[89] « *S'attaquer enfin aux inégalités territoriales* », *Observatoire des inégalités,* 23 Mars 2012. Disponible sur : http://www.inegalites.fr/spip.php?article1568 (consulté le 22 Juin 2014).

PARTIE II

LE PARC PUBLIC ISEROIS : UNE OFFRE ET UNE DEMANDE SOUS TENSION

Le marché locatif isérois reste impacté par l'Agglomération grenobloise où « *le marché de la location est de plus en plus tendu. Ceci s'explique par le déséquilibre entre une offre pléthorique et une demande devenue sélective. La livraison de nombreux logements neufs, loués à des prix plafonnés, a détourné les locataires du marché de l'ancien. Quelle que soit sa catégorie socioprofessionnelle, le locataire attend un minimum de confort tant au niveau de l'équipement (cuisine, sanitaire) que de l'isolation (double vitrage…)* »[90].

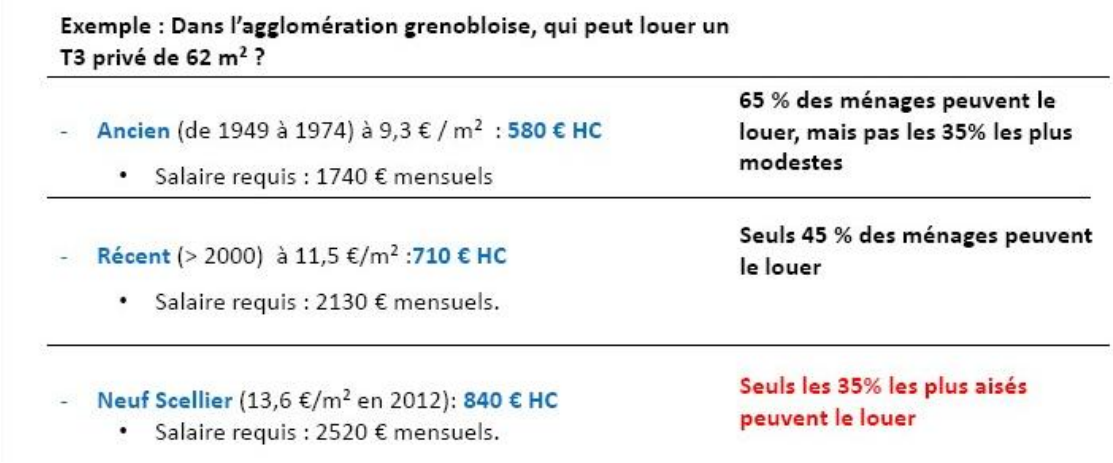


Figure 25 Des loyers du neuf réservés aux plus aisés (Source : Atelier PDH du 24 Avril 2014)

L'exemple ci-dessus illustre les difficultés que rencontrent les ménages moyens et modestes pour se loger dans l'Agglomération grenobloise. Nous retrouvons la même ségrégation socio-professionnelle et socio-spatiale que dans le marché de l'accession. En effet, 35% des ménages les plus modestes ne peuvent pas louer dans ce parc privé [cf. Figure 25].

Le parc public peut-il offrir des logements à ces ménages moyens, modestes ou très modestes ?

[90] TEILLAUD Delphine, Grenoble. Disponible sur : http://www.fnaim38.com/actualites/vers-un-marche-immobilier-de-moins-en-moins-stable.html (consulté le 24 Juillet 2014).

1. Le financement et la production des logements sociaux

Par définition, « *les logements sociaux sont destinés à des ménages dont les ressources sont insuffisantes pour trouver à se loger convenablement au prix du marché privé* »[91].

En France, « *au premier janvier 2013, le parc locatif des bailleurs sociaux compte 4 728 000 logements, en progression de 1,6% sur un an, soit 75 700 logements supplémentaires* »[92] et permet à 10 millions de ménages de se loger.

En Isère, au 1er Janvier 2012, le parc public offre « *80 278* » [93] logements sociaux à la location dont 18 220 logements à Grenoble et 3 913 dans le Grésivaudan. Ils sont répartis en 72 803 logements collectifs (88,8%) et en 9 176 logements individuels (11,2%).

Ce parc isérois existant est relativement ancien car 19 507 logements (23,8%) ont été construits avant les années 1970, 36 958 logements (45,1%) entre 1970 et 1989 et 25 514 logements (31,1%) entre 1990 et 2011.

Ces logements sont gérés par différents organismes dont les offices publics d'HLM (50%), les Entreprises Sociales pour l'Habitat (40,8%), les Sociétés d'Economie Mixte (8,4%) et autres (0,8%).

[91] Les HLM Habiter Mieux bien vivre ensembles, « *Le rôle des organismes* », 20 Janvier 2012. Disponible sur : http://www.union-habitat.org/les-hlm-de-%C3%A0-z/le-r%C3%B4le-des-organismes/le-r%C3%B4le-des-organismes (consulté le 10 Mai 2014).

[92] ANTIER Marion, « *Le parc locatif des bailleurs sociaux au 1er janvier*», *Commissariat général au développement durabl*e, Chiffres & statistiques, n° 482, Janvier 2014. Disponible sur : http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/fileadmin/documents/Produits_editoriaux/Publications/Chiffres_et_statistiques/2014/chiffres-stats482-rpls01012013-janvier2014.pdf (Consulté le 10 Mai 2014).

[93] Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Rhône-Alpes (DREAL), « *Le parc locatif social en Rhône Alpes, situation au 1er Janvier 2012* », N°NS 17 Mars 2013. Disponible sur : http://www.rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Le_parc_locatif_social_en_Rhone-Alpes_au_1er_janvier_2012_cle21f76d.pdf (consulté le 19 Juillet 2014).

1.1. Différents types de logements sociaux

Ils sont « *financés par des prêts aidés par l'État aux bailleurs sociaux, grâce à l'épargne collectée par les livrets A* » [94], par les aides des collectivités territoriales (Région, Département, Agglomération, Communes), par le 1% logement versé par les employeurs ou par des aides fiscales [Annexe 1 : Qui sont les financeurs de logement social ?]. « *L'emprunt constitue le mode de financement principal des investissements locatifs sociaux ; la charge financière doit être couverte, avec les autres charges d'exploitation, par les loyers qui représentent la ressource essentielle de la gestion locative* » [95]. Pour essayer de combler le déficit de logements sociaux, il faut essayer de donner plus de moyens financiers aux bailleurs sociaux. Le relèvement du plafond du livret A (de 15 300 euros à 23 900 euros) a permis à la Caisse des dépôts de prêter « *32,6 milliards* »[96] d'euros aux bailleurs sociaux. De plus, la baisse de la rémunération de ce même livret A (de 1,75 à 1,25%) a permis aux organismes HLM d'économiser près de « *600 millions d'euros* » et produire « *30 000 logements sociaux* »[97]. La baisse de la TVA (Taxe sur la Valeur Ajoutée) à 5% sur la construction de logements sociaux, effective au 1er janvier 2014, devrait relancer la production. Le gouvernement «*a signé début juillet avec l'Union sociale pour l'habitat (USH) un pacte d'objectifs et de moyens qui devrait permettre de respecter l'engagement d'ici trois ans* » [98].

Chacun des produits de financement des logements sociaux est désigné par le nom du prêt principal qui lui est associé. « *Toutefois, selon le type de prêt accordé, les conditions de location imposées par l'Etat sont plus ou moins favorables aux ménages modestes. D'un bout à l'autre de l'échelle des prix, le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) finance des logements très sociaux, tandis que le Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) vise avant tout à construire dans des zones où le marché immobilier est tendu, mais les loyers sont plus élevés* » [99].

- Les **PLAI** (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) sont attribués aux personnes en très grande difficulté, « *cumulant des ressources faibles et des difficultés sociales* » [100].

---

[94] « *Davantage de logements sociaux, mais moins accessibles* », *Observatoire des* inégalités, 16 Novembre 2012. Disponible sur : http://www.inegalites.fr/spip.php?article1617 (consulté le 19 Juillet 2014).

[95] « *Le financement du logement social : généralités* », *L'union social pour* l'habitat, le 15 Janvier 2013. Disponible sur : http://www.union-habitat.org/sites/default/files/Fiche%201%20-%20Le%20financement%20du%20logement%20social%20-%20g%C3%A9n%C3%A9ralit%C3%A9s%20-%20150113.pdf (consulté le 19 Juillet 2014).

[96] BRUCKMÜLLER Mathieu, « *Construction de logements sociaux : Pourquoi ça coince*», *20 Minutes,* 24 Juillet 2013. Disponible sur : http://www.20minutes.fr/economie/1191591-20130723-construction-logements-sociaux-pourquoi-ca-coince (consulté le 27 Avril 2014).

[97] BRUCKMÜLLER Mathieu, op.cit.

[98] BRUCKMÜLLER Mathieu, op.cit.

[99] « *Davantage de logements sociaux, mais moins accessibles* », *Observatoire des* inégalités, 16 Novembre 2012. Op.cit.

[100] LOPES Marie Josée, « *Les opérateurs sociaux* », Avril 2010. Disponible sur : http://www.google.fr/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CCQQFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.cbre.fr%2Ffr_fr%2Fetudes%2Fviewpoint%2Fview_point_content%2Fview_point_left%2Fvp_operateurs_s

- Les **PLUS** (Prêt Locatif à Usage Social) permettent d'accueillir les personnes éligibles aux HLM. « *Le PLUS finance la production standard et sert de point de référence* »[101].

- Les **PLS** (Prêt Locatif Social), et les **PLI** (Prêt Locatif Intermédiaire) sont « *destinés à financer des logements correspondants à des niveaux de loyers et de ressources supérieurs au PLUS* »[102]. Ils sont réservés aux personnes qui ont suffisamment de ressources pour être écartées du parc HLM mais pour lesquelles les loyers du parc privé sont trop chers. « *Le nombre de logements financés en PLI est mal mesuré car les prêts sont octroyés directement par les banques sans accord préalable de l'État* »[103].

Les logements financés en PLAI, PLUS et PLS font l'objet d'un conventionnement Aide Personnalisée au Logement (APL) qui impose un montant maximum de loyers à ne pas dépasser. Ce montant varie en fonction de la localisation du logement, de sa typologie, de son ancienneté, des services proposés qui peuvent faire l'objet de majorations du loyer, etc. En Isère, ce loyer est moins cher en zone 3 (-7%)[104] qu'en zone 2 [cf. Figure 26].

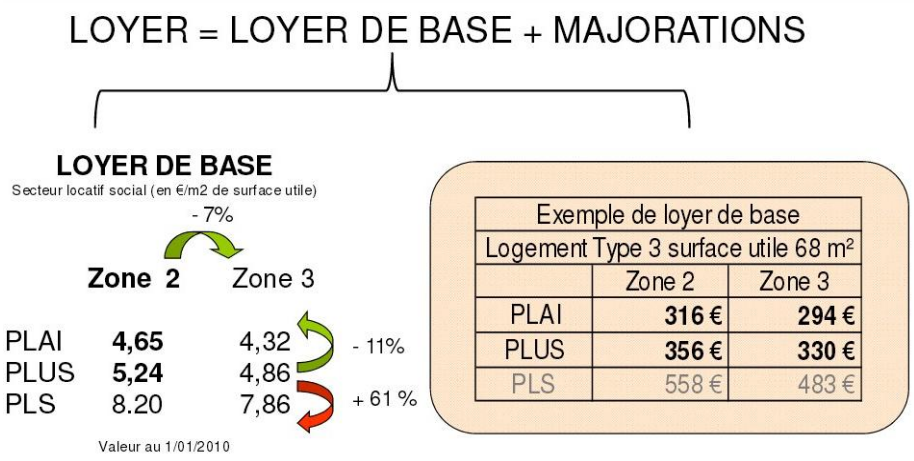


Figure 26 Un loyer différent selon la zone 2 ou 3 (Source : Développer l'offre en logements locatifs sociaux ABSISE 2010°

---

ociaux.pdf&ei=pSvNU_K1A6Oi0QXosYDABg&usg=AFQjCNGMxKberB46m94_QRVJYDHorVudYQ&sig2=4AsHWEhlM2a8IHwRz-JzbA&bvm=bv.71198958,d.d2k (consulté le 21 Juillet 2014).

[101] « *Le financement du logement social : généralités* », *L'union social pour* l'habitat, le 15 Janvier 2013. Disponible sur : http://www.union-habitat.org/sites/default/files/Fiche%201%20-%20Le%20financement%20du%20logement%20social%20-%20g%C3%A9n%C3%A9ralit%C3%A9s%20-%20150113.pdf (consulté le 19 Juillet 2014).

[102] LOPES Marie Josée, « *Les opérateurs sociaux* », Avril 2010. Disponible sur : http://www.google.fr/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CCQQFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.cbre.fr%2Ffr_fr%2Fetudes%2Fviewpoint%2Fview_point_content%2Fview_point_left%2Fvp_operateurs_sociaux.pdf&ei=pSvNU_K1A6Oi0QXosYDABg&usg=AFQjCNGMxKberB46m94_QRVJYDHorVudYQ&sig2=4AsHWEhlM2a8IHwRz-JzbA&bvm=bv.71198958,d.d2k (consulté le 21 Juillet 2014).

[103] « *Davantage de logements sociaux, mais moins accessibles* », *Observatoire des* inégalités, 16 Novembre 2012. Disponible sur : http://www.inegalites.fr/spip.php?article1617 (consulté le 19 Juillet 2014).

[104] Absise les bailleurs sociaux de l'Isère, « *Développer l'offre en logements locatifs sociaux : comment se prend la décision de construire, et comment se décide un programme, pour quels publics ?* », le 4 Novembre 2010. Disponible sur : http://www.maires-isere.fr/agenda2008/Logement%20social/AMI%20dev%20logements%20sociaux.pdf (consulté le 24 Juillet 2014).

En 2013, « *1 745* » [105] logements locatifs sociaux ont été financés en Isère.

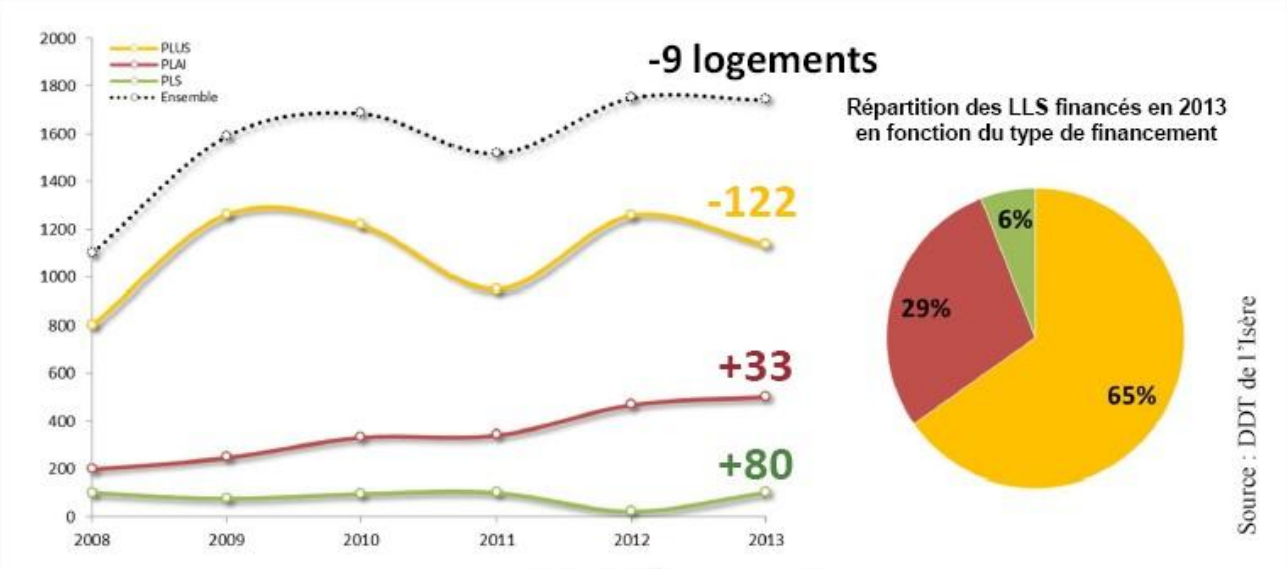


Figure 27 L'évolution des logements sociaux financés: un rythme de construction qui se maintient (Source : Atelier PDH du 27 Février 2014)

Entre 2008 et 2013, cette évolution est importante sur les PLS (+ 80 logements) au détriment des PLAI mais correspond à une tendance nationale puisque « *la programmation 2014 est de 48 000 logements pour le Prêt Locatif Social (PLS) et 33 000 pour le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)* »[106], production qui pénalise les ménages les plus pauvres car il y a moins de logements financés par le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) [cf. Figure 27].

[105] Atelier du Plan Départemental de l'Habitat 2014, « La production d'une offre de logements en Isère », 27 Février 2014.

[106] DEVERT Bernard, « Mettre en cendres les causes de la pauvreté pour ouvrir les portes de la fraternité », Le blog de Bernard DEVERT, 5 Mars 2014. Disponible sur : http://bernarddevert.wordpress.com/2014/03/05/mettre-en-cendres-les-causes-de-la-pauvrete-pour-ouvrir-les-portes-de-la-fraternite/ (Consulté le 10 Mai 2013).

1.2. Une production dépendante des zones de financements

En Isère, en 2013, « *67%* » [107] de ces logements sont localisés en zone 2 dont « *56%* » [108] sont concentrés dans la Communauté d'Agglomération Grenoble Alpes Métropole [cf. Figure 28]. Mais pourquoi construit-on majoritairement sur cette zone ?

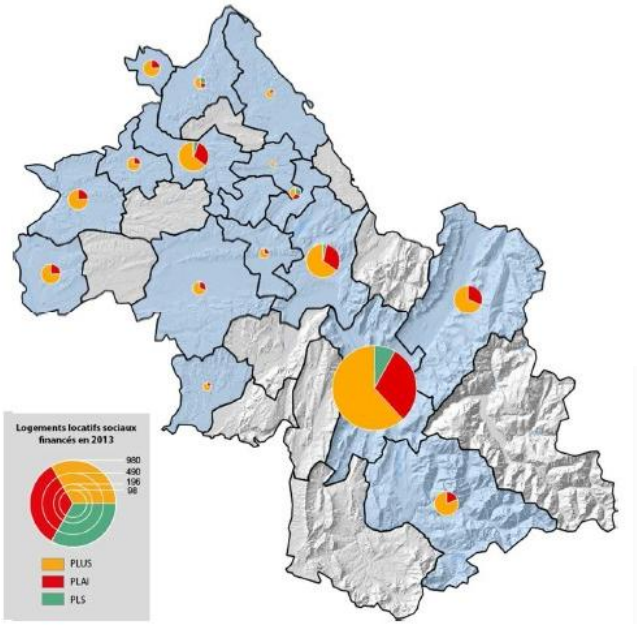


Figure 28 Logements locatifs sociaux financés par EPCI en 2013 (Source : Atelier PDH du 27 Février 2014)

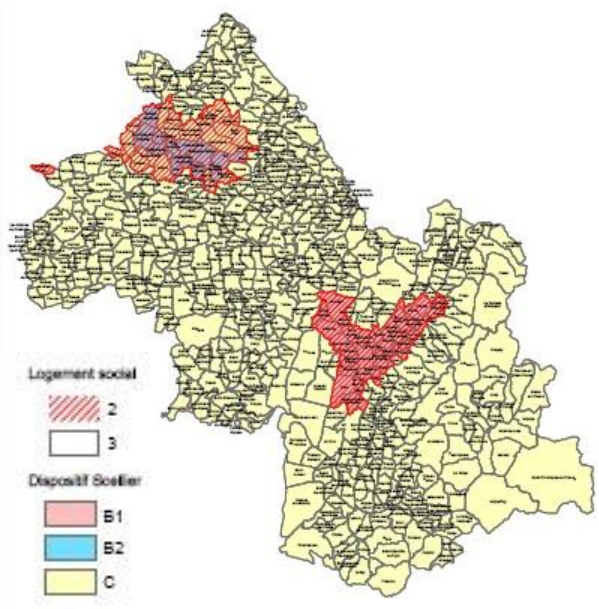


Figure 29 Zonage Financement Logement Isère (Source : Direction Départemental de l'Equipement)

Les subventions allouées lors du financement des logements sociaux varient selon les zones de constructions [cf. Figure 29 et Annexe 2 : Zonage Financement Logement Isère]. Il existe un « *zonage HLM* » [109] pour le financement des logements publics et un « *zonage locatif privé* » [110] (Dispositif Scellier). Pour répondre aux objectifs de développement durable et ainsi réduire l'étalement urbain, ces aides sont plus favorables dans les zones 2 déjà très urbaines, là où la demande est supérieure à l'offre et où les coûts de construction sont plus élevés du fait de la raréfaction du foncier. Ainsi, « *les bailleurs sociaux construisent plus dans les zones très urbaines où les aides de l'Etat sont les plus importantes. Sur la zone 3, les aides de l'Etat sont pratiquement inexistantes, aussi les bailleurs ont moins d'intérêt à y produire. Pour construire dans les zones 2, mais aussi entretenir et réhabiliter leurs parcs anciens, les*

[107] Atelier du Plan Départemental de l'Habitat 2014, « *La production d'une offre de logements en Isère* », 27 Février 2014.
[108] Atelier du Plan Départemental de l'Habitat 2014, op.cit.
[109] Cour de comptes, Rapport public annuel 2012 : « *le logement : les priorités géographiques* », Février 2012. Disponible sur : http://www.google.fr/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CCIQFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.ccomptes.fr%2Fcontent%2Fdownload%2F1828%2F18336%2Fversion%2F1%2Ffile%2FLogement_social_priorites_geographiques.pdf&ei=fxbNU_3pKuTT0QXF1IGoBg&usg=AFQjCNF5EVfC_X9RFDRP4QCoyqqCV4pqgA&bvm=bv.71198958,d.d2k (consulté le 21 Juillet 2014).
[110] Cour de comptes, Rapport public annuel 2012 : « *le logement : les priorités géographiques* », Février 2012. Op.cit.

bailleurs sociaux vendent leurs patrimoines en zone 3, pour dégager des fonds propres » [111], ce qui explique la baisse de la production dans cette zone. Ces fonds propres proviennent aussi des « *excédents dégagés sur le parc ancien amorti* » [112] [cf. Figure 30].

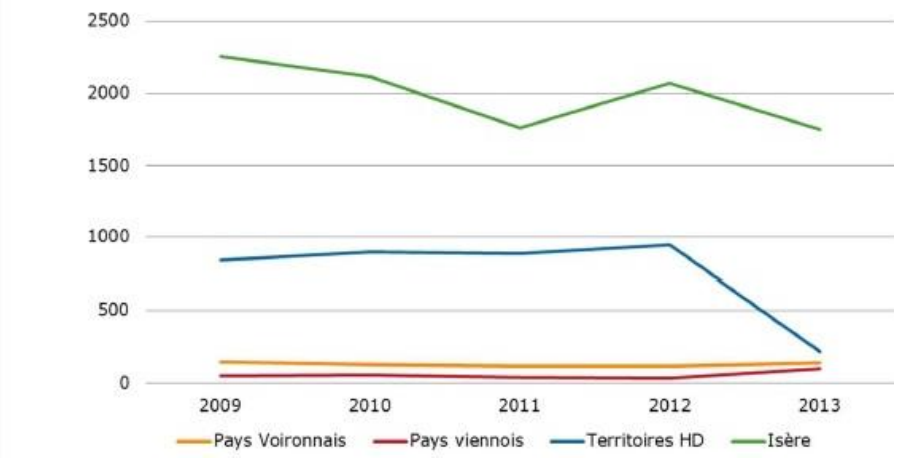


Figure 30 Evolution de la production en Zone 3, Chiffres Absise (Source : Atelier PDH du 27 Février 2014)

« *Le prix de revient des logements sociaux a tendance à augmenter plus vite que l'inflation (et que les loyers) sous l'effet de la progression des coûts de construction, de l'évolution des normes et de la recherche de meilleures localisations, sans que les aides publiques suivent cette évolution* » [113]. Ces surcoûts , « *50% depuis dix ans* » [114], sont induits par les nouvelles normes qui « *concernent l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (d'où des toilettes séparées de 3-4 m² minimum par exemple ou des couloirs plus larges),[…] celle de la Réglementation Thermique de 2012 (RT 2012) qui vise à réduire les consommations d'énergie des logements, etc.* » [115]. Les constructeurs estiment ainsi que « *l'entrée en vigueur de la RT 2012 au 1er janvier 2013 s'est traduite par une hausse des coûts de construction de 8 % à 14 %* » [116]. D'où « *le recours accru aux fonds propres des organismes pour améliorer l'équilibre financier, apport également estimé à plus de 10% du prix de revient (14 % en 2011 en PLUS)* ». [117]

---

[111] Mme XX, Bailleur Actis, entretien de 1h30, le 5 Juin 2014

[112] « *Le financement du logement social : généralités* », *L'union social pour* l'habitat, le 15 Janvier 2013. Disponible sur : http://www.union-habitat.org/sites/default/files/Fiche%201%20-%20Le%20financement%20du%20logement%20social%20-%20g%C3%A9n%C3%A9ralit%C3%A9s%20-%20150113.pdf (consulté le 19 Juillet 2014).

[113] « *Le financement du logement social : généralités* », *L'union social pour* l'habitat, le 15 Janvier 2013. Op.cit.

[114] CHEILAN Olivier, « *Enfin une baisse du prix des logements neufs ?* », *Boursier.com avec l'Argent&Vous*, le 25 Février 2014. Disponible sur : http://argent.boursier.com/immobilier/actualites/enfin-une-baisse-des-prix-des-logements-neufs-1178.html (consulté le 19 Juillet 2014).

[115] GROLLEAU Virginie, « *Pourquoi la construction de logements continue de chuter* », *Le nouvel observateur immobilier*, le 25 Mars 2014. Disponible sur : http://tempsreel.nouvelobs.com/immobilier/neuf/20140325.OBS1108/pourquoi-la-construction-de-logements-continue-de-chuter.html (consulté le 19 Juillet 2014).

[116] GROLLEAU Virginie, op.cit.

[117] « *Le financement du logement social : généralités* », *L'union social pour* l'habitat, le 15 Janvier 2013. Disponible sur : http://www.union-habitat.org/sites/default/files/Fiche%201%20-

1.3. Les limites et freins à la production de logements sociaux

Comment se répartissent ces différentes charges du coût du logement ? Prenons cet exemple proposé par la Caisse des Dépôts : « *Une approche simplifiée selon trois composantes :*
En 2011, le prix de revient d'un appartement neuf dans le secteur locatif social est en moyenne de 2 200€ par m², et de 140 000€ par logement. Cette moyenne reflète une grande diversité de situations selon les régions et les zones.

Le coût du logement peut être réparti en trois grands postes [cf. Figure 31] :

• ***La charge foncière**, qui désigne le coût du terrain aménagé, varie fortement selon la localisation géographique. Elle représente 20% en moyenne du prix de revient et comprend les frais d'acquisition du terrain, frais d'acte, géomètre, étude de sol, taxes et son coût d'aménagement (VRD-voirie réseaux divers), c'est-à-dire la préparation du terrain et le terrassement, les aménagements extérieurs, la voirie et les espaces verts, les frais de branchements en eau et électricité, le traitement des eaux usées et pluviales, les réseaux divers ;*

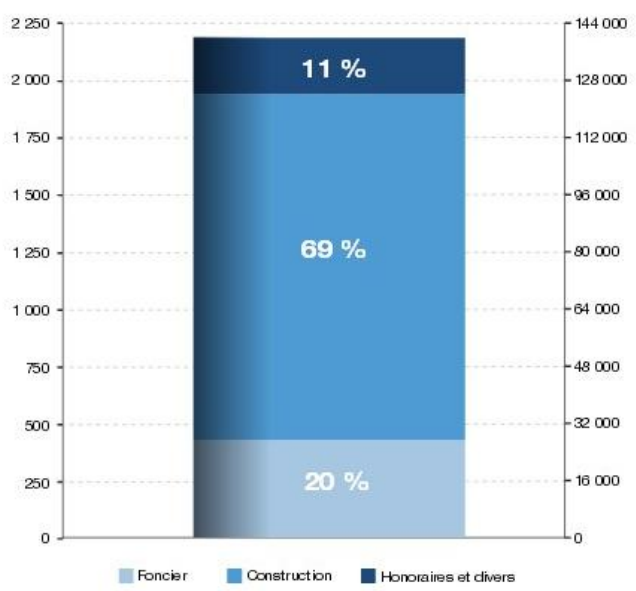


Figure 31 Décomposition du prix de revient TTC d'un logement social familial (en € par m², échelle de gauche et en € par logement, échelle de droite) 2011, France entière
(Source : Caisse des dépôts)

• ***Les coûts de construction**, qui comprennent les coûts des travaux (gros œuvre, second œuvre) et l'acquisition de bâtiments existants dans certains cas, pèsent en moyenne 69% du prix de revient ;*

• *Enfin, **les honoraires** regroupent toutes les prestations d'ingénierie, frais de maîtrise d'ouvrage, études, assurances, frais financiers et divers. Ils représentent 11% du total en moyenne* » [118].

Pour construire plus et moins cher, il faut essayer de baisser le prix du foncier, les coûts de construction et aussi les honoraires et la fiscalité.

%20Le%20financement%20du%20logement%20social%20-%20g%C3%A9n%C3%A9ralit%C3%A9s%20-%20150113.pdf (consulté le 19 Juillet 2014).

[118] Caisses des dépôts, « *Les coûts de production des logements locatifs sociaux depuis 2005* », *Eclairage*, étude n°1, Novembre 2012. Disponible sur : https://www.prets.caissedesdepots.fr/IMG/pdf/eclairages_-_no1.pdf (consulté le 19 Juillet 2014).

En effet, une hausse du prix de la construction entraîne une hausse du prix des loyers [cf. Figure 32].

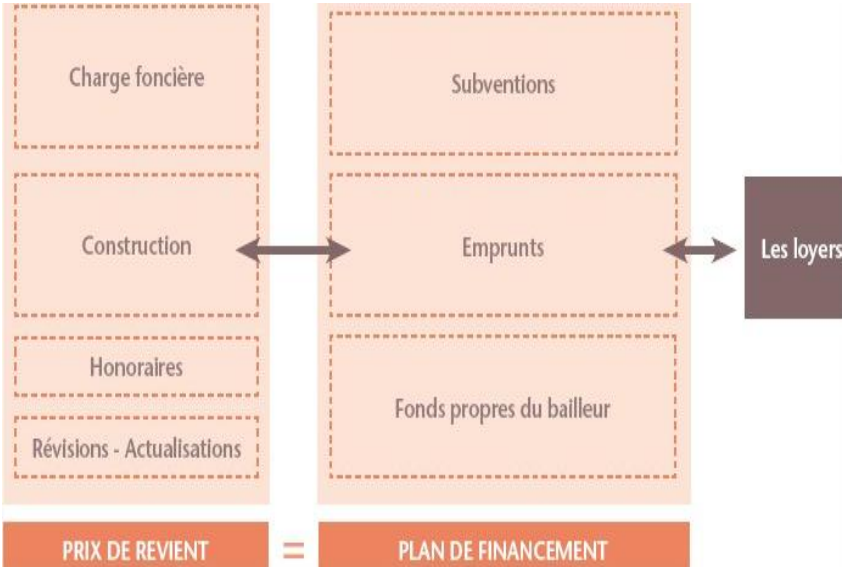


Figure 32 Exemple de montage financier de maîtrise d'ouvrage directe (Source : Office public d'aménagement et de construction de l'Isère (OPAC 38)[119]

Ainsi, on constate que «*les nouveaux logements proposés sont moins accessibles pour les ménages à faibles ressources car les plafonds de revenus pour y accéder et les loyers pratiqués sont plus élevés* »[120]. «*En effet, les logements privés aidés, dits Scellier, sont destinés à des personnes qui disposent de près de trois fois plus de ressources que les locataires du parc très social et peuvent donc payer des loyers également trois fois plus élevés* »[121]. De telles opérations ont « *permis d'augmenter encore le nombre des logements aux prix du marché et non celui des logements sociaux* »[122]. Une partie du parc social devient inaccessible car « *la logique de profitabilité et l'augmentation du coût de la construction ont conduit les propriétaires de logements sociaux à pratiquer des loyers élevés, parfois prohibitifs. En vingt deux ans, l'augmentation du loyer des logements sociaux dépasse celle des autres logements. Entre 1989 et 2011, l'indice des loyers du parc social a progressé de 84% selon le ministère du logement, soit six points de plus que l'augmentation moyenne des*

[119] Opac 38, « Petit guide du logement social ». Disponible sur : http://www.google.fr/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CCIQFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.opac38.fr%2Fcontent%2Fview%2Ffull%2F971&ei=RTfRU8-ZKoab1AXDtoHoCw&usg=AFQjCNEUnnI_woeHlhQ-cs82yak4Bqalwg&bvm=bv.71667212,d.d2k (consulté le 24 Juillet 2014).

[120] NOAM Leandri, « *Davantage de logements sociaux mais moins accessibles* », *Observatoire des inégalités*, 16 Novembre 2012. Disponible sur : http://www.inegalites.fr/spip.php?article1617 (Consulté le 10 Mai 2014).

[121] NOAM Leandri, op.cit.

[122] Cour de comptes, Rapport public annuel 2012 : « *le logement : les priorités géographiques* », Février 2012. Disponible sur : http://www.google.fr/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CCIQFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.ccomptes.fr%2Fcontent%2Fdownload%2F1828%2F18336%2Fversion%2F1%2Ffile%2FLogement_social_priorites_geographiques.pdf&ei=fxbNU_3pKuTT0QXF1IGoBg&usg=AFQjCNF5EVfC_X9RFDRP4QCoyqqCV4pqgA&bvm=bv.71198958,d.d2k (consulté le 21 Juillet 2014).

loyers des logements privés. Cette détérioration de l'accessibilité avait d'ailleurs été dénoncée par le comité de suivi du droit au logement qui préconise de distinguer dans les statistiques du logement social ceux qui sont réellement abordables, des autres »[123]. En Isère, *« beaucoup de logements restent vides car les garanties ne sont pas assez satisfaisantes, ils coûtent trop cher. […] Les loyers ont augmenté de plus de 50% en dix ans* » [124].
De ce fait, l'offre de logements sociaux publics ne répond pas à la demande actuelle.

« *Une partie du déficit de logements sociaux est liée à l'absence de politique dans ce domaine de certaines communes* » [125] qui ne respectent pas l'article 55 de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU, 13 décembre 2000) qui fixe « *un seuil de 20% de logements sociaux minimum dans chaque ville de plus de 3 500 habitants (1 500 en Ile-de-France), en dessous duquel les communes concernées sont contraintes de respecter un plan de rattrapage, sous peine de pénalités financières annuelles* »[126]. « *En 2012, 927 communes » sur les 980 « n'avaient pas atteint le quota légal de 20% de logement sociaux, et plus de 300 en avaient moins de 5%. Le total des pénalités payées par les villes hors-la-loi a atteint 23 millions d'euros. La loi Duflot de 2012 a renforcé ce dispositif en montant l'obligation légale pour les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Ile-de-France) à 25% et en multipliant par cinq les pénalités* »[127]. Mais, ce nouvel objectif ne sera-t-il pas difficile à atteindre ?

[123] NOAM Leandri, « *Davantage de logements sociaux mais moins accessibles* », *Observatoire des inégalités*, 16 Novembre 2012. Disponible sur : http://www.inegalites.fr/spip.php?article1617 (Consulté le 10 Mai 2014).
[124] DAUVERGNE Delphine, « *La galère du logement, un fléau qui touche les jeunes Grenoblois* », *Gre City Local News*, le 7 Février 2014. Disponible sur : http://www.citylocalnews.com/grenoble/2014/02/07/la-galere-du-logement-un-fleau-qui-touche-aussi-les-jeunes-grenoblois (consulté le 19 Juillet 2014).
[125] « *Davantage de logements sociaux, mais moins accessibles* », *Observatoire des inégalités*, 16 Novembre 2012. Disponible sur : http://www.inegalites.fr/spip.php?article1617 (Consulté le 19 Juillet 2014).
[126] DESAGE Fabien, « *20% de logements sociaux minimum, mais pour qui ? La loi SRU à l'épreuve de la « préférence communale »* », article pour *Savoir/ Agir*, n°24, dossier « politiques du logement », juin 2013, p.35-40. Disponible sur : http://ceraps.univ-lille2.fr/fileadmin/user_upload/enseignants/Desage/Articles/20__de_logements_sociaux__mais_pour_qui___Preprint.pdf (Consulté le 10 Mai 2014).
[127] *BRESIS Martin, « Attribution des logements sociaux : un système injuste et opaque »,* Basta, le 4 Février 2013. Disponible sur : http://www.bastamag.net/Attribution-des-logements-sociaux (consulté le 21 Juillet 2014).

Ainsi, depuis 2008, la ville de Grenoble « *a construit plus de 3000 logements sociaux passant ainsi du taux de 19,81 % à celui de 21,45%, au 1er Janvier 2013, avec 18 496 logements sociaux. Pour atteindre l'objectif de 25% en 2025, plus de 400 logements à minima doivent être livrés chaque année* »[128]. Avant les années 1995, les logements sociaux se concentraient dans certains quartiers. « *Les livraisons de logements sociaux 1995-2012 ont permis un rééquilibrage territorial notamment au nord des grand boulevards* »[129] [cf. Figure 33].

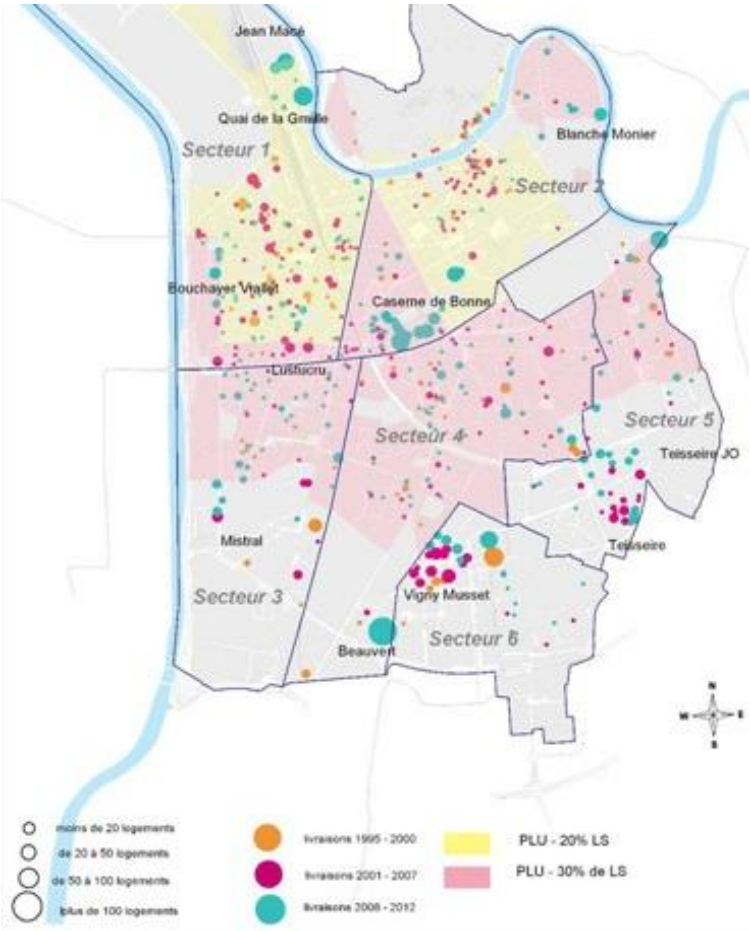


Figure 33 Les livraisons de logements sociaux 1995-2012 (Source : Ville de Grenoble)

L'un des objectifs de la loi SRU est de « *lutter contre la ségrégation urbaine et favoriser la mixité sociale* »[130]. « *Afin de rééquilibrer le parc social sur l'ensemble du territoire, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Grenoble prévoit désormais l'obligation de construire du logement social notamment dans les secteurs 1 et 2. Les opérations de Zones d'Aménagement Concertées (ZAC : Vigny-Musset, Châtelet, Flaubert, Esplanade, Presqu'île) avec une obligation de 30% de logements sociaux contribuent également à ce rééquilibrage territorial* »[131].

[128] Direction du logement, « *Logement* », *Ville de Grenoble*, 2014. Disponible sur : http://www.grenoble.fr/129-habiter-a-grenoble-politique-du-logement.htm (consulté le 24 Juillet 2014).

[129] Direction Logement Habitat Foncier, « *Politique de la Ville de Grenoble en matière de logement social* », 2013. Disponible sur : http://www.google.fr/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CCIQFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.grenoble-ensemble.fr%2Fwp-content%2Fuploads%2F2013%2F11%2F2013-politique-de-la-ville-en-mati%25C3%25A8re-de-logement-social.ppt&ei=XSfRU_jcAcrI0QWO6IHYCw&usg=AFQjCNEJkM-imie_e7OBd9Os5xV0KdjBvg&bvm=bv.71667212,d.d2k (consulté le 24 Juillet 2014).

[130] DESAGE Fabien, « *20% de logements sociaux minimum, mais pour qui ? La loi SRU à l'épreuve de la « préférence communale »* », article pour *Savoir/ Agir*, n°24, dossier « politiques du logement », juin 2013, p.35-40. Disponible sur : http://ceraps.univ-lille2.fr/fileadmin/user_upload/enseignants/Desage/Articles/20_de_logements_sociaux_mais_pour_qui_Preprint.pdf (Consulté le 10 Mai 2014).

[131] Direction du logement, « *21% de logement locatif social, … 25% en 2025* », *Ville de Grenoble*. Disponible sur : http://www.grenoble.fr/1464-se-loger-dans-le-parc-social.htm (consulté le 24 Juillet 2014).

En Isère, « *26 000 demandes de logement social* » [132] ne sont pas satisfaites alors que « *15 communes de l'Agglomération grenobloise ne respectent pas l'obligation des 20%* » [133]. Seulement 3 communes du Grésivaudan (Crolles, Villard-Bonnot et Froges) la respectent.

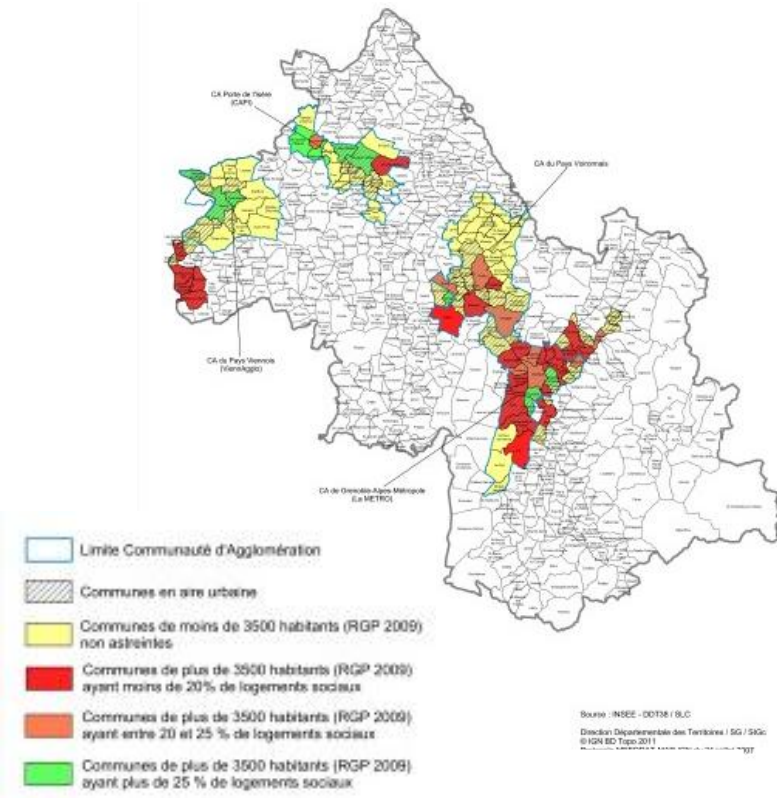


Figure 35 Loi SRU (article 55) Inventaire des logements sociaux au 1er janvier 2012 (Source : Direction Départemental des Territoire de l'Isère (DDT38))

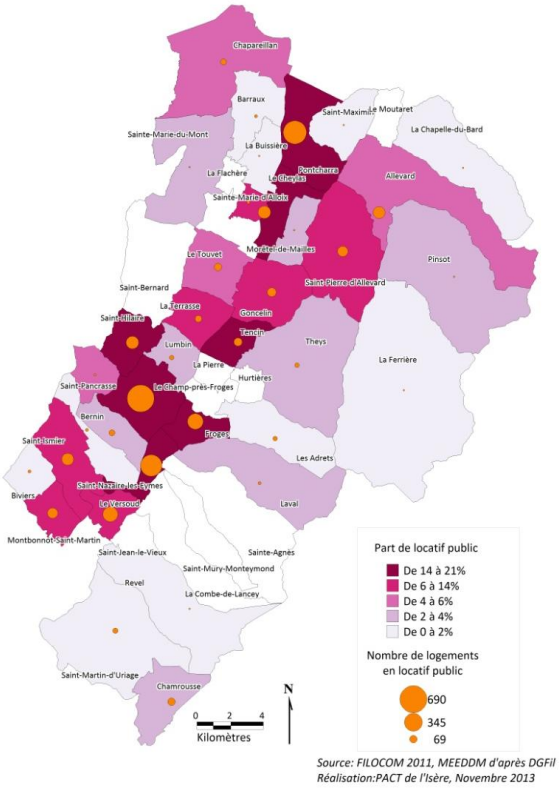


Figure 34 Les logements en locatif public – Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan (Source : Filocom 2011, Réalisation : Hans CAZAUX EPO d'OPAH CCPG)

Les logements locatifs publics sont bien inégalement répartis sur le territoire isérois [cf. Figure 34 et 35 et Annexe 3 : Loi SRU (article 55) Inventaire des logements sociaux au 1er janvier 2012]. Mais, « *la question de la mixité se pose à l'échelle des villes elles-mêmes. C'est pourquoi le Conseil d'État avait recommandé en 2009 d'appliquer le quota de 20% de logements sociaux pour toutes les nouvelles constructions et non plus au niveau global dans une ville. Car une ville peut très bien respecter l'objectif avec un seul quartier de logements sociaux relégué à sa périphérie* » [134].

Longtemps contesté par les élus qui préféraient payer l'amende, ce seuil de 20% de logements sociaux est, depuis les années 2008, favorablement intégré dans les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) ou dans les différents documents de planification pour le logement. En fait, certains élus ont une politique d'« *attribution privilégiée des logements*

[132] DAUVERGNE Delphine, « *La galère du logement, un fléau qui touche les jeunes Grenoblois* », *Gre City Local News*, le 7 Février 2014. Disponible sur : http://www.citylocalnews.com/grenoble/2014/02/07/la-galere-du-logement-un-fleau-qui-touche-aussi-les-jeunes-grenoblois (consulté le 19 Juillet 2014).
[133] DAUVERGNE Delphine, op.cit.
[134] « *Davantage de logements sociaux, mais moins accessibles* », *Observatoire des inégalités*, 16 Novembre 2012. Disponible sur : http://www.inegalites.fr/spip.php?article1617 (Consulté le 19 Juillet 2014).

sociaux aux ménages issus de la commune ou qui entretiennent un lien familial avec celle-ci »[135].

Ces logements sont donc réservés aux habitants de la commune (jeunes, personnes âgées, etc.) qui n'ont pas les moyens de se loger dans le parc privé mais qui entrent dans les critères de revenus maximums pour accéder au logement social. Les élus, associés aux commissions d'attribution, peuvent ainsi écarter de leurs communes les familles les plus pauvres, les familles en grande difficulté, etc., et préserver l'image de leurs communes. La mobilité résidentielle des ménages urbains et périurbains défavorisés est fortement restreinte et la ségrégation socio-spatiale au niveau des agglomérations se trouve, contrairement aux objectifs de la loi SRU, renforcée.

[135] DESAGE Fabien, « *20% de logements sociaux minimum, mais pour qui ? La loi SRU à l'épreuve de la « préférence communale »* », article pour *Savoir/ Agir*- politiques du logement -, n°24, dossier juin 2013, p.35-40. Disponible sur : http://ceraps.univ-lille2.fr/fileadmin/user_upload/enseignants/Desage/Articles/20_de_logements_sociaux_mais_pour_qui_Preprint.pdf (Consulté le 10 Mai 2014).

2. Une offre et une demande de logements sociaux sous tension

2.1. La demande locative sociale

Cependant et par défaut d'une offre mieux répartie géographiquement, la demande locative sociale continue de s'orienter sur les communes déjà dotées en logements HLM ce qui accroît la pression locative sur ces communes. Cette pression locative qui mesure le rapport entre la demande de logement social et le flux d'offre annuel confirme que la situation locative est plus tendue dans l'Agglomération grenobloise que sur le département isérois [cf. Figure 36].

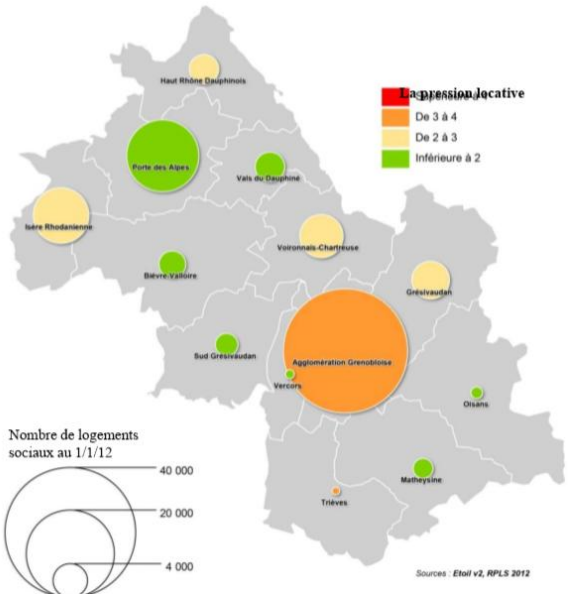


Figure 36 Une pression locative moyenne (Source : 3ème conférence départementale de l'habitat de l'Isère, le 7 Novembre 2013)

En ce qui concerne les populations défavorisées, cette pression locative traduit une plus grande difficulté pour ces ménages à accéder à un logement dans la Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan, dans l'Agglomération grenobloise mais aussi dans la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Isère [cf. Figure 37].

Ces éléments confirment une inadéquation entre l'offre de logement social et la demande (25 877 demandes actives, au 31 décembre 2012).

Cette demande est plus difficile à satisfaire lorsque les ménages ont de faibles ressources (< 40% des plafonds PLUS). « *En 2012, plus de trois demandes de logement social sur quatre émanent d'un ménage à faibles ressources (éligible au logement très social) soit près de 20 000 en Isère* »[136].

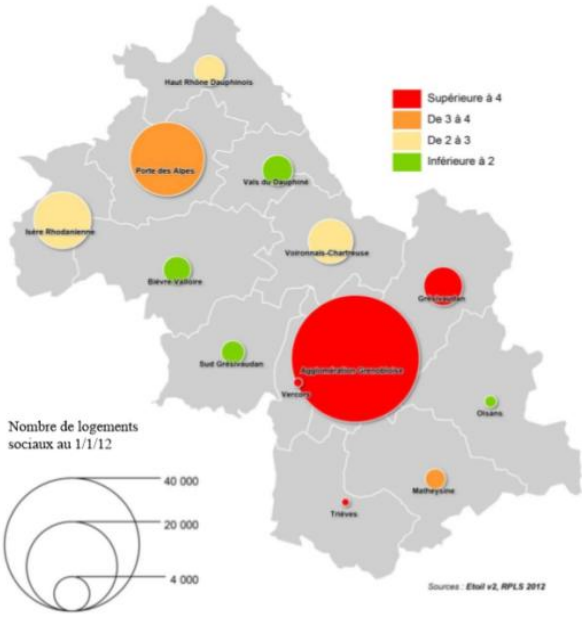


Figure 37 La pression locative est plus forte pour les ménages défavorisés : <40% des plafonds PLUS (Source : 3ème conférence départementale de l'habitat de l'Isère, le 7 Novembre 2013)

[136] « *Les conditions de logement des ménages à faibles ressources, des situations différenciées dans les territoires de l'Isère* », *Conseil Général de l'*Isère, 2014. Disponible sur : https://www.isere.fr/Documents/amenagement/urbanisme%20et%20foncier/CAHIER%20THEMATIQUE%20DEMANDE%20DEFINITIF.pdf (Consulté le 22 Juin 2014).

2.2. Les ménages éligibles au parc social et leurs lieux de résidences

En effet, 66% des demandeurs d'un logement social, au 31 décembre 2012, possèdent « *des ressources inférieures à 60% du plafond PLUS, soit 1 110 euros net mensuels pour une personne seule […] ou 2 154 euros net pour un couple avec deux enfants*»[137] [cf. Figure 38].

Les **ménages éligibles au parc social** sont des ménages qui souhaitent obtenir un logement dans ce parc ou des locataires qui ont déjà un logement mais qui désirent en changer. « *24% des ménages isérois (122 300) dits « modestes » sont éligibles au logement très social (PLAI)* » [138].

Ressources des demandeurs parmi demande active en fin d'année, en Isère, en 2012.
Source: Etoil.org 2012.

Plafonds de ressources en % du plafond PLUS	Demande active au 31.12.2012	
10 à - 20%	2 842	16%
20 à - de 40%	4 619	25%
40 à - de 60%	4 462	25%
60 à - de 80%	3 108	17%
80 à - de 100%	1 870	10%
plus de 100%	1 310	7%
TOTAL renseigné	18 211	100%
NR	7 666	30%
TOTAL demande active	25877	100%

Figure 38 20 000 nouvelles demandes de logement social par an en Isère
(Source : 3ème conférence départementale de l'habitat de l'Isère, le 7 Novembre 2013)

Les **familles monoparentales** sont de plus en plus nombreuses, « *95 800 personnes* »[139], soit 8% de la population iséroise. Elles ont souvent des difficultés financières. Ces familles louent le plus souvent un logement social (10 700 ménages). En 2013, « *23 500 familles monoparentales, soit plus d'une sur deux (57%) », sont éligibles au logement très social et « près de 9 500 (23%) disposent de revenus très modestes* », c'est-à-dire « *bénéficiant de ressources inférieures à 30% des plafonds PLUS* »[140] [cf. Figure 39].

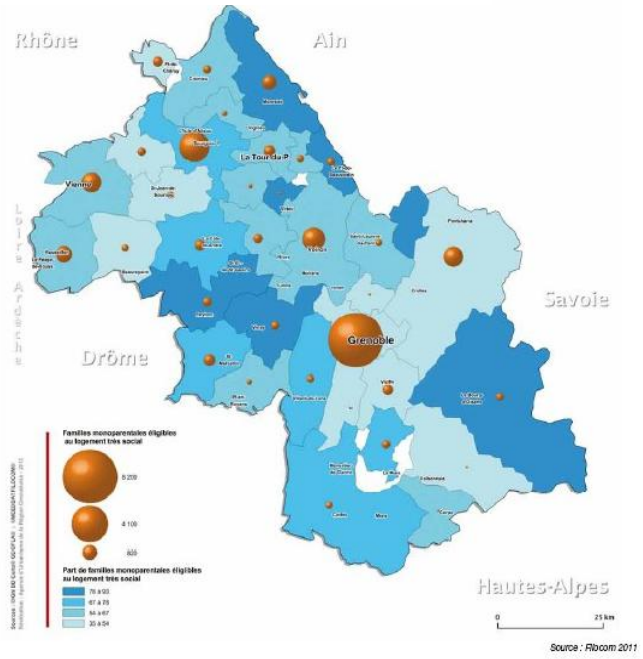


Figure 39 Nombre et part des familles monoparentales éligibles au logement très social en 2011 dans les intercommunalités iséroises
(Source : PDH 2013 : Les conditions de logements des ménages à faibles ressources, des situations différenciées dans les territoires de l'Isère)

[137] Les HLM Habiter Mieux bien vivre ensembles, « *Qui habite en Hlm ?* », 26 Août 2012. Disponible sur : http://www.union-habitat.org/les-hlm-de-%C3%A0-z/qui-habite-en-hlm/qui-habite-en-hlm (Consulté le 10 Mai 2014).
[138] « *Les conditions de logement des ménages à faibles ressources, des situations différenciées dans les territoires de l'Isère* », *Conseil Général de l'Isère*, 2014. Disponible sur : https://www.isere.fr/Documents/amenagement/urbanisme%20et%20foncier/CAHIER%20THEMATIQUE%20DEMANDE%20DEFINITIF.pdf (Consulté le 22 Juin 2014).
[139] Un toit pour tous, « *le mal logement en Isère 2013-2014* », 18 Février 2014. Disponible sur : http://www.untoitpourtous.org/fichiers/1521/rapport-rml-2014-web.pdf (consulté le 24 Juillet 2014).
[140] « *Les conditions de logement des ménages à faibles ressources, des situations différenciées dans les territoires de l'Isère* », *Conseil Général de l'Isère*, 2014. Op.cit.

Un **jeune isérois** de moins de 25 ans sur deux, soit 5090 jeunes, vit avec de faibles ressources, et même de très faibles ressources (20% des jeunes). Ces jeunes sont peu présents dans le parc HLM, seulement 930 ménages. En fait, le nombre de jeunes à faibles ressources est difficile à estimer car certains, non imposables, vivent dans leur famille [cf. Figure 40].

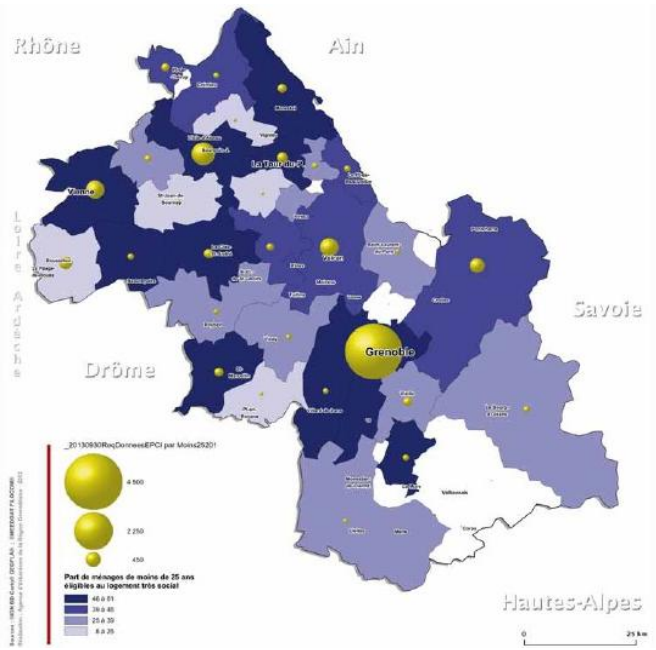
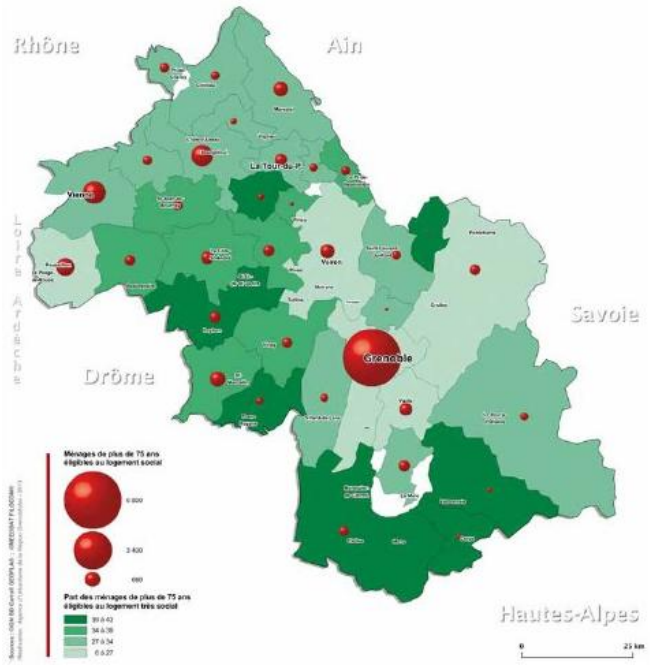


Figure 40 Nombre et part des ménages de plus de 75 ans éligibles au logement très social en 2011 dans les intercommunalités iséroises
(Source : PDH 2013 : Les conditions de logements des ménages à faibles ressources, des situations différenciées dans les territoires de l'Isère)



Les **personnes âgées** de plus de 75 ans, souvent propriétaires, ont des ressources assez faibles, de petites retraites, et sont aussi éligibles au logement très social (21 000 ménages, soit 29 % d'entre elles). 5 140 ménages âgés sont déjà locataires du parc HLM [Cf. Figure 41].

Figure 41 Nombre et part des ménages de moins de 25 ans éligibles au logement très social en 2011 dans les intercommunalités iséroises
(Source : PDH 2013 : Les conditions de logements des ménages à faibles ressources, des situations différenciées dans les territoires de l'Isère)

Actuellement, cette population éligible au parc public est éparpillée et vit souvent en périphérie. Si leur demande est acceptée, ils vont venir habiter dans les zones où la production de logements sociaux est importante, zones tendues. Proposer un logement au plus près des individus et en adéquation à leurs attentes permettrait peut-être de réduire la pression locative sur les secteurs tendus.

La localisation des zones de financement des logements sociaux que nous avons traitée précédemment ne correspond pas toujours aux lieux où vivent les individus éligibles au parc social [cf. Figure 42].

Ne serait-il pas judicieux de modifier les zones de financement au vu de l'augmentation des besoins de logements sociaux dans les zones périphériques ?

« *Les préfets de région ont fait un état à la Cour de besoins de nouveaux logements sociaux en zones considérées comme détendues : situation de publics spécifiques (personnes âgées ou handicapées), maintien sur place d'une population en situation précaire, revitalisation des centres anciens, développement de territoire plus attractifs, prise en compte des mouvements pendulaires liés au travail dans une agglomération. L'identification de ces besoins est sans doute à considérer au regard de l'évolution de la démographie des territoires et de l'émergence d'une France périurbaine, située à proximité des agglomérations dans certains départements ruraux ou faiblement urbanisés* »[141].

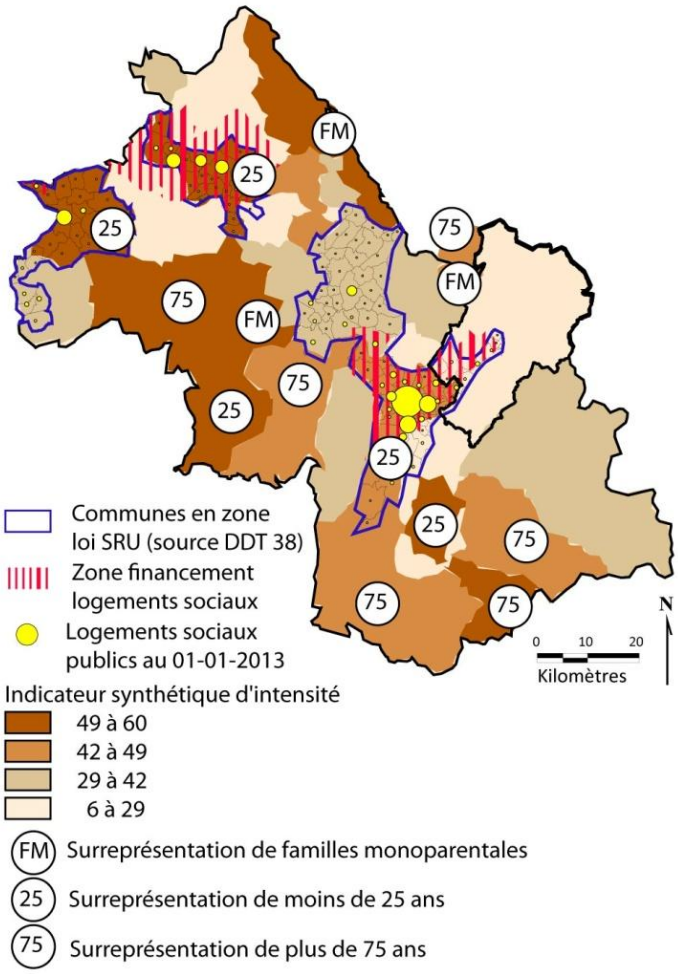


Figure 42 Inadéquation entre zone de financement de logements et localisation des publics modestes et très modestes (Source : PDH 2013 : Les conditions de logements des ménages à faibles ressources, des situations différenciées dans les territoires de l'Isère et Direction Départemental des Territoire de l'Isère, Réalisation : Hans CAZAUX)

Mais, le parc public a-t-il la capacité d'accueillir tous ces individus éligibles ? Quelles sont les conditions pour qu'ils entrent dans le parc public ? Ont-ils le choix de leur parcours résidentiel ?

[141] Cour de comptes, Rapport public annuel 2012 : « *le logement : les priorités géographiques* », Février 2012. Disponible sur : http://www.google.fr/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CCIQFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.ccomptes.fr%2Fcontent%2Fdownload%2F1828%2F18336%2Fversion%2F1%2Ffile%2FLogement_social_priorites_geographiques.pdf&ei=fxbNU_3pKuTT0QXF1IGoBg&usg=AFQjCNF5EVfC_X9RFDRP4QCoyqqCV4pqgA&bvm=bv.71198958,d.d2k (consulté le 21 Juillet 2014).

2.3. Les mécanismes d'attribution des logements sociaux

Tout demandeur doit déposer ou envoyer un dossier unique, dans lequel il précise certains critères (typologie, localisation, proximité du lieu de travail, etc.), auprès d'un service enregistreur (mairie, bailleur, etc.). « *Ces logements sociaux sont attribués sous certaines conditions essentiellement de ressources* »[142], mais aussi selon la composition du foyer, la typologie du logement demandé et de sa localisation, etc.

« *Les plafonds de ressources pour bénéficier de ces logements sont suffisamment élevés pour que 64 % au moins des ménages puissent y être éligibles et ce, malgré la baisse des plafonds décidée en 2013. Par exemple, un couple avec deux enfants doit gagner moins de 4 078 euros par mois (près de quatre fois le SMIC) en province pour accéder aux logements sociaux de type PLS, alors que ce plafond s'élève à 1 735 euros pour les logements PLAI réservés aux plus modestes, selon l'Union Sociale pour l'Habitat* »[143].

Si le demandeur répond aux conditions de ressources, sa demande est enregistrée et il reçoit un numéro départemental unique. Sa demande sera ensuite examinée par une Commission d'Attribution des Logements (CAL), mise en place par les bailleurs sociaux, souvent composée du Maire ou de son représentant ainsi que des représentants du Préfet, du bailleur social, des locataires et de la Caisse d'Allocation Familiale (CAF),etc. « *L'un des problèmes actuels est que chaque commission fixe ses propres critères, sans règle qui s'impose à tous. Un rapport expliquait par exemple que la mesure du coût de la vie en fonction des commissions peut varier de 5 à 10 euros par personne et par jour* »[144].

Pour un même logement, « *pris dans le stock commun des bailleurs* »[145], la commission examine 3 candidatures qui correspondent à ce logement et en choisit une selon certains critères tels que la taille de la famille, l'urgence et l'ancienneté de la demande, les conditions actuelles du logement, les personnes en situation de handicap, etc. Pour une attribution « classique », les bailleurs vont choisir les demandeurs qui se sont adressés à eux, « *si le logement est, par exemple, géré par Actis, on cherche en priorité dans les demandes faites à Actis* »[146]. Mais, si le projet a été financé par d'autres intervenants, ceux-ci sont réservataires et un certain nombre de logements leurs sont réservés [Annexe 4 : Processus d'attribution des logements locatifs sociaux]. « *Les préfets, tout comme les maires, les régions et les entreprises (à travers le 1% logement) ont le droit de réserver un contingent de logements sociaux en fonction du degré de participation à leur financement.*

[142] « *Logement social conditions d'attribution* », *Service public*, le 13 Mars 2014. Disponible sur : http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F869.xhtml (consulté le 24 Juillet 2014).
[143] « *Davantage de logements sociaux, mais moins accessibles* », *Observatoire des inégalités*, 16 Novembre 2012. Disponible sur : http://www.inegalites.fr/spip.php?article1617 (Consulté le 19 Juillet 2014).
[144] BRESIS Martin, « *Attribution des logements sociaux : un système injuste et opaque* », *Basta*, le 4 Février 2013. Disponible sur : http://www.bastamag.net/Attribution-des-logements-sociaux (consulté le 21 Juillet 2014).
[145] Mme XX,Bailleur Actis, entretien de 1h30, le 5 Juin 2014
[146] Mme XX, Bailleur Actis, op.cit.

C'est à eux que s'adressent d'abord les demandeurs, et ce sont eux qui font le premier tri, avant de transmettre trois dossiers par ordre de priorité à la commission d'attribution »[147]. Ils proposent alors des candidatures aux bailleurs qui les acceptent ou les refusent. « *Pour une opération donnée, par exemple de 20 logements, 18 sont réservés soit par l'Etat avec le contingent préfectoral (30% des logements), destiné à des ménages mal-logés et à des fonctionnaires d'Etat, soit par la commune ou les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) qui veulent garantir les emprunts en logeant un certain type de population. Il reste seulement 2 logements à attribuer pour répondre aux demandes comptabilisées dans Etoil.org, qui est un outil d'enregistrement des demandes de logements sociaux en Isère. Mais, si les réservataires n'utilisent pas ces logements réservés, ils ne restent pas vacants ; le bailleur les attribuera*»[148]. Si l'avis de la Commission d'attribution est favorable, une proposition de logement est faite au demandeur. Ce dernier peut l'**accepter** et donc emménager dans le parc public. En Isère, chaque année environ « *6 000* »[149] attributions sont réalisées par les bailleurs suite à des propositions acceptées par les ménages.

Mais, le demandeur peut considérer que le logement attribué par la Commission ne correspond pas à sa demande et le **refuser**. En Isère, les demandeurs (*23%*)[150] qui ont refusé un logement pour des raisons personnelles sont écartés, deux grandes catégories de motifs de refus peuvent être distinguées :

- D'une part, les caractéristiques du logement (*51%*)[151] ne correspondent pas à la demande exprimée (la taille du logement (*20%*)[152], l'étage (*10%*)[153], les prestations (*9%*), le prix du loyer et de ses charges (*8%*) et enfin l'état du logement (*4%*)[154]).

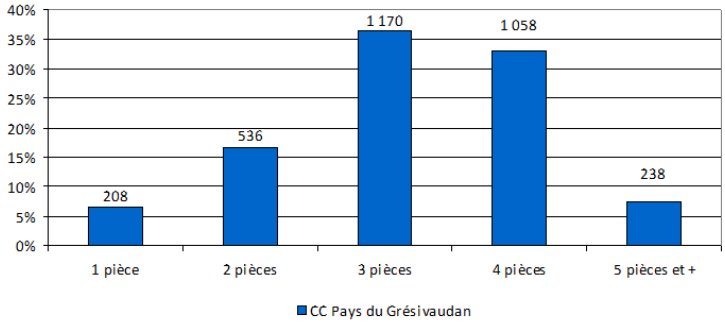


Figure 43 Taille des logements dans le parc HLM - Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan
Source : Filocom 2011, Réalisation : Hans CAZAUX EPO d'OPAH CCPG)

Dans le Pays du Grésivaudan, le parc HLM possède essentiellement des T3 et T4 [cf. Figure 43] et n'est pas en mesure de satisfaire les demandeurs (personnes âgées, jeunes, etc.) qui

[147] BRESIS Martin, « *Attribution des logements sociaux : un système injuste et opaque* », *Basta*, le 4 Février 2013. Disponible sur : http://www.bastamag.net/Attribution-des-logements-sociaux (consulté le 21 Juillet 2014).
[148] Mme XX, Bailleur Actis, entretien de 1h30, le 5 Juin 2014
[149] Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement (FAPIL), « *L'Observatoire de l'Hébergement et du Logement (OHL)* » Veille Juridique n°45, le 8 Septembre 2011. Disponible sur : http://veillejuridiquedelafapil.20minutes-blogs.fr/media/01/01/775507057.pdf (consulté le 24 Juillet 2014).
[150] Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement (FAPIL), op.cit.
[151] Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement (FAPIL), op.cit.
[152] Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement (FAPIL), op.cit.
[153] Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement (FAPIL), op.cit.
[154] Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement (FAPIL), op.cit.

cherchent surtout des T2 [cf. Figure 44]. Sur ce territoire, il y a donc inadéquation entre l'offre et la demande.

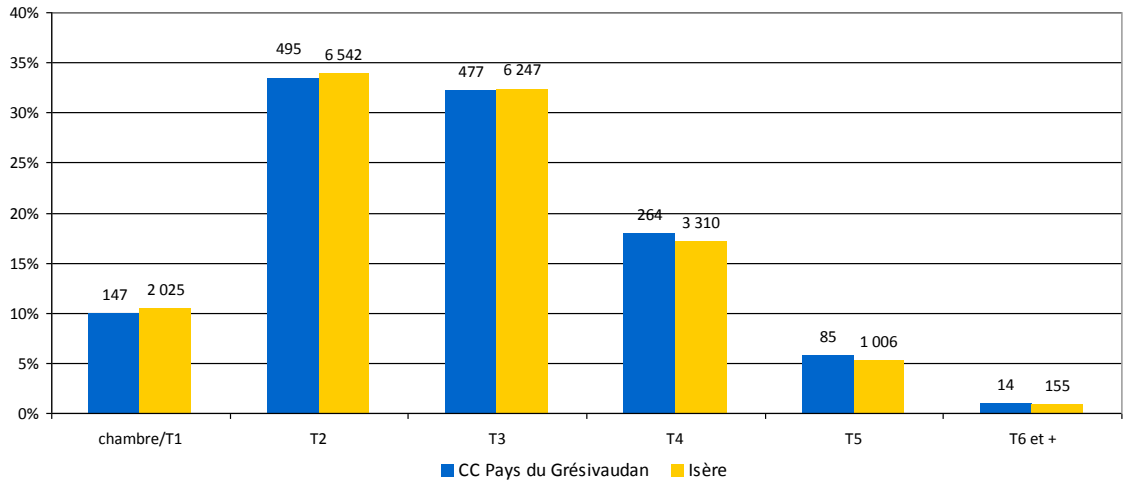


Figure 44 Taille des logements demandés – Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan (Source : Etoil.org, Réalisation : Hans CAZAUX EPO d'OPAH CCPG)

- D'autre part, le logement est refusé parce que sa **localisation** (*42%*)[155] n'est pas adaptée aux contraintes de la vie quotidienne (*7%*)[156] du demandeur car le quartier est éloigné du lieu de travail ou des services de proximité (transports, écoles, commerces, etc.). Mais surtout parce qu'il se trouve dans un quartier sensible où le demandeur ne veut pas vivre (*35%*)[157], souvent situé dans des grands ensembles d'habitat social.

Dans l'Agglomération grenobloise, trois communes - Grenoble, Echirolles et Saint-Martin-d'Hères - se partagent « *70%* »[158] du parc d'habitat social qui est, de plus, concentré dans certains quartiers. Certains bailleurs sociaux ont plus de la moitié de leur parc situé en Zones Urbaines Sensibles (ZUS), « *45% du parc de logements d'Actis est en ZUS* »[159], ce qui explique que les attributions de logements se font majoritairement dans ces zones. Ainsi, « *le quartier de la Villeneuve est stigmatisé car il y a de la délinquance, la drogue et les demandeurs, surtout les ménages avec des enfants, ne veulent pas y aller. Ces personnes qui ont un peu plus de ressources ont plus de possibilités d'aller dans le parc privé en attendant de trouver un logement qui leur convienne dans le parc social. Mais, les personnes qui sont vraiment dans le besoin prendront les logements sociaux situés dans le quartier de la Villeneuve car les individus qui n'ont pas du tout de ressource prennent ce qu'ils trouvent* »[160]. La majorité des ménages logés en HLM ont des difficultés financières, « *60% des ménages logés en HLM ont un revenu inférieur à 60% des plafonds de ressources PLUS, […] parmi les emménagés*

[155] Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement (FAPIL), « *L'Observatoire de l'Hébergement et du Logement (OHL)* » Veille Juridique n°45, le 8 Septembre 2011. Disponible sur : http://veillejuridiquedelafapil.20minutes-blogs.fr/media/01/01/775507057.pdf (consulté le 24 Juillet 2014).
[156] Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement (FAPIL), op.cit.
[157] Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement (FAPIL), op.cit.
[158] Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement (FAPIL), op.cit.
[159] Mme XX, Bailleur Actis, entretien de 1h30, le 5 Juin 2014
[160] Mme XX, Bailleur Actis, op.cit.

récents, cette proportion s'élève à 67 % »[161]. En Isère et dans le Grésivaudan, le nombre de ménages en dessous de 60% des plafonds PLUS occupant le parc social est respectivement de 39 693 et 1 886 ménages.

Ces ménages qui habitent dans les logements HLM sont en quelque sorte assignés à domicile car leurs ressources ne leur permettent pas de louer dans le parc privé où les loyers sont en moyenne 30% plus chers. Ils peuvent chercher à louer un logement plus adapté à leurs besoins mais il y a peu de mobilité dans le parc public car « *vivre dans un HLM reste avantageux pour les locataires* » [162], même si les loyers des HLM ont augmenté de 30%. « *Ils disposent d'un loyer plus bas de 261 euros et d'une habitation plus grande de 2,5 m² par rapport à un logement similaire dans le secteur privé* »[163].

En Isère, ces refus concernent majoritairement une population familiale avec des enfants (2/3 des demandeurs), logée dans le parc HLM (*40%*)[164] ou privée (*32%*)[165]. Ces ménages qui n'ont pas d'autres choix que le parc social (faibles ressources, demande de logement social déposée depuis plus de 2 ans) sont exigeants sur la localisation du logement attribué car « *ils savent en effet qu'une fois la proposition de logement acceptée, ils risquent de demeurer dans ce logement et bien souvent, la présence d'enfants renforce le niveau d'exigence des demandeurs* »[166]. Le constat « *que les logements proposés dans le cadre de la procédure auprès de la commission de médiation font aussi l'objet de refus de la part des ménages concernés, alors même que ce dispositif constitue en principe le dernier recours possible au logement social* »[167] est régulièrement fait.

En vertu de l'article L.441 alinéas 1 et 2 du Code de la construction et de l'habitation : « *l'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées. L'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement ; elle doit favoriser l'égalité des*

[161] Les HLM Habiter Mieux bien vivre ensembles, « *Qui habite en Hlm ?* », 26 Août 2012. Disponible sur : http://www.union-habitat.org/les-hlm-de-%C3%A0-z/qui-habite-en-hlm/qui-habite-en-hlm (Consulté le 10 Mai 2014).
[162] KAGNI Maxence, « *Duflot oublie le loyer des HLM* », le 12 Juillet 2013. Disponible sur : http://www.politis.fr/Duflot-oublie-le-loyer-des-HLM,23109.html (consulté le 24 Juillet 2014).
[163] KAGNI Maxence, op.cit.
[164] Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement (FAPIL), « *L'Observatoire de l'Hébergement et du Logement (OHL)* » Veille Juridique n°45, le 8 Septembre 2011. Disponible sur : http://veillejuridiquedelafapil.20minutes-blogs.fr/media/01/01/775507057.pdf (consulté le 24 Juillet 2014).
[165] Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement (FAPIL), op.cit.
[166] BRESIS Martin, « *Attribution des logements sociaux : un système injuste et opaque* », Basta, le 4 Février 2013. Disponible sur : http://www.bastamag.net/Attribution-des-logements-sociaux (consulté le 21 Juillet 2014).
[167] Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement (FAPIL), op.cit.

chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers »[168]. Or, dans ces quartiers sensibles, on observe « *une concentration de situations complexes, une forme de ghettoïsation, malgré une volonté de mixité sociale* »[169]. Aujourd'hui, « *cette mixité sociale mais aussi générationnelle, professionnelle ou culturelle tend à disparaître en raison des familles monoparentales, des familles nombreuses, des familles étrangères qui entrent dans le parc et qui sont très souvent en grandes difficultés financières* »[170].

On peut se demander si ces mécanismes d'attribution permettent vraiment de loger les personnes qui en ont le plus besoin ?

« *Aujourd'hui, des dizaines de milliers de postulants ne peuvent y accéder car ils ont des revenus trop faibles, explique Jean-Yves Guéranger, secrétaire national chargé du logement à ATD Quart-Monde…. Dans le système actuel d'attribution, il y a une injustice dont pâtissent les plus fragiles* »[171]. Aujourd'hui, un ménage doit avoir suffisamment de ressources pour que sa demande de logement social soit acceptée. Une fois le montant du loyer déduit, inférieur à 30% de son revenu, il doit lui rester assez pour vivre, sinon sa demande est rejetée. « *Une personne seule avec deux enfants de 8 et 15 ans touche le Revenu de Solidarité Active (RSA) socle, soit 714 euros mensuels. Elle postule à un logement social dont le loyer est de 234 euros (soit 40 mètres carrés à environ 6 euros le mètre carré, prix fréquent pour les loyers « très sociaux »). Le « reste à vivre » est de 480 euros. Or un coût de la vie estimé à 10 euros par jour et par personne - en comptant chaque enfant comme une demi-part comme cela est couramment fait - atteint 600 euros. Ce ménage ne dispose pas d'un « reste à vivre » suffisant. Son dossier sera donc écarté par les bailleurs* »[172]. Pour permettre à ses ménages très modestes d'entrer dans le parc public, il faudrait s'assurer qu'ils bénéficient « *d'un minimum vital de 10 euros par personne et par jour et de le déduire des ressources afin de déterminer la somme qui reste pour le loyer, […] « le disponible pour habiter »* » [173]. Dans le cas où cette somme est trop faible, il ne serait pas exclu mais aidé pour payer son loyer. […] Reprenons l'exemple ci-dessus et calculons « *d'abord le « disponible pour habiter » : on soustrait le coût de la vie des revenus (714 moins 600), soit 114 euros. Et de voir s'il est possible de faire intervenir des aides pour payer le loyer de 234 euros (soit 120 euros d'aide)* »[174].

---

[168] Centre Communale d'Action Sociale, « *Demande de logement social : mode d'emploi* ». Disponible sur : http://www.ville-rognac.fr/demande-de-logement-social-mode-d%E2%80%99emploi (consulté le 24 Juillet 2014).
[169] Mme XX, Bailleur Actis, entretien de 1h30, le 5 Juin 2014
[170] « *Les Hlm, artisans de la mixité sociale* » *Union Habitat*, le 2 Mai 2014. Disponible sur : http://www.union-habitat.org/ (consulté le 24 Juillet 2014).
[171] BRESIS Martin, « *Attribution des logements sociaux : un système injuste et opaque* », *Basta*, le 4 Février 2013. Disponible sur : http://www.bastamag.net/Attribution-des-logements-sociaux (consulté le 21 Juillet 2014).
[172] BRESIS Martin, op.cit.
[173] BRESIS Martin, op.cit
[174] BRESIS Martin, op.cit

Les mécanismes d'attribution ne sont donc pas en faveur des ménages à très faibles ressources qui n'ont donc pas le choix de leur parcours résidentiel et doivent trouver à se loger « bon marché » dans le parc privé ancien, souvent délabré, indécent et insalubre.

De plus, ce parc public est insuffisant et l'on constate que « *la prédominance du parc privé dans l'accueil des plus modestes demeure vraie si l'on considère les ménages (16 700, soit 43%) qui ont les plus faibles ressources, inférieures à 30% des plafonds PLUS* » [175]. En Isère, 34% des ménages éligibles au logement très social sont locataires (33 330 soit 28%) ou propriétaires (42 255, soit 38%) du parc privé. « *Au final, le parc privé accueille donc deux ménages éligibles au logement très social sur trois* » [176].

Ainsi, les bailleurs publics qui reçoivent les financements publics pour produire et réhabiliter ce parc ne suffisent pas pour répondre à la demande sociale. Il est donc indispensable de produire des logements sociaux et de réhabiliter le parc privé. La production de logements « dits sociaux », dans le cadre de la loi Scellier, n'a pas été une solution puisque nous avons vu que ces logements sont réservés à une population déjà aisée. Une autre solution est de développer le conventionnement avec ou sans travaux dans le parc privé ancien, souvent concentré dans les centres-villes historiques, avec les aides de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah). « *Les aides publiques se doivent d'être efficaces et concentrées sur l'essentiel. S'agissant du logement, la priorité est d'aider les ménages les plus modestes à vivre dans des conditions décentes. Le traitement de l'habitat indigne, la lutte contre la précarité énergétique, le redressement des copropriétés en difficulté, qui sont les priorités de l'Anah, s'inscrivent dans cet objectif de cohésion sociale et de solidarité, pour lequel l'intervention de l'Etat est à la fois légitime et nécessaire* »[177]. Cette solution peut permettre de développer des logements sociaux sur les communes et les aider à atteindre l'objectif des 25% de la loi SRU, sans consommer de foncier car le contexte actuel favorise le phénomène d'étalement urbain dans la mesure où le parc de logement public social est saturé en ville et que celui des bailleurs HLM est peu ou pas assez présent dans les zones tendues.

Il est donc nécessaire d'inciter le développement d'une nouvelle offre « sociale » dans le parc privé en adéquation avec la demande comme nous allons le voir, dans la partie suivante, sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan.

---

[175] « *Les conditions de logement des ménages à faibles ressources, des situations différenciées dans les territoires de l'Isère », Conseil Général de l'Isère*, 2014. Disponible sur : https://www.isere.fr/Documents/amenagement/urbanisme%20et%20foncier/CAHIER%20THEMATIQUE%20DEMANDE%20DEFINITIF.pdf (Consulté le 22 Juin 2014).

[176] « *Les conditions de logement des ménages à faibles ressources, des situations différenciées dans les territoires de l'Isère* », *Conseil Général de l'Isère*, 2014. Op.cit

[177] Anah, « *La priorité est d'aider les ménages les plus modestes* », *Les cahiers de l'Anah*, n°136, Janvier 2012, p.12

PARTIE III

LE PARC PRIVE ANCIEN DANS LE PAYS DU GRESIVAUDAN

1. L'EPO-OPAH, vers une réponse au déficit de logements sociaux

1.1. Du Programme Local de l'Habitat (PLH) à une EPO-OPAH

La Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan, créée le 1er Janvier 2009, est une vaste intercommunalité composée de **47 communes**.

Elle est le produit de la **fusion de 5 Etablissements Publics de Coopération Intercommunale** (EPCI) et de **11 communes isolées** [cf. Figure 45]:

- La Communauté de Communes du Moyen Grésivaudan (**COSI**)
- La Communauté de Communes d'Intervention pour l'Aménagement du Grésivaudan et de son Environnement (**CIAGE**)
- La Communauté de Communes du Balcon de Belledonne (hormis les communes de Vaulnavey-le-Haut et de Venon) (**CCBB**)
- La Communauté de Communes du Haut Grésivaudan (**CCHG**)
- La Communauté de Communes du Plateau des Petites Roches (**CCPPR**)

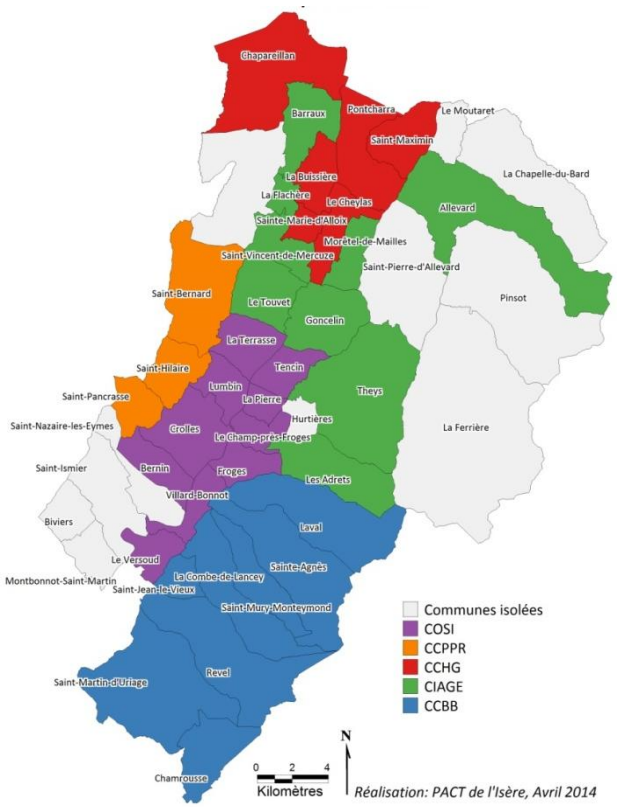


Figure 45 Organisation du Grésivaudan avant le 1er Janvier 2009 - Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan (Réalisation : Hans CAZAUX EPO d'OPAH CCPG)

La nouvelle intercommunalité a engagé la mise en œuvre d'actions communes pour fédérer et structurer les politiques du territoire. Suite à la dernière crise économique et financière responsable de nombreux licenciements sur le territoire, la Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan désire continuer à développer les activités de haute technologie, très performantes et aider d'autres industries à s'implanter sur le territoire. Mais, elle souhaite aussi réduire l'étalement urbain, gros consommateur de foncier, qui favorise les déplacements avec leurs effets négatifs (pollution atmosphérique, gaz à effets de serre, nuisances sonores, etc.). Pour répondre aux objectifs du développement durable, elle a décidé de mettre en place un Agenda 21 qui propose une vision différente du territoire à travers un programme d'actions concrètes avec l'aide de tous les acteurs de ce territoire (élus, techniciens, habitants, etc.). En cours d'élaboration, il traite de différentes thématiques :

- L'énergie avec **le Plan Climat Energie Territorial (PCET**),
- Les déplacements avec le **Plan de Déplacements Urbains (PDU)**,
- L'habitat avec le **Programme Local de l'Habitat (PLH)**.

En matière de logements, la Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan a réalisé une étude **PLH**[178] qui s'est conclue **le 18 février 2013** par l'adoption du programme d'actions. Celui-ci a conclu, **en matière d'habitat ancien**, la **nécessité d'engager rapidement une Etude Pré-Opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (EPO-OPAH)**, avec l'objectif de pouvoir mettre en place des actions opérationnelles dès le début de l'année 2014. Le Conseil Communautaire s'est prononcé favorablement, le 2 Juillet 2013 pour la mise en œuvre de cette étude pré-opérationnelle.

Trois thématiques spécifiques au territoire, définies dans le PLH, ont été identifiées comme « à traiter » dans le cadre de l'OPAH :

- « lutter contre la vacance des logements»,
- « résorber les situations d'habitat indigne »,
- « améliorer la performance énergétique du parc existant ».

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) constitue un outil d'intervention publique destiné à enrayer les difficultés rencontrées sur le champ de l'habitat privé. En fonction des enjeux thématiques et des problématiques spécifiques repérés lors de l'étude pré-opérationnelle, l'OPAH se déclinera en plusieurs thématiques dans l'objectif de traiter tant de manière qualitative que quantitative les enjeux de l'habitat privé. L'Etude Pré-Opérationnelle d'OPAH (EPO-OPAH), qui précède la mise en place d'une OPAH sur le territoire, est nécessaire pour sa bonne réalisation. Elle permet d'apporter des éléments d'aide à la décision pour la collectivité, précise le contenu de l'OPAH, ses objectifs quantitatifs et qualitatifs, les moyens et les actions potentielles à mettre en œuvre et les engagements de chacun des partenaires (collectivité territoriale, Anah, Etat, Organismes HLM…). Mais, quels sont les acteurs et les outils qui interviennent dans une OPAH ?

[178] PLH : Programme Local de l'Habitat : principal dispositif en matière de politique du logement au niveau local

1.2. Les acteurs et les outils de la politique de l'habitat

❖ Les acteurs

Les acteurs locaux, départementaux et nationaux construisent les politiques de l'habitat qui sont des politiques publiques. Dans le cadre de la réhabilitation du parc privé, les propriétaires, locataires ou les copropriétés sont les acteurs privés principaux.

Au niveau local, les communes de plus de 20 000 habitants doivent obligatoirement établir un Programme Local de l'Habitat (PLH) ; Il en est de même pour les communautés d'Agglomération, les communautés urbaines et les communautés de communes ou EPCI (Etablissements Publics de Coopération Intercommunale) qui ont plus de 30 000 habitants, compétentes en matière d'habitat et ayant au moins une commune de plus de 10 000 habitants. D'une durée de six ans, le PLH doit permettre de satisfaire la demande de logements et doit donner les moyens pour y parvenir, en prenant en compte le contexte social, économique et territorial.

Au niveau départemental, le Plan Départemental d'Actions pour le Logement de Personnes Défavorisées (PDALPD) est rédigé pour trois ans, en partenariat avec l'Etat et tous les responsables de la politique de l'habitat. Il est obligatoire. Il permet de connaître toutes les actions réalisées en faveur des personnes en difficulté (personnes âgées, personnes handicapées, ménages logés dans un habitat indignes, etc.), et ainsi de cerner les besoins en logements non satisfaits qui seront donc pris en compte dans le PLH. De plus, le Plan Départemental de l'Habitat (PDH), établi entre l'Etat et les EPCI dotées d'un PLH, pour une durée minimale de six ans, permet de coordonner les différentes politiques de l'habitat menées.

Au niveau national, la mission essentielle de la politique de l'habitat est de gérer le logement social, d'améliorer les privés et d'atteindre les objectifs de location-accession. Depuis la loi relative aux libertés et responsabilités locales (13 août 2004), l'Etat peut laisser la gestion de la politique de l'habitat aux départements et EPCI qui deviennent des collectivités délégataires. Ces collectivités délégataires attribuent les aides destinées à l'habitat privé (propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et syndicats de copropriétaires). Elles sont le plus souvent accompagnées par l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), établissement public de l'Etat installé dans les Directions Départementales des Territoires (DDT).

L**'Anah** est un acteur important des actions sur le parc privé, pour l'élaboration et la réalisation de stratégies locales telles qu'un accompagnement financier et méthodologique. Le préfet de région pour la région et le préfet de département pour le département représentent l'Anah et assurent avec les collectivités sans compétence la gestion des aides pour le parc privé dans le cadre d'opérations programmées. Le secteur d'intervention peut être soit programmé, soit diffus.

D'autres organismes **opérateurs privés** tels que le PACT (Protection Amélioration Conservation et Transformation de l'habitat), Habitat et Développement (H&D), URBANIS, etc., peuvent aussi apporter leur soutien logistique et administratif aux communes dans le cadre d'OPAH. Leur rôle est très important car ils sont les interlocuteurs privilégiés entre les personnes concernées par l'OPAH, l'Anah et les Communes. Ils ont un rôle de conseil auprès des communes en adaptant, si possible, le projet initial aux besoins réels de la population concernée (taille des logements, services de proximité, stationnement, etc.). Ils expliquent le projet et aident les différents acteurs privés (propriétaires occupants ou bailleurs, syndicat de copropriétaires) du secteur programmé dans leur implication au projet et la réalisation de leur démarche personnelle (réhabilitation, conventionnement des loyers, etc.). Ce « suivi d'animation » est le garant de la réussite du projet car il permet d'une part la réhabilitation du bâti dégradé des logements, et par conséquence l'amélioration du quartier, et d'autre part la cohésion des habitants autour de ce projet.

- **Les outils**

Pour mettre en place les projets de réhabilitation les acteurs politiques peuvent utiliser des procédures telles que les **OPAH** (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat), les **PIG** (Programme d'Intérêt Général), le **PLS** (Plan de Sauvegarde) ou les **PST** (Programmes Sociaux Thématiques).

Depuis 1977, l'Anah et les collectivités publiques programment, en fonction des problèmes à traiter, différentes OPAH : **les OPAH-RU** (Renouvellement Urbain), les **OPAH-RR** (Revitalisation Rurale) et les **OPAH Copropriétés dégradées**. Ces différentes interventions pour développer et améliorer le parc de logements privés existants sont destinées soit à des personnes, à faible ressource, vivant dans un bâti dégradé, soit à des propriétaires occupants ou bailleurs.

L'Anah a mis en place différents outils pour évaluer l'état du parc privé et ainsi déterminer les priorités d'intervention :

La Loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (loi MLLE du 25 mars 2009) définit de façon précise la notion d'**habitat indigne** et la notion **d'habitat très dégradé**. L'habitat indigne met en danger la sécurité ou la santé des occupants. Seuls les maires ou les préfets de département qui ont des pouvoirs de police administrative peuvent intervenir pour la suppression ou la réhabilitation de cet habitat. L'habitat très dégradé est déterminé grâce à une « grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat » qui étudie la seule dégradation physique des bâtiments. Leur réhabilitation est le plus souvent réalisée grâce aux aides apportées par l'Anah et les collectivités locales, dans le cadre d'une OPAH.

Depuis octobre 2010, le programme national « Habiter Mieux » lutte contre la **précarité énergétique** et de fait contre l'habitat indigne. Ce programme a pour objectif d'aider les propriétaires occupants, à faible revenu, à financer des travaux de rénovation thermique

dans leur logement (amélioration de 25% exigée) et de diminuer ainsi leur dépense énergétique. Cette aide est versée si l'Etat, l'Anah et la collectivité concernée ont conclu un Contrat Local d'Engagement (CLE). Ce programme intervient aussi dans le cadre du maintien à domicile des personnes âgées et handicapées. Les personnes âgées étant de plus en plus nombreuses, il est très important de les aider à adapter leurs logements en fonction de leur perte d'autonomie. En effet, une politique adaptée aux différents handicaps permet de limiter les coûts de structures spécialisées.

1.3. Du diagnostic territorial au programme d'actions

Cette **étude pré-opérationnelle d'OPAH est complémentaire de l'étude diagnostic PLH**. Ces deux études partagent des données de cadrages et s'alimentent l'une de l'autre. **Néanmoins les finalités et les objectifs ne sont pas les mêmes**. Le **PLH fixe les orientations générales** du territoire en matière de politiques de l'habitat, l'**OPAH permet de mobiliser des moyens et des financements dans une perspective opérationnelle directe** : réhabilitations, ravalements de façades, production de logements à loyers maîtrisés, etc. En effet, « *l'Anah accorde des aides pour permettre aux propriétaires bailleurs de réaliser certains travaux* »[179]. En contrepartie, l**es propriétaires bailleurs** s'engagent donc à louer leurs « *logements à des ménages dont les ressources n'excèdent pas certains plafonds* »[180] et à un niveau de loyer inférieur à celui du marché. C'est le **conventionnement avec ou sans travaux**. Si le propriétaire bailleur réalise des travaux pour louer son bien, l'Anah lui verse une subvention pour travaux. Il s'agit d **un conventionnement avec travaux,** convention signée pour une durée de 9 ans**.** Dans le cas où le propriétaire bailleur ne réalise pas de travaux pour louer, c'est **un conventionnement sans travaux**, convention d'une durée de 6 ans. Ces deux types de conventions correspondent à trois plafonds de loyers, classé du plus élevé au moins élevé : [Annexes 5 et 6 : Plafonds de loyers maitrisés Anah : dispositif avec et sans travaux].

- **Un Loyer Intermédiaire** : **LI** qui correspond au **PLS** dans le parc public,
- **Un Loyer Social** : **LS** qui correspond au **PLUS** dans le parc public,
- **Un Loyer Très Social d'Intégration**: **LTS** qui correspond au **PLA**I dans le parc public.

[179] Anah, Lexique- Le conventionnement. Disponible sur : http://www.anah.fr/lexique/?tx_aroglossary_glossary[word]=140&cHash=f6e395e23213f042c93506c185ea55dd (Consulté le 29 Juillet 2014).

[180] ANIL et service juridique de l'Anah, « Le guide du conventionnement avec ou sans travaux », Anah, Avril 2012. Disponible sur : http://www.anah.fr/fileadmin/anahmedias/Textes_et_publications/Les_Aides/Anah_Guideconventionnement2012.pdf (Consulté le 29 Juillet 2014).

2. Des spécificités au sein du territoire

2.1. Un territoire scindé

La rive droite du Pays du Grésivaudan, très agréable avec ses paysages et ses versants ensoleillés se caractérise par une forte concentration de cadres et de professions intellectuelles supérieures. En 2010, ces derniers représentent 20% des actifs de plus de 15 ans (7 303), contre 12% (4 947) sur la rive gauche. Tandis qu'en 1999, ils représentaient respectivement 17 % (5 216) et 8 % (2 631).

La rive gauche, quant à elle, se distingue par un taux élevé d'ouvriers (14%, soit 5 494)) par rapport aux 7% (2 392) de la rive droite. En 1999, ils étaient 17% (5 916) et 8% (2 632) respectivement sur la rive gauche et sur la droite.

La dynamique de spécialisation du territoire amène à s'interroger sur les conséquences sociales que peut entraîner une ségrégation résidentielle socio-spatiale [cf. Figure 46, 47 et 48].

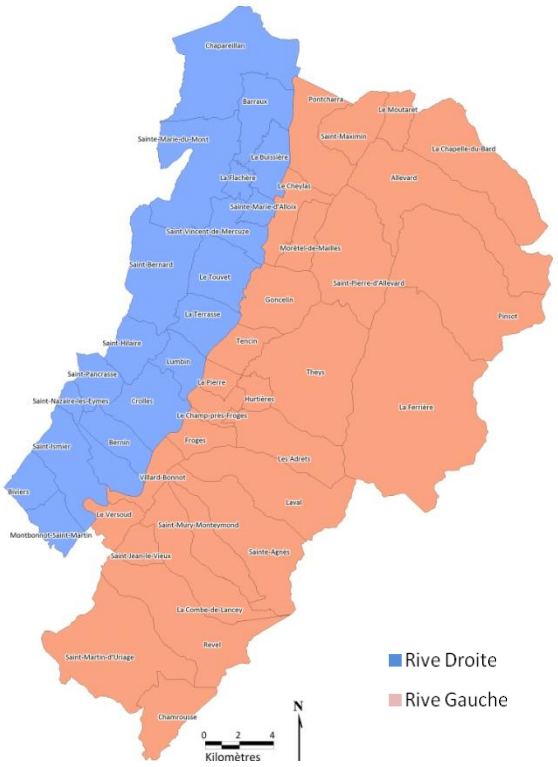


Figure 46 Périmètre de la Rive droite et de la Rive gauche - Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan (Réalisation : Hans CAZAUX EPO d'OPAH CCPG)

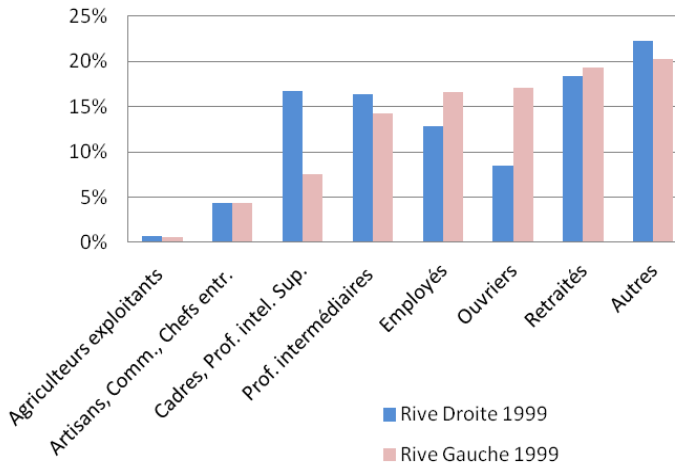


Figure 48 CSP en 1999 - Rive droite / Rive gauche – Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan (Source : Insee 2010, Réalisation : Hans CAZAUX EPO d'OPAH CCPG)

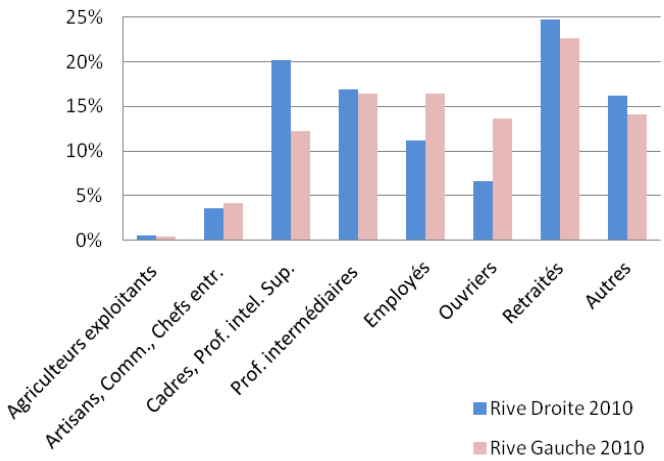


Figure 47 CSP en 2010 - Rive droite / Rive gauche – Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan (Source : Insee 2010, Réalisation : Hans CAZAUX EPO d'OPAH CCPG)

2.2. Une répartition hétérogène des Catégories Socio Professionnelles

Le **Sud de la rive droite** accueille essentiellement des familles de **cadres supérieurs**, à haut revenus, qui résident de Montbonnot à la Terrasse, près de leurs lieux de travail. Ils habitent surtout dans un habitat individuel consommateur d'espace, le long de la RD 1090. Ils contribuent à la raréfaction du foncier et à l'augmentation du prix des terrains constructibles et à ceux des loyers, expliquant pourquoi certains actifs et locaux habitent de plus en plus loin, vers le Nord de la vallée, amplifiant ainsi le phénomène d'étalement urbain [cf. Figure 49].

Les **ouvriers, employés**, plus modestes, sont concentrés sur la **rive gauche** où étaient implantées les industries traditionnelles, le long de la RD 523 [cf. Figure 50].

Mais, les gisements fonciers qui existent sur cette rive ainsi que les prix moins élevés du foncier et des logements attirent aussi les classes aisées qui en colonisant le Nord du territoire repoussent les ménages plus modestes dans les secteurs de montagne où il existe encore du foncier abordable, etc.

Cette organisation socio-spatiale, observée entre 1999 et 2010, s'explique, notamment par l'histoire industrielles de la rive gauche du Pays du Grésivaudan mais aussi part le processus de périurbanisation à l'œuvre sur la rive droite du Pays du Grésivaudan car cet espace se caractérise comme la zone d'extension de l'Agglomération grenobloise avec l'arrivée de catégories de ménages essentiellement aisés sur la rive droite.

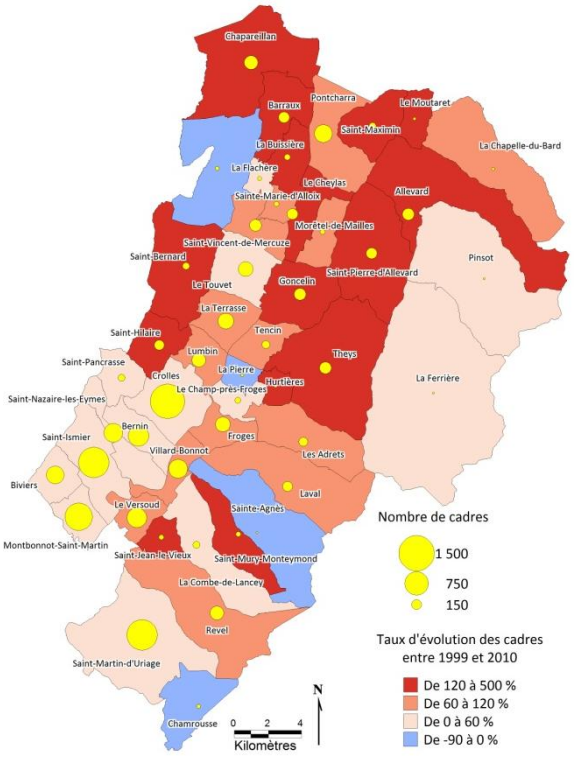


Figure 49 Evolution du nombre de cadres entre 1999 et 2010 – Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan (Source : Insee 2010, Réalisation : Hans CAZAUX EPO d'OPAH CCPG)

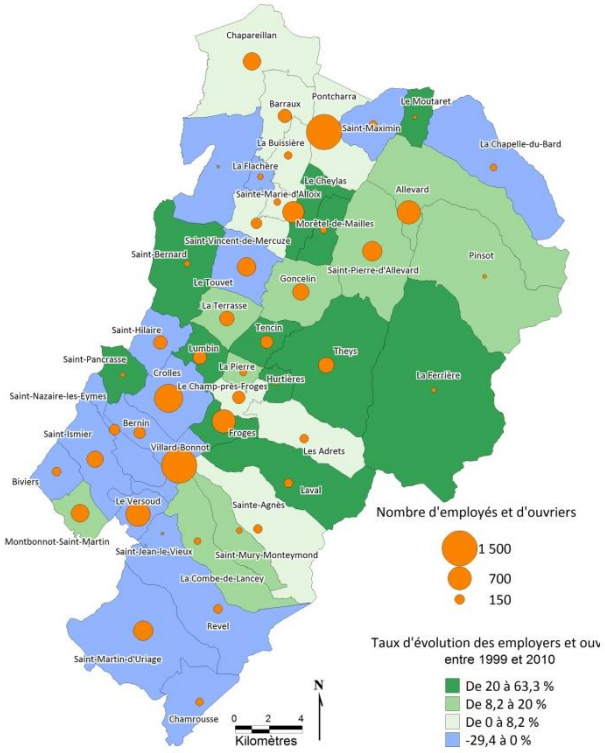


Figure 50 Evolution du nombre d'employés et d'ouvriers entre 1999 et 2010 – Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan (Source : Insee 2010, Réalisation : Hans CAZAUX EPO d'OPAH CCPG)

Aujourd'hui, au vu des pressions foncières exercées dans ces communes à proximité de l'Agglomération de Grenoble, il semble que se soit les communes du centre et du Nord du territoire, rive droite et gauche confondues, qui profiteront des prochaines vagues d'extension issues de l'Agglomération grenobloise.

Durant la période 1999 à 2010, les spécificités en termes de Catégories Socio-Professionnelles (CSP) se sont accentuées avec une **augmentation des cadres** (+ 56%) et des professions intermédiaires (+ 27%) et une **régression des ouvriers** (- 8%) [cf. Figure 51]. Ces statistiques confirment le peuplement du territoire par les catégories socio-professionnelles « supérieures » (accession à la propriété en maison individuelle).

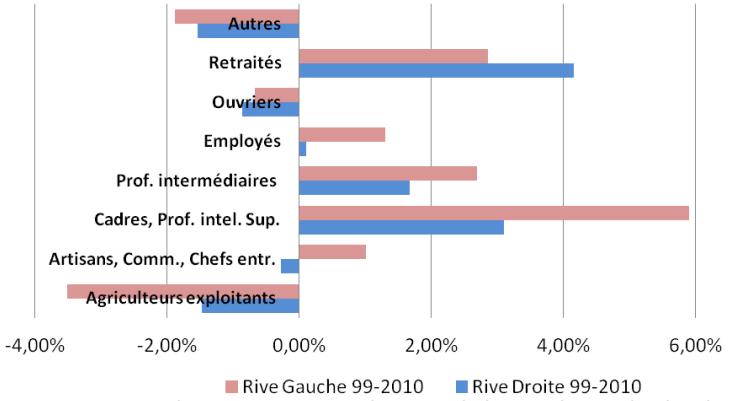


Figure 51 Taux de croissance annuel moyen de la population de plus de 15 ans par CSP entre 1999 et 2010 – Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan (Source : Insee 2010, Réalisation : Hans CAZAUX EPO d'OPAH CCPG)

De manière générale le Pays du Grésivaudan est un territoire hétérogène en terme de revenus : les spécialisations socio-spatiales constatées à travers l'analyse de la rive droite et de la rive gauche confirment les résultats de l'analyse des revenus, observés [cf. Figure 52].

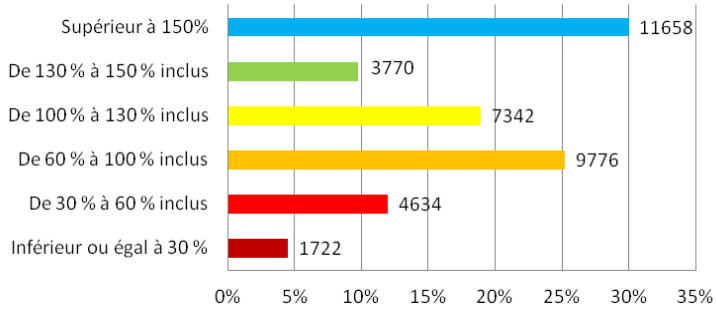


Figure 52 Ressource des ménages exprimés en % des plafonds HLM - Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan (Source : Filocom 2011, Réalisation : Hans CAZAUX EPO d'OPAH CCPG)

Les ménages d'ouvriers, employés et retraités (41%) ont des **revenus modestes à très modestes**. Ces ménages considérés comme modestes à très modestes (16%) sont éligibles au logement très social (PLAI) [181] ont des **revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM**[182].

Les familles de cadres, professions intellectuelles supérieurs (59%) ont **des revenus élevés**[183].

[181] Le logement social et très social est établit en fonction de plafonds de ressources des ménages

[182] Habitation à loyer modéré : Pour pouvoir prétendre à l'attribution d'un logement HLM, les ménages doivent disposer de ressources inférieures à un certain plafond (voir annexe). Les ressources à prendre en compte correspondent à la somme des revenus fiscaux de référence de l'année N-2 de toutes les personnes composant le ménage

[183] Revenus supérieurs à 130% des plafonds du logement social PLUS

2.3. Une classe d'âge prédominante

La présence de ces familles se traduit sur la pyramide des âges par une classe d'âge prédominante, celle des 35-60 ans qui représentent 38% de la population du Pays du Grésivaudan alors qu'ils représentent 34% de la population à l'échelle du département de l'Isère. Cette classe d'âge se compose d'individus qui se sont installés dans les trente dernières années sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan et en particulier de trentenaires installés au cours de la précédente période intercensitaire (1990-1999). La surreprésentation de ces classes d'âges explique la forte proportion d'enfants de 5 à 20 ans sur le territoire, bien supérieure à celle observée sur le département de l'Isère [cf. Figure 53]. L'importante tranche d'âge des 10-19 ans nécessite de mettre en place des logements « abordables » afin de répondre à la demande des jeunes décohabitants et ce dans les 5 à 10 ans à venir.

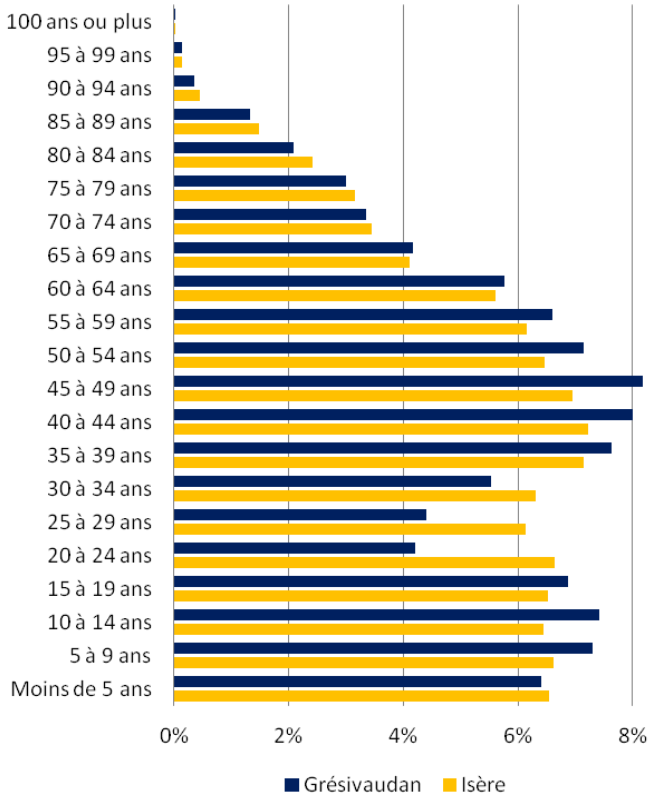


Figure 53 Pyramide des âges en 2010 – Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan (Source : Insee 2010, Réalisation : Hans CAZAUX EPO d'OPAH CCPG)

La pyramide des âges laisse apparaître un écart important, pour la tranche d'âge des 20-34 ans, entre les valeurs observées sur le territoire du Pays du Grésivaudan et celle du département de l'Isère. Ce déficit renvoie à la question d'un manque éventuel de logements en début de parcours résidentiel (petits logements locatifs, logements abordables) pour des ménages en début de parcours professionnel (revenus modérés).

Cette pyramide montre aussi la présence sur ce territoire d'une **population âgée** avec 19 761 personnes (20%) de plus de 60 ans dont un tiers (6 787) de plus de 75 ans. Le rythme de croissance annuel moyen des plus de 75 ans a presque doublé entre les deux dernières périodes intercensitaires. Il est passé de + 2,07% par an entre 1990 et 1999 à **+ 4,02%** par an entre 1999 et 2010. La population des plus de 75 ans est actuellement celle qui augmente le plus rapidement sur le territoire. Elle est la plus concernée par la dépendance et les besoins de travaux d'adaptation de leur logement à l'évolution de leur situation de santé.

La localisation des personnes de plus 60 ans n'est pas homogène [cf. Figure 54]. Une partie de ces personnes se trouve à proximité de l'agglomération, dans un parc de logements de qualité. Tandis que l'autre partie se localise de manière diffuse dans de petites villes ayant un centre ancien significatif, soit un habitat potentiellement vétuste devant faire l'objet de travaux d'adaptation (installation de douches italiennes, de fauteuils monte-escalier, etc.).

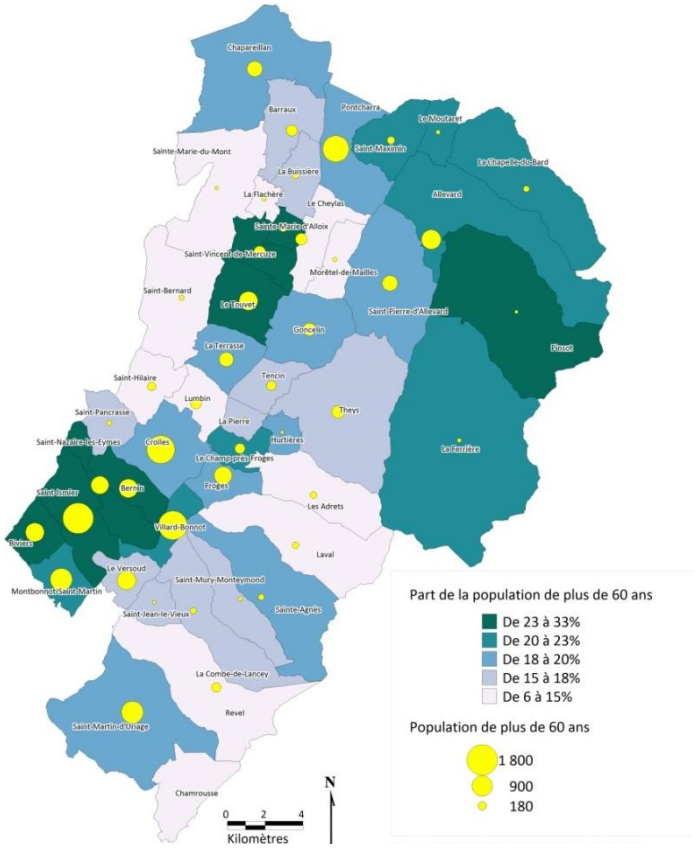


Figure 54 Population de plus de 60 ans – Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan (Source : Filocom 2011, Réalisation : Hans CAZAUX EPO d'OPAH CCPG)

L'importance croissante de cette population nécessite d'avoir une réflexion sur une éventuelle opération programmée et sur des thématiques spécifiques concernant les problématiques que peuvent rencontrer les plus âgés de cette tranche d'âge. Le maintien à domicile, l'adaptation des logements et la proposition de services dans le centre-ville ou les centre-bourgs, sont des mesures à prendre en compte dans ce contexte local.

La présence de ces familles aisées explique aussi la forte disparité qui existe dans le parc de logements où l'habitat individuel avec 81% des résidences principales occupées par leurs propriétaires (71,81%) est supérieur à l'habitat collectif (39%) et très consommateur d'espace. Le parc locatif est très insuffisant tant en locatif privé (14,76%) qu'en locatif public (10,10%). Pour économiser le foncier, il est indispensable d'intervenir sur la revitalisation et la densification du parc privé existant avec l'amélioration et la réhabilitation de logements vacants et anciens.

3. Des gisements dans le parc ancien

L'EPO-OPAH a pour objectifs de repérer des gisements fonciers sur le territoire, l'état du parc privé ancien dans les communes du territoire et de repérer les problématiques associées en termes de besoin en réhabilitation (inconfort, vacance, besoin d'adaptation, faible performance énergétiques).

3.1. Etat du parc privé ancien

Ce parc composé de 21 556 logements (44%) construits avant 1975 est ancien et inadapté aux normes et conditions de vie actuelle puisque ces logements ont été construits avant les premières réglementations thermiques. Ces logements ont le plus souvent un niveau de performance énergétique faible à mauvais du fait d'un manque d'isolation et/ou de la mauvaise qualité du système de chauffage. Peu attractif, ce parc se trouve souvent dans les centres anciens et est constitué par le parc locatif privé et des résidences principales, dégradées, occupées majoritairement par des personnes âgées à faibles ressources. Répartis de façon assez homogène sur l'ensemble du territoire, ces **logements énergivores** peuvent faire l'objet de travaux d'économie d'énergie pour réduire les charges aussi bien dans le cadre d'une occupation ou d'une location [cf. Figure 55].

Environ un quart des logements (9 626 logements) ne disposent pas de tous les éléments de confort (une salle de bain, des toilettes intérieures et le chauffage central) et, en 2011, il existe encore 1 525 logements qui ne disposent d'aucun des

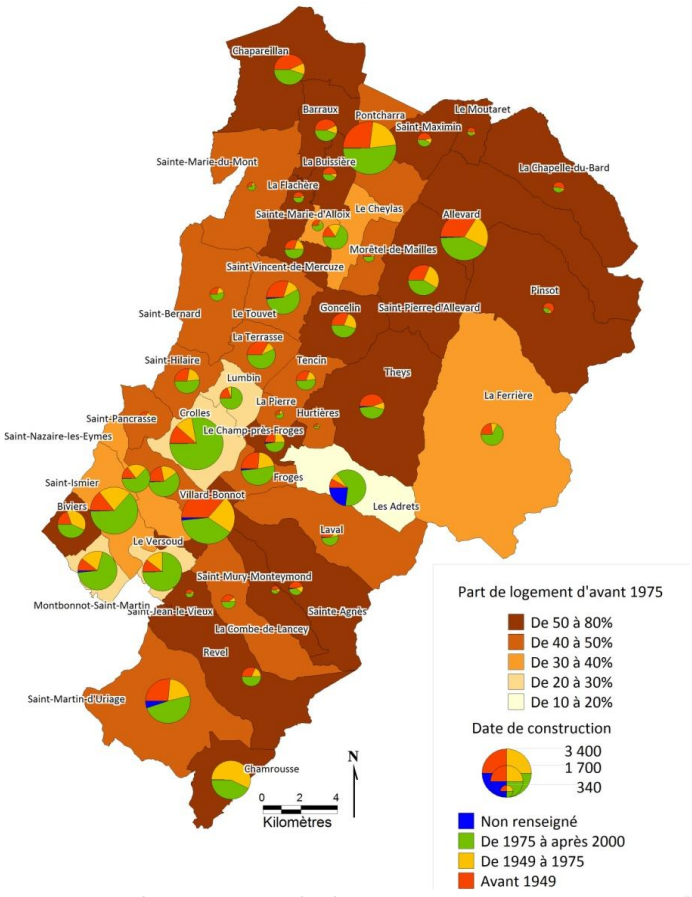


Figure 55 Date de construction des logements – Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan (Source : Filocom 2011, Réalisation : Hans CAZAUX EPO d'OPAH CCPG)

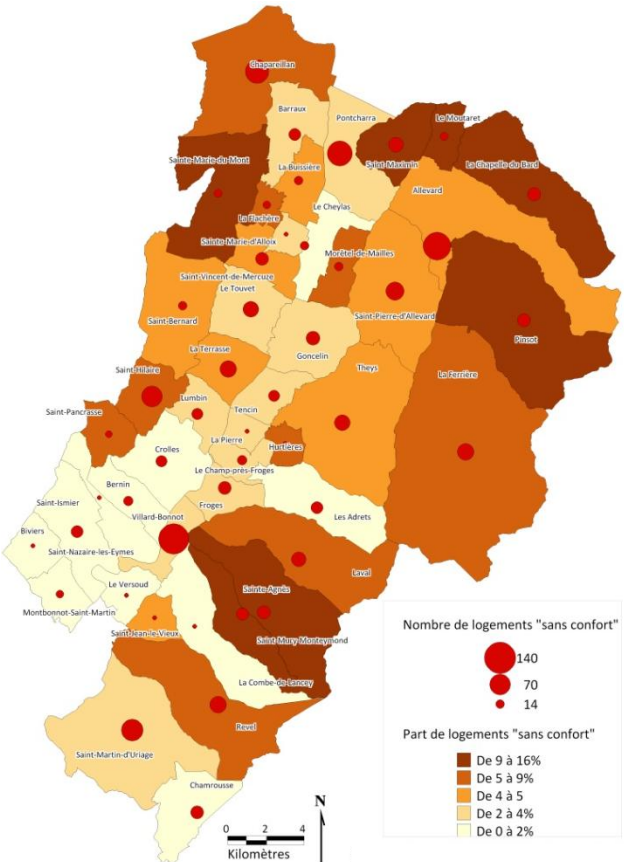
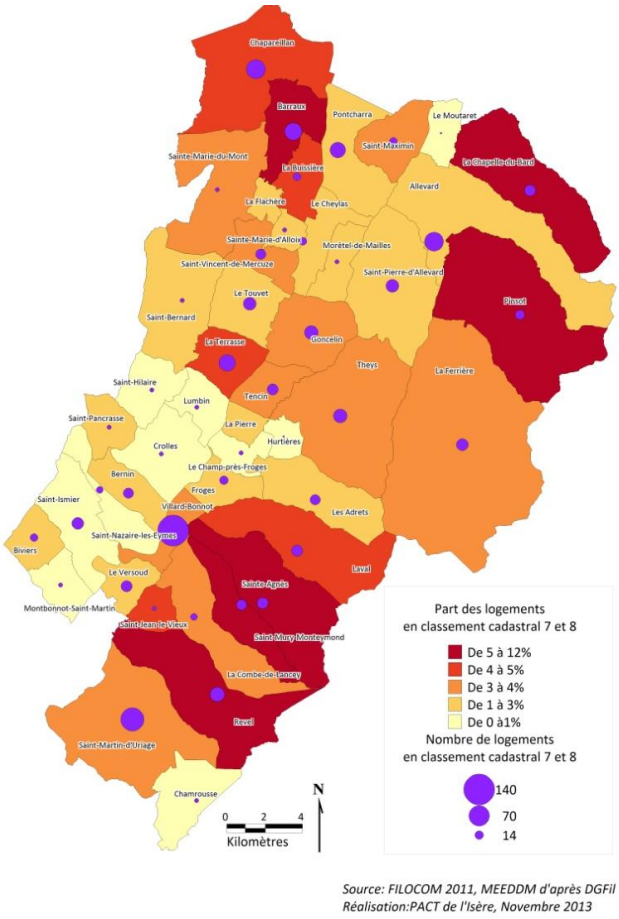


Figure 56 Les logements "sans confort" – Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan (Source : Filocom 2011, Réalisation : Hans CAZAUX EPO d'OPAH CCPG)

éléments de confort. Ce taux peut paraître réduit, en fait il est élevé au regard des travaux enregistrés sur d'autres territoires en Isère. Ces logements sans confort, « les passoires thermiques », sont surtout dans les anciennes communes industrielles du 19ème siècle (Pontcharra et Villard-Bonnot), les anciennes stations thermales (Allevard et Saint Martin d'Uriage) ; ils sont surtout concentrés au Nord et sur la rive gauche du territoire et diffus en secteur de montagne [cf. Figure 56].

Une fraction significative de ce parc est sans doute à classer dans les catégories logement « insalubre » ou « non décent », évaluation conforme au classement cadastral. Ce classement cadastral correspond à la base de l'évaluation de la valeur locative par la Direction Générale des Impôts (DGI). Il existe 8 catégories, de la catégorie 1 « en bon état » à la catégorie 8 « très dégradé » en passant par la 6 « convenable » et la 7 « dégradé ». Il est un indicateur de la qualité globale des logements selon des critères relatifs au caractère architectural de l'immeuble, à la qualité de la construction ainsi qu'aux équipements de l'immeuble

Sur ce territoire, le parc dégradé ou très dégradé est très limité (2%) mais représente tout de même **1 000 logements** dont environ 600 nécessitent probablement de gros besoin de travaux et/ou d'améliorations thermiques. Ces logements sont essentiellement localisés sur le Canton d'Allevard et dans plusieurs autres pôles urbains de la rive gauche [cf. Figure 57].



Source: FILOCOM 2011, MEEDDM d'après DGFil
Réalisation:PACT de l'Isère, Novembre 2013

Figure 57 Les logements en classement cadastral 7 et 8 - Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan (Source : Filocom 2011, Réalisation : Hans CAZAUX EPO d'OPAH CCPG)

Une partie des logements dégradés ou très dégradés se trouve dans le parc vacant. Mesurer ce phénomène constitue un des principaux enjeux de cette étude. Par définition, « *un logement vacant est un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1er janvier* »[184].

[184] ADIL 03, « Observatoire de l'habitat du département de l'Allier », n°2, Avril 2012. Disponible sur : http://www.adil03.org/fileadmin/Sites/ADIL_03/documents/etude_observatoire/etude2.pdf (consulté le 29 Juillet 2014).

Sur le territoire du Grésivaudan, le taux de vacance était de 5% en 2009 ; en 2011, il est de 6%, soit environ 3 000 logements. Il reste donc toujours supérieur au 4%, taux moyen généralement admis comme nécessaire au bon fonctionnement du marché. D'une manière générale, on distingue la vacance frictionnelle ou conjoncturelle et la vacance structurelle.

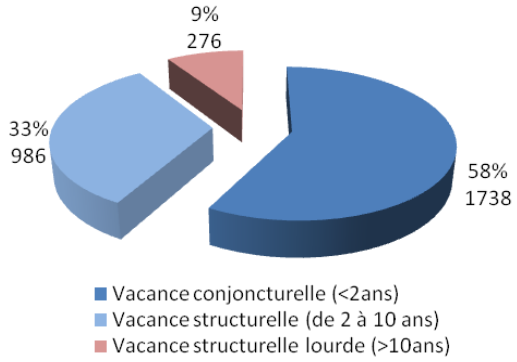


Figure 58 Type de vacance – Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan (Source : Filocom 2011, Réalisation : Hans CAZAUX EPO d'OPAH CCPG)

La vacance frictionnelle correspond au temps nécessaire pour la relocation ou la vente d'un logement ; elle est incompressible. Elle est évaluée à 2 ans maximum. Sur le Grésivaudan, elle concerne 1 738 logements (58%) [cf. Figure 58 et 59].

La vacance structurelle se caractérise par une période d'inoccupation plus longue, supérieure à 2 ans. Contrairement à la vacance frictionnelle, elle ne peut se réguler d'elle-même puisqu'elle concerne soit des logements mis sur le marché, mais inadaptés à la demande, soit des logements qui ne sont plus proposés sur le marché. Sur le Grésivaudan, 1 262 logements (42%) sont concernés dont 276 sont vides depuis plus de 10 ans (9%). Cette vacance correspond le plus souvent à des logements en mauvais ou très mauvais état, souvent mal agencés, etc., dont les deux tiers nécessiteraient des travaux pour être remis sur le marché du logement, soit un potentiel de **800** logements [cf. Figure 58 et 59].

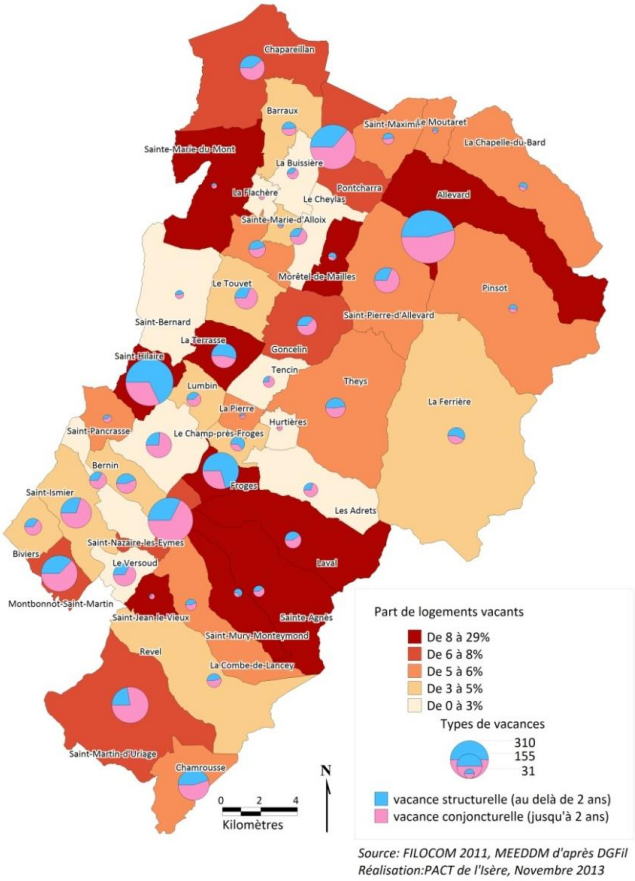


Figure 59 Les logements vacants – Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan (Source : Filocom 2011, Réalisation : Hans CAZAUX EPO d'OPAH CCPG)

La mobilisation des propriétaires de ces biens est la condition préalable du réinvestissement conséquent qu'impliquent de tels travaux d'où l'intérêt d'une démarche volontariste de type OPAH qui vise à soutenir et réactiver l'investissement sur ce patrimoine en quasi déshérence par l'accompagnement des propriétaires - occupants ou bailleurs - et la mise en place d'incitations financières et fiscales.

3.2. Les propriétaires occupants et bailleurs éligibles aux aides de l'Anah

❖ Les propriétaires occupants

Sur le territoire du Grésivaudan, au 1er juin 2013, ils sont 6 833 propriétaires occupants avec des revenus modestes donc potentiellement éligibles aux aides Anah. Ils sont essentiellement présents sur la moitié Nord du territoire et en secteur de montagne. Mais aussi sur la rive gauche du Grésivaudan en piémont de Belledonne, à Pontcharra et à Villard-Bonnot [cf. Figure 60]. Leurs logements, individuels en secteur rural ou collectifs dans les centres-bourgs, ont peu ou pas de confort et sont souvent en précarité énergétique.

Depuis le 1er juin 2013, suite à l'évolution des plafonds de ressources de l'Anah [cf. Figure 61 et 62], l'évolution du nombre de propriétaires occupants éligibles est plus importante au Sud et surtout sur la rive gauche du territoire. Cela traduit la présence d'une population à faibles ressources sur ce territoire.

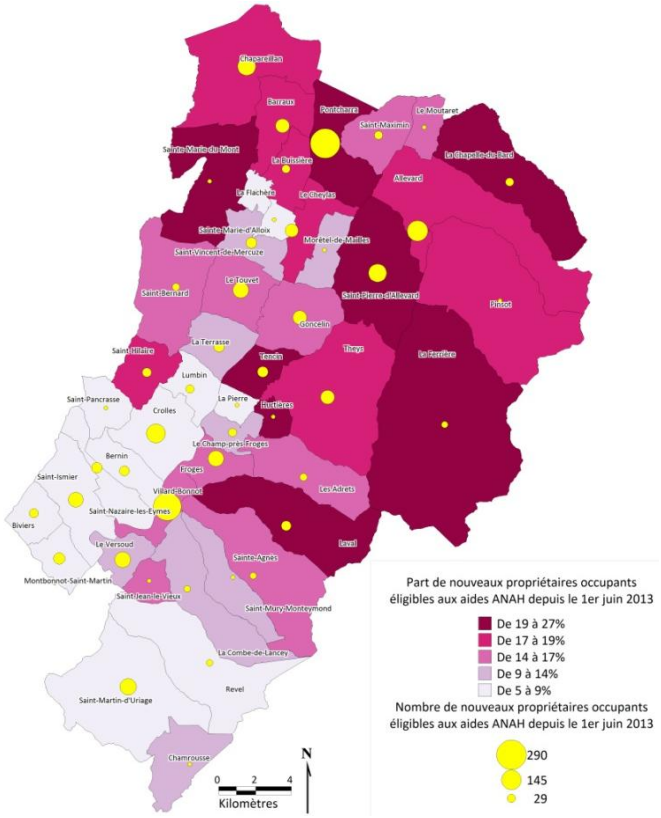


Figure 60 Les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah depuis le 1er juin 2013 – Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan (Source : Filocom 2011, Réalisation : Hans CAZAUX EPO d'OPAH CCPG)

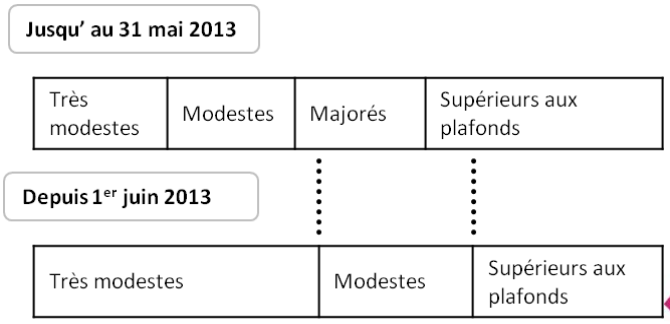


Figure 62 Evolution des plafonds de ressources de l'Anah avant et depuis le 1er juin 2013 (Source : Anah, Réalisation : Hans CAZAUX)

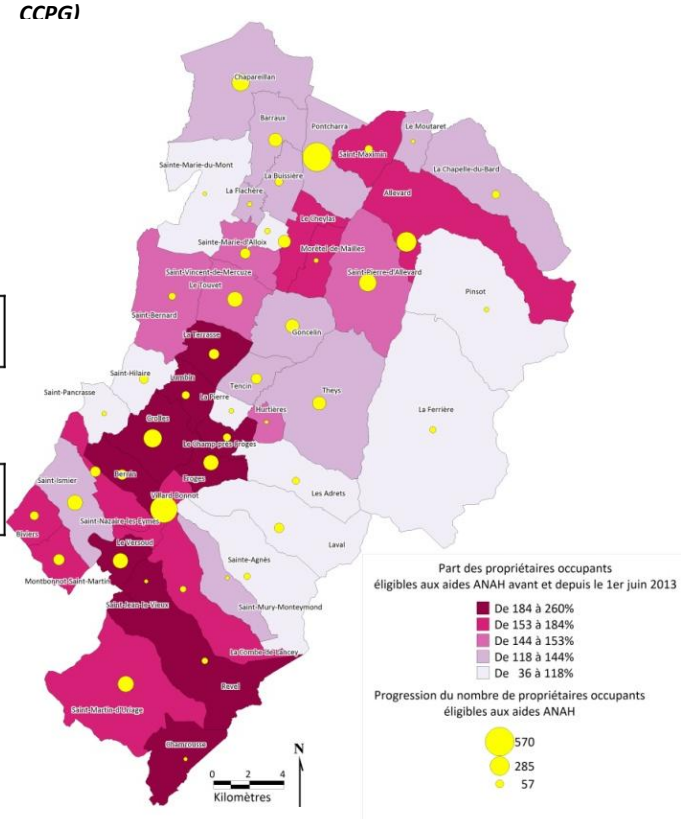


Figure 61 Evolution des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah avant et depuis le 1er juin 2013 – Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan (Source : Filocom 2011, Réalisation : Hans CAZAUX EPO d'OPAH CCPG)

❖ **Les propriétaires bailleurs**

Le conventionnement signé entre l'Anah et les propriétaires bailleurs doit permettre de remettre des logements dans le parc locatif privé pour les proposer aux ménages, à faible revenu, qui n'ont pas accès au parc HLM ou qui veulent en sortir.

Les deux types de conventionnements, avec ou sans travaux, correspondent à trois niveaux de loyers dans le parc privé social : un Loyer Très Social d'Intégration (LTS), un Loyer Social (LS) et un Loyer Intermédiaire (LI). Ces niveaux de loyers induisent le respect de critères de ressources des occupants à l'entrée dans les lieux, selon une grille comparable à celle permettant l'accès au logement social public respectivement PLAI, PLUS, PLS.

Nous avons constaté, sur le territoire du Grésivaudan, notamment sur la rive droite, que le marché du logement est difficilement accessible pour les populations moyennes, modestes ou très modestes que ce soit en accession ou en location dans le parc privé et que le parc social, trop concentré, n'est pas en capacité de répondre à la demande de ces populations en T2 et T3. De ce fait, ces populations s'éloignent de plus en plus au Nord du territoire.

Sur le Grésivaudan, en fonction de la tension du marché, les prix des loyers fixés au m² par l'Anah ne correspondent pas aux prix des loyers du marché privé, ou sont même très inférieurs et les propriétaires ne sont pas inciter à s'engager dans un conventionnement. La comparaison [cf. Figure 64] des montants des loyers du parc privé et ceux avec **conventionnement sans travaux** selon les différentes zones, de tendue à peu tendue, [cf. Figure 63] montre qu'il existe un écart important entre ces différents loyers, écart qui présage des difficultés à produire certains types de logements sociaux privés, tels que le Loyer Conventionné Très Social, le Loyer Conventionné Social et le Loyer Social Dérogatoire. Seule la production de Loyer Intermédiaire peut éventuellement être envisagée, pour les studios/T1 et T2, mais seule une population relativement aisée peut payer ces loyers comme nous l'avons vu précédemment.

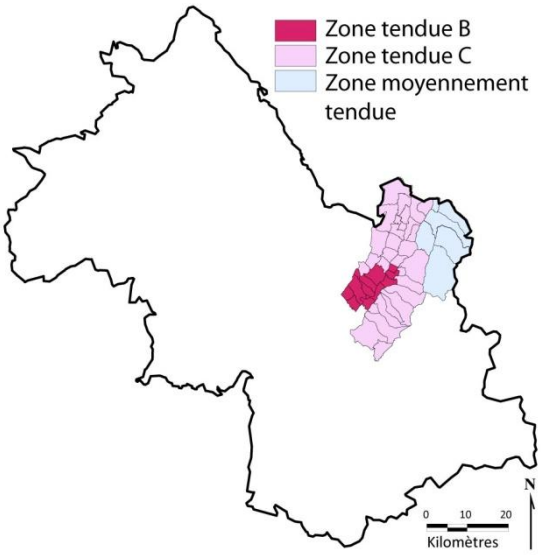


Figure 63 Plafonds de loyers maitrisés de l'Anah, Dispositif sans travaux, applicable au 1er avril 2012 (Source : Plafonds de loyers maitrisés ANAH avec et sans travaux, Réalisation : Hans CAZAUX)

Mais, comment inciter ces propriétaires bailleurs à signer un conventionnement sans travaux, social ou très social, conventionnement qui permettrait de maintenir ou d'accueillir les populations moyennes, modestes et très modestes sur ce territoire ?

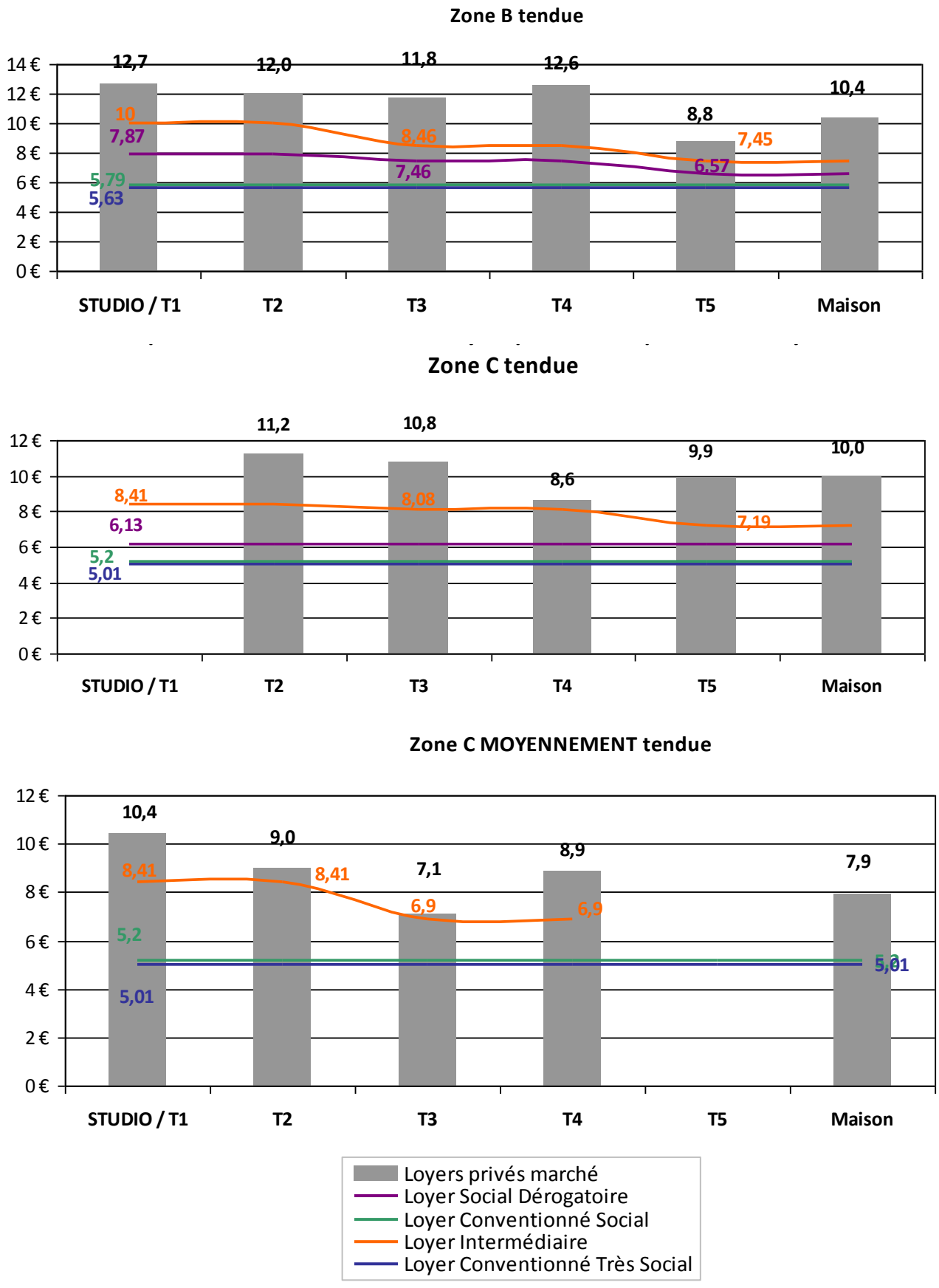


Figure 64 Comparaison entre les niveaux de loyers privés et les plafonds de loyers de l'Anah – EPO d'OPAH CCPG

Les plafonds des loyers fixés par l'Anah dans le cadre d'un conventionnement avec ou sans travaux sont les mêmes, selon les zones de tension du marché. L'écart important constaté, sur les typologies demandées (T1, T2 et T3) lors de la comparaison entre le niveau de ces plafonds et ceux des loyers privés [cf. Figure 65] permet de confirmer la difficulté de convaincre les propriétaires de signer un conventionnement sans travaux social ou très social car seul le conventionnement LI, plus en faveur des ménages aisés, se rapproche des prix du marché. La difficulté sera encore plus importante lors d'un conventionnement avec travaux car les propriétaires amortissent plus facilement leur investissement avec un LI.

Hypothèse			**Rentabilité à 15 ans**
Loyer		Subventions	
600 €	LIBRE	0 €	- 21 179 €
550 €	Intermédiaire	27 410 €	+ 10 108 €
490 €	Social dérogatoire	30 960 €	+ 3 958 €
380 €	Social	30 960 €	- 14 589 €
380 €	Social	40 860 € (avec aide : CCPG + ANAH)	- 1 181 €

Figure 65 Hypothèse de rentabilité à 15 ans selon les types de logements subventionnés (Source : Comité de pilotage n°3 EPO d'OPAH CCPG du 19 Février 2014)

Le montant des travaux pour réparer les logements anciens, notamment améliorer les performances énergétiques pour atteindre celles d'un logement neuf, est souvent très important. Or, le coût de l'énergie continuant d'augmenter, il est impossible de savoir si les travaux permettront une réelle économie ? De plus, la concurrence entre les loyers dans le neuf et dans l'ancien empêche de savoir si, avec les travaux effectués dans l'ancien, les logements seront loués. « *Aujourd'hui un propriétaire investisseur achète un appartement et le loue à 10,60 € le m² alors qu'en moyenne un propriétaire dans l'ancien le loue à 11,40 €le m². L'équation n'est pas évidente à solutionner même si des propriétaires bailleurs dans les logements anciens ont déjà depuis de nombreuses années engagé des travaux importants pour améliorer leur logement. Mais nous avons le sentiment que même cela ne suffit pas pour répondre aux attentes des clients. Le niveau standard d'exigence des locataires a augmenté (ce qui est parfaitement légitime). Certains propriétaires qui considèrent qu'ils n'ont pas à faire d'effort ne peuvent plus louer leur logement. L'impact des travaux de rénovation énergétique ou d'amélioration ne nous permettra pas de dire à nos clients qu'ils vont valoriser leurs biens. S'ils font des travaux, ils auront la chance de ne pas dévaloriser leurs biens, ils vont les sauvegarder mais de là à dire que l'on améliorera la valorisation de leur patrimoine...* »[185]. La production de Loyer Intermédiaire (LI) sur ce secteur ne permettra pas de répondre aux objectifs de mixité sociale.

[185] « *L'évolution des marchés isérois, tendances des marchés et accès des plus modestes au parc privé* », *Conseil Général de l'Isère*, 2014. Disponible sur :

3.3. Des pistes d'actions

Les différentes données (âge du parc, vacance, dégradation, etc.) analysées sur le territoire ont permis de déterminer les communes d'Allevard, Barraux, Chapareillan, Goncelin, La Terrasse, Le Touvet, Pontcharra, Saint Martin d'Uriage, Theys , Villard-Bonnot et Froges [cf. figure 66], potentiellement concernées par la mise en place d'une OPAH et sur lesquelles une étude plus poussée de relevé bâti a confirmé un gisement de logements sociaux à réhabiliter.

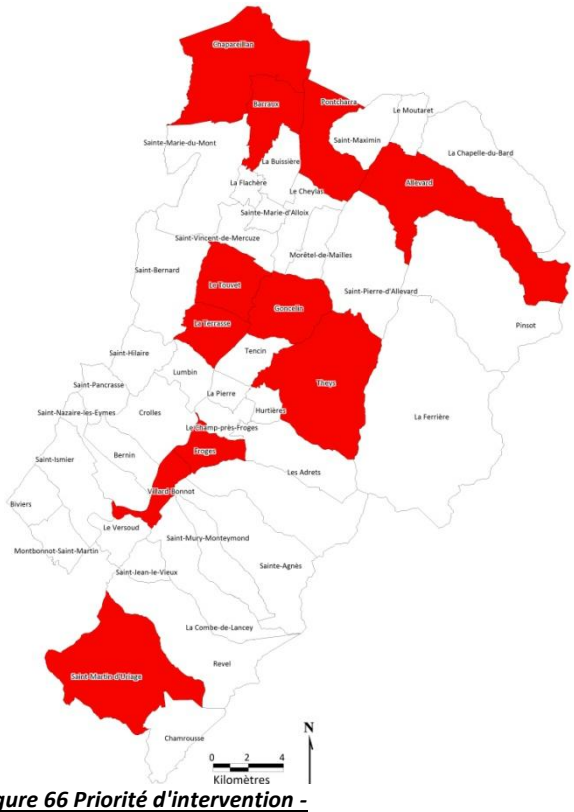


Figure 66 Priorité d'intervention - Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan (Réalisation : Hans CAZAUX EPO d'OPAH CCPG)

Au vue des résultats de notre étude, des situations observées sur le territoire (économie, mobilité, pression foncière, subventions accordées par l'Anah, etc.) et des enjeux du PLH adopté, la proposition a été faites aux élus du Pays du Grésivaudan d'adopter une politique de l'habitat qui permettrait d'adapter l'habitat aux besoins et aux usages, d'augmenter les performances énergétiques des logements réhabilités pour réduire les charges des plus modestes, de produire une offre de logements à loyers maitrisés permettant la diversité dans l'habitat. Ces améliorations dans le parc privé permettront de répondre partiellement aux demandes de logements, de résorber la vacance, de revitaliser les petits bourgs et permettre l'accès et, ou, le maintien de la population jeune et âgée dans l'habitat ancien et de favoriser ainsi une mixité intergénérationnelle et sociale sur le territoire. La réhabilitation dans le cadre d'une future OPAH peut permettre de remettre sur le marché environ 800 à 1000 logements principalement localisés dans les centres anciens.

Notre étude étant réalisée, les élus doivent maintenant décider si cette OPAH sera réalisée ou non. Ils leurs appartiennent de voter les budgets nécessaires à sa réussite qui dépend aussi de la volonté des propriétaires bailleurs à s'engager dans le logement social ou très social. Nous pouvons juste imaginer, sous la forme de scénarii, comment la répartition des populations moyennes, modestes, très modestes, peut évoluer sur ce territoire dans le cas où cette OPAH est ou n'est pas approuvée.

---

https://www.isere.fr/Documents/amenagement/urbanisme%20et%20foncier/CAHIER%20THEMATIQUE%20march%C3%A9%20d%C3%A9finitive.pdf (consulté le 29 Juillet 2014).

Scenario 1 :

Dans ce scénario, les élus n'adoptent pas l'OPAH. Ces logements dégradés, majoritairement sur la rive gauche, sont succeptibles d'être rachetés et rénovés soit par les classes aisées qui ne trouvent plus de foncier pour construire ou de biens à acheter sur la rive droite, soit par des bailleurs privés.

Sur ce territoire, il existe déjà une forte concurrence entre les jeunes ménages (20-35 ans) et les ménages de plus de 35 ans. Ces derniers, plus solvables car au milieu de leur parcours professionnels, se voient offrir prioritairement les logements disponibles (dossier locatifs, accords de prêts accession) au détriment des plus jeunes, aux ressources moindres. Ce mouvement est autoalimenté par la pression sur les prix exercés par l'arrivée importante de ces populations de plus de 35 ans (+1,75% par an entre 1999 et 2010). Mais, ce phénomène a un effet pervers car il impacte directement la dynamique du Grésivaudan sur les emplois à rémunération moyenne. Le logement des jeunes est également un enjeu économique pour le territoire. Les difficultés de logements des travailleurs se traduisent généralement par des difficultés de recrutement et de fidélisation de la main d'œuvre pour les entreprises.

Ces logements dégradés, surtout situés sur la rive gauche du territoire, seront donc occupés par des ménages aisés et les populations modestes seront repoussées encore plus loin avec le risque de transformer ce territoire en un Gated Community. « *Pourquoi pouvons nous qualifier les Gated Communities de « ghettos de riches » ? Parce qu'elles fonctionnent sur une séparation non seulement spatiale, mais aussi sociale, souhaitée, revendiquée, affichée, qui aux yeux des habitants leur procure une réelle quiétude, à la différence de la ville composite, qui ne cesse de mélanger les populations. L'enclave résidentielle apporte aux habitants ce plus, à leurs yeux inestimable, que représente le refus de mixité de toute mixité, de tout frottement avec d'autres, non reconnus comme interlocuteurs éventuels. Quant au terme de « riches », il est là pour provoquer une réaction chez le lecteur, car on sait que sociologiquement, il ne signifie rien d'autre que le contraire de « pauvres ». Si les « pauvres » ont leurs ghettos – dénommés aussi « bidonvilles » ou « cités », les non-pauvres disposent de la possibilité de se regrouper entre eux, selon leur niveau de revenus, ce qui laisse deviner un large éventail allant de la classe moyenne « moyenne » aux très fortunés, en passant par les gens aisés et les cadres supérieurs* »[186].

Dans le cadre de ce scénario, l'objectif de mixité sociale au regard de la loi SRU ne sera pas atteint sur les communes de ce territoire.

[186] Thierry PAQUOT, « ghettos de riches » tour du monde des enclaves résidentielles sécurisés, France : PERRIN, janvier 2009, p.15

Scenario 2 :

Dans ce scenario, l'OPAH est adoptée et les propriétaires bailleurs acceptent de faire du conventionnement, avec ou sans travaux.

Suite à notre diagnostic, les élus décident d'écarter le Loyer Intermédiaire et les bailleurs privés s'engagent à faire du conventionnement social et très social pour maintenir et loger une population modeste ou très modeste sur le territoire.

Mais comment inciter les bailleurs sociaux à s'engager dans une convention sociale ou très sociale où ils sont, en quelque sorte, perdant financièrement ? [cf. figure 65]

En effet, pour réduire l'écart entre le loyer Anah pour le conventionnement social et très social et le loyer du marché privé, l'intercommunauté ne devra-t-elle pas leur verser des compensations financières incitatives ? Dispose-t-elle des moyens financiers suffisants à moyen ou à long terme ?

Cette réhabilitation des logements anciens présente des « *opportunités pour le territoire dans la mesure où leur traitement, non seulement contribuerait à la requalification et à la revitalisation des centres anciens, mais permettrait d'augmenter l'offre de logement sur le territoire par la remise sur le marché d'une fraction significative du parc vacant* »[187]. En parallèle à la production de logements abordables, il semble nécessaire que les différents acteurs du territoire (département, communauté de communes, communes, etc.) harmonisent leurs politiques pour que les services de proximité, les infrastructures et les offres de transports en commun (train, bus, etc.), etc. soient bien adaptées aux besoins et aux usages de la population.

De plus, les subventions allouées par l'Anah aux propriétaires occupants pour les aider à améliorer leurs logements, souvent dégradés, les rendre plus performants au niveau thermique, les rendre accessibles (handicap, vieillesse,etc) permettent de maintenir une population modeste, voir très modeste, et souvent âgée sur ce teritoire.

Cette réhabilitation dans le parc privé ancien contribue bien à produire une offre complémentaire de logements sociaux à celle du parc public et permet ainsi de maintenir les personnes âgées, de retenir les jeunes ménages décohabitants ou encore d'accueillir les ménages au début de leur parcours résidentiel (logement locatif à loyer modéré) dans un objectif de mixité sociale et intergénérationnelle.

[187] « *L'évolution des marchés isérois, tendances des marchés et accès des plus modestes au parc privé* », *Conseil Général de l'Isère*, 2014. Disponible sur : https://www.isere.fr/Documents/amenagement/urbanisme%20et%20foncier/CAHIER%20THEMATIQUE%20march%C3%A9%20d%C3%A9finitive.pdf (Consulté le 18 Juillet 2014).

Conclusion

La finalité de cette EPO-OPAH est de créer les conditions de la mise en œuvre efficace d'une OPAH et de vérifier s'il est possible, sur ce territoire, de répondre à la demande de logements sociaux en développant notamment la production de logements conventionnés dans le parc privé ancien. Les décisions prises par les élus du Pays du Grésivaudan ne seront connues qu'ultérieurement. Mais, suite à cette EPO-OPAH, ils les prendront en ayant une meilleure connaissance du parc privé existant (occupation, état, place dans le marché du logement, etc.), des besoins et des possibilités d'intervention pour améliorer l'habitat privé.

Sur ce territoire, comme dans les zones où le marché du logement est tendu, il est « *souvent difficile, sauf effort particulier de la collectivité, de construire de l'habitat populaire dans les secteurs où les prix fonciers sont élevés. Dès lors, l'habitat collectif social et l'accession populaire à la propriété ne peuvent s'établir que dans les secteurs les moins valorisés* »[188], les secteurs éloignés des pôles urbains, des pôles d'emplois. Les catégories socio-professionnelles, soit les ménages aisés, habitent dans les zones urbaines ou périurbaines. «*La dynamique de spécialisation du territoire amène à s'interroger sur les conséquences sociales que peut entraîner une ségrégation résidentielle socio-spatiale. « Avec l'envolée des prix de l'immobilier, l'offre de logements "abordable" s'est considérablement rétrécie* »[189] les loyers des logements conventionnés ont tendance à s'aligner sur ceux du parc privé, et deviennent trop chers pour les ménages à faibles ressources qui n'ont donc par de réel choix résidentiel.

Or, les dispositifs de conventionnement devraient permettre de produire des logements sociaux qui hébergent de nombreux ménages modestes ou très modestes dans ce parc privé. « *Son rôle social, en complémentarité avec le parc HLM, doit être reconnu, renforcé pour faire face à la demande de logements non satisfaite et régulé pour éviter les dérives. Les propriétaires privés ne peuvent, pour des raisons multiples, se saisir, seuls de ces enjeux* »[190].

En effet, les collectivités territoriales (communes, etc.) doivent répondre aussi à ces enjeux en mobilisant des moyens financiers pour développer une offre durable de logements sociaux abordables. Sur le territoire du Pays du Grésivaudan, différentes opérations d'amélioration de l'habitat ont déjà été programmées, ces dernières décennies, telles que les OPAH de la COSI ou des Balcons de Belledonne, l'OPAH du Val Gelon ; mais les résultats

---

[188] Yankel FIJALKOW « *sociologie des villes* », *La découverte*, Repères Sociologie, Paris : Oberti, 2013, 128 p.

[189] « Logements sociaux : seulement 1117 000 construits contre 150 000 promis en 2013 », Economie Matin, le 14 Janvier 2014. Disponible sur : http://www.economiematin.fr/news-logement-social-hlm-construction-gouvernement-cecile-duflot?tmpl=component&print=1%29.%252520car (Consulté le 18 Juin 2014).

[190] « *Appel aux élus pour le droit au logement dans le parc privé : proposition des réseaux associatifs rhônalpins* », Janvier 2011. Disponible sur : https://www.google.fr/search?q=En+Rh%C3%B4ne-Alpes%2C+plus+de+60+000+personnes+sont+priv%C3%A9es+de+logement+personnel&ie=utf-8&oe=utf-8&aq=t&rls=org.mozilla:fr:official&client=firefox-a&channel=sb&gfe_rd=cr&ei=QMimU-zgGpGu8QP3xYHoAg (Consulté le 22 Juin 2014).

obtenus ont été relativement faibles : 18 logements ont fait l'objet d'une convention avec l'Anah (7 ont été subventionnés pour des travaux), le tiers de ces logements se situe sur la commune d'Allevard et 11 sont des Loyers Intermédiaires. Le parc privé ancien continue ainsi de se dégrader entraînant la perte d'attractivité des quartiers (disparition des services, fermeture des commerces, paupérisation de la population, etc.). Des sommes importantes sont engagées pour produire des logements sociaux, mais sans véritables résultats, il paraît essentiel de mieux cibler et contrôler ces aides publiques locales.

En France, « *ces aides publiques au logement (44,9 milliards d'euros en 2011) recouvrent l'ensemble des avantages perçus par les ménages en tant que consommateurs (18,2 milliards d'euros principalement en aides à la personne) et par les producteurs : 26,7 milliards d'euros sous forme d'aides directes versées par l'état, les collectivités locales, employeurs, organismes de sécurité sociale, d'aides fiscales et d'avantages de taux* »[191]. En 2013, ces aides atteignent « *47 milliards* »[192] et la question est de savoir si l'Etat a-t-il vraiment les moyens de continuer une telle politique aujourd'hui ?

Malgré ces aides très importantes, le mal-logement persiste. Le fait d'aider les ménages à être solvables n'entraîne-t-il pas une augmentation des prix de l'immobilier, et ainsi de suite. Une idée serait de développer le « bail solidaire » en faisant « *participer les acteurs du logement privé ancien à la résolution des besoins en logements sociaux, […) en quelque sorte libéraliser ce marché aux bailleurs privés avec l'idée de ne plus rattacher le caractère social d'un logement au logement lui-même, mais à la personne qui l'occupe* »[193].

Certes, le Président de la République a fixé l'objectif de construire 500 000 logements par an mais, insuffisante, cette construction neuve ne permet pas d'accueillir les populations très modestes. De plus, elle occulte les opportunités offertes par le parc privé ancien, « *faisant du logement ancien le parent pauvre, alors que c'est probablement là qu'il faut concentrer un certain nombre d'efforts* »[194]. La politique de réhabilitation du parc privé peut permettre de maintenir les ménages modestes et très modestes dans un habitat digne mais, elle ne peut

---

[191] « *Le financement du logement social : généralités* », *L'union social pour* l'habitat, le 15 Janvier 2013. Disponible sur : http://www.union-habitat.org/sites/default/files/Fiche%201%20-%20Le%20financement%20du%20logement%20social%20-%20g%C3%A9n%C3%A9ralit%C3%A9s%20-%20150113.pdf (consulté le 19 Juillet 2014).

[192] DEVERT Bernard, « *Mettre en cendres les causes de la pauvreté pour ouvrir les portes de la fraternité* », Le blog de Bernard DEVERT, 5 Mars 2014. Disponible sur : http://bernarddevert.wordpress.com/2014/03/05/mettre-en-cendres-les-causes-de-la-pauvrete-pour-ouvrir-les-portes-de-la-fraternite/ (Consulté le 10 Mai 2013).

[193] THEPOT Mathias, « *Les bailleurs privés doivent ils faire du logement social ?* », La Tribune, le 5 Février 2013. Disponible sur : http://www.latribune.fr/vos-finances/immobilier/20130204trib000746830/les-bailleurs-prives-doivent-ils-faire-du-logement-social-.html (Consulté le 22 Juin 2014).

[194] « *L'évolution des marchés isérois, tendances des marchés et accès des plus modestes au parc privé* », Conseil Général de l'Isère, 2014. Disponible sur : https://www.isere.fr/Documents/amenagement/urbanisme%20et%20foncier/CAHIER%20THEMATIQUE%20march%C3%A9%20d%C3%A9finitive.pdf (Consulté le 18 Juillet 2014).

se faire sans la participation des habitants car seule la mixité urbaine et sociale assure le bon fonctionnement du territoire.

Le problème du logement social ne peut se réduire aux seuls critères matériels (nombre de constructions neuves, nombre de logements sociaux, etc.), il ne faut pas construire plus, « *il faut donner les moyens à ces personnes en difficulté de se loger…* »[195] car « *l*a qualité de vie urbaine relève d'autres critères plus subjectifs, de valeurs immatérielles telles que la justice, l'hospitalité, la solidarité intergénérationnelle…*, […]* Pour mieux penser (et panser) la ville demain, il convient de prendre en compte l'image que les populations se font de l'espace qui les entoure. Il faut renouveler nos cadres conceptuels en jumelant plus finement quantitatif (programmes des responsables politiques) et qualitatif (ressenti individuel au quotidien)»[196].

Au final, « *le logement est une « impossible marchandise » ; il ne doit pas être traité comme un produit financier. Pour tous, l'habitat est un besoin vital, fondamental. Chacun de nous y a droit. L'équilibre d'une société, l'emploi, la qualité de nos vies, l'éducation des enfants en dépendent. Ne laissons pas développer, aux portes de nos métropoles, de nouveaux bidonvilles. Faisons du logement pour tous une priorité nationale et engageons notre responsabilité collective* »[197].

[195] FONTENEAU Guillaume, « *Non, il ne manque pas 800 000 logements en France* », le 14 Janvier 2014. Disponible sur : http://www.leblogpatrimoine.com/immobilier/non-il-ne-manque-pas-800-000-logements-en-france.html (consulté le 20 Juin 2014).

[196] BERTRAND François, « *Liège, une autre mobilité est possible !* », *Hémisphère gauche*, le 6 Octobre 2008. Disponible sur : http://hemispheregauche.agora.eu.org/2008/10/06/liege-une-autre-mobilite-est-possible/ (Consulté le 22 Juin 2014).

[197] « *Les municipales ? L'ordre des architectes se mobilise !* », *Ordres des Architectes*, le 6 Mars 2013. Disponible sur : http://www.architectes.org/actualites/les-municipales-l-ordre-des-architectes-se-mobilise (Consulté le 22 Juin 2014).

Bibliographie

Ouvrages

Anah, « *La priorité est d'aider les ménages les plus modestes* », *Les cahiers de l'Anah*, n°136, Janvier 2012, p.12

CHALAS Yves, *L'invention de la ville*, Paris, France : Anthropos, 2003, 199p.

Cour de comptes, Rapport public annuel 2012 : « *le logement : les priorités géographiques* », Février 2012. Disponible sur : http://www.google.fr/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CClQFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.ccomptes.fr%2Fcontent%2Fdownload%2F1828%2F18336%2Fversion%2F1%2Ffile%2FLogement_social_priorites_geographiques.pdf&ei=fxbNU_3pKuTT0QXF1IGoBg&usg=AFQjCNF5EVfC_X9RFDRP4QCoyqqCV4pqgA&bvm=bv.71198958,d.d2k (consulté le 21 Juillet 2014).

Yankel FIJALKOW « *sociologie des villes* », *La découverte*, Repères Sociologie, Paris : Oberti, 2013, 128 p.

Thierry PAQUOT, « *ghettos de riches* » tour du monde des enclaves résidentielles sécurisés, France : PERRIN, janvier 2009, p.15

NOVARINA Gilles, « *Quel projet pour la ville diffuse ?* », *Le rêve de la maison. Cités-jardins, lotissements et habitat durable dans le Rhône* (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement du Rhône), Lyon, France : Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement du Rhône, 2007, p.127-130.

Articles

Agence Française de Presse, « *France : 14 % de logements sociaux financés en plus en 2013* », *Le nouvelle observateur immobilier*, 14 Janvier 2014. Disponible sur : http://tempsreel.nouvelobs.com/immobilier/logement-social/20140114.OBS2307/france-14-de-logements-sociaux-finances-en-plus-en-2013.html (Consulté le 22 Juin 2014).

Agence Française de Presse, « *Mariage, fécondité… la France en 7 chiffres* », *Le nouvel observateur immobilier*, 14 Janvier 2014. Disponible sur : http://tempsreel.nouvelobs.com/societe/20130115.OBS5420/mariage-fecondite-la-france-en-7-chiffres.html (Consulté le 22 Juin 2014).

BRESIS Martin, « *Attribution des logements sociaux : un système injuste et opaque* », *Basta*, le 4 Février 2013. Disponible sur : http://www.bastamag.net/Attribution-des-logements-sociaux (consulté le 21 Juillet 2014).

BRUCKMÜLLER Mathieu, « *Construction de logements sociaux : Pourquoi ça coince*», *20 Minutes,* 24 Juillet 2013. Disponible sur : http://www.20minutes.fr/economie/1191591-20130723-construction-logements-sociaux-pourquoi-ca-coince (consulté le 27 Avril 2014).

BRUNET Marion et JARASSE Jim, « *L'observatoire des promesses de François HOLLANDE* », *Le Figaro*. Disponible sur : http://www.lefigaro.fr/assets/promesses-hollande/Promesses-Francois-Hollande.html (consulté le 27 Avril 2014).

DAUVERGNE Delphine, « *La galère du logement, un fléau qui touche les jeunes Grenoblois* », *Gre City Local News*, le 7 Février 2014. Disponible sur : http://www.citylocalnews.com/grenoble/2014/02/07/la-galere-du-logement-un-fleau-qui-touche-aussi-les-jeunes-grenoblois (consulté le 19 Juillet 2014).

DESAGE Fabien, « *20% de logements sociaux minimum, mais pour qui ? La loi SRU à l'épreuve de la « préférence communale »* », article pour *Savoir/ Agir*, n°24, dossier « politiques du logement », juin 2013, p.35-40. Disponible sur : http://ceraps.univ-lille2.fr/fileadmin/user_upload/enseignants/Desage/Articles/20__de_logements_sociaux__mais_pour_qui__Preprint.pdf (Consulté le 10 Mai 2014).
DOMERGUE Manuel, « *La France des mal logés* », *Alternatives Economiques*, n°310, Février 2012. Disponible sur : http://www.alternatives-economiques.fr/la-france-des-mal-loges_fr_art_1136_57892.html (Consulté le 22 Juin 2014).

FIGEARD André, « *Cécile DUFLOT annonce de nouvelles mesure dans la construction* », *La VieImmo*, 19 Mars 2014. Disponible sur : https://fr.finance.yahoo.com/actualites/c-cile-duflot-annonce-nouvelles-140119595.html (consulté le 28 Avril 2014).

Frédéric Cazenave et Marie Pellefigue, « *Un nouveau sujet de grogne fiscal monte dans les campagnes* », *Le Monde,* 7 Novembre 2013. Disponible sur : http://www.lemonde.fr/argent/article/2013/11/07/un-nouveau-sujet-de-grogne-fiscale-monte-dans-les-campagnes_3509482_1657007.html (consulté le 27 Avril 2014).

GAY Justine, « *La France, un pays de propriétaire ?* », *Journal du Net,* 28 Novembre 2013. Disponible sur : http://www.journaldunet.com/economie/immobilier/taux-de-proprietaire.shtml (consulté le 27 Avril 2014).

GROLLEAU Virginie, « *Pourquoi la construction de logements continue de chuter* », *Le nouvel observateur immobilier*, le 25 Mars 2014. Disponible sur : http://tempsreel.nouvelobs.com/immobilier/neuf/20140325.OBS1108/pourquoi-la-construction-de-logements-continue-de-chuter.html (consulté le 19 Juillet 2014).

GUEZEL Jean-Charles, « *RT 2012 : la pratique reste compliquée* », *Le moniteur des travaux publics et du bâtiment*, 25 Octobre 2013, n°5735, p.12

HACHE Claire, « *Toujours 3,5 millions de mal logés, 60 ans après l'appel de l'Abbé Pierre* », *L'Express*, 31 Janvier 2014. Disponible sur : http://www.lexpress.fr/actualite/societe/toujours-3-5-millions-de-mal-loges-60-ans-apres-l-appel-de-l-abbe-pierre_1318746.html (consulté le 22 Juin 2014).

KAGNI Maxence, « *Duflot oublie le loyer des HLM* », le 12 Juillet 2013. Disponible sur : http://www.politis.fr/Duflot-oublie-le-loyer-des-HLM,23109.html (consulté le 24 Juillet 2014).

« *L'état du mal logement en France* », *Observatoire des inégalités,* 21 Juin 2004. Disponible sur : http://www.inegalites.fr/article.php3?id_article=244 (consulté le 22 Juin 2014).

THEPOT Mathias, « *Les bailleurs privés doivent ils faire du logement social ?* », *La Tribune*, le 5 Février 2013. Disponible sur : http://www.latribune.fr/vos-finances/immobilier/20130204trib000746830/les-bailleurs-prives-doivent-ils-faire-du-logement-social-.html (Consulté le 22 Juin 2014).

« *Logements sociaux : seulement 1117 000 construits contre 150 000 promis en 2013* », Economie Matin, le 14 Janvier 2014. Disponible sur : http://www.economiematin.fr/news-logement-social-hlm-construction-gouvernement-cecile-duflot?tmpl=component&print=1%29.%252520car (Consulté le 18 Juin 2014).

REGNAULT Mathilde, « *Etat des lieux : 13 millions de célibataires en France* », *Journal des Femmes*, 20 Mars 2014. Disponible sur : http://sante.journaldesfemmes.com/psychologie/bien-etre/dossier/trentenaire-et-celibataire-pourquoi-pas/etat-des-lieux-13-millions-de-celibataires-en-france.shtml (consulté le 27 Avril 2014).
SABBAH Catherine, «*Crise du logement : le combat sans fin»*, *Les Echos*. Disponible sur : http://m.lesechos.fr/redirect_article.php?id=0203273927865 (consulté le 27 Avril 2014).

« *S'attaquer enfin aux inégalités territoriales* », *Observatoire des inégalités,* 23 Mars 2012. Disponible sur : http://www.inegalites.fr/spip.php?article1568 (consulté le 22 Juin 2014).

SCHMIDT Nina, *« De plus en plus d'individus ont des difficultés pour subvenir au coût du logement* », entretien avec Christophe ROBERT de la Fondation Abbé Pierre, », *Observatoire des inégalités,* 18 Février 2014. Disponible sur : http://www.inegalites.fr/spip.php?article1908 (consulté le 22 Juin 2014).

Etudes et rapports

Absise les bailleurs sociaux de l'Isère, « *Développer l'offre en logements locatifs sociaux : comment se prend la décision de construire, et comment se décide un programme, pour quels publics ?* », le 4 Novembre 2010. Disponible sur : http://www.maires-isere.fr/agenda2008/Logement%20social/AMI%20dev%20logements%20sociaux.pdf (consulté le 24 Juillet 2014).

ADIL 03, « *Observatoire de l'habitat du département de l'Allier* », n°2, Avril 2012. Disponible sur : http://www.adil03.org/fileadmin/Sites/ADIL_03/documents/etude_observatoire/etude2.pdf (consulté le 29 Juillet 2014).

Agence d'Urbanisme de Grenoble, « Plan de Déplacement Urbain du Grésivaudan, quels objectifs, quelle feuille de route ? Atelier n°1 ». Disponible sur : http://www.le-gresivaudan.fr/IMG/pdf/atelier1__06juin2013_v3bis_complet_def.pdf (consulté le 18 juillet 2014).

ANIL et service juridique de l'Anah, « *Le guide du conventionnement avec ou sans travaux* », Anah, Avril 2012. Disponible sur : http://www.anah.fr/fileadmin/anahmedias/Textes_et_publications/Les_Aides/Anah_Guideconventionnement2012.pdf (Consulté le 29 Juillet 2014).

ANTIER Marion, « *Le parc locatif des bailleurs sociaux au 1er janvier*», *Commissariat général au développement durable*, Chiffres & statistiques, n° 482, Janvier 2014. Disponible sur : http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/fileadmin/documents/Produits_editoriaux/Publications/Chiffres_et_statistiques/2014/chiffres-stats482-rpls01012013-janvier2014.pdf (Consulté le 10 Mai 2014).

« *Appel aux élus pour le droit au logement dans le parc privé : proposition des réseaux associatifs rhônalpins* », Janvier 2011. Disponible sur : https://www.google.fr/search?q=En+Rh%C3%B4ne-Alpes%2C+plus+de+60+000+personnes+sont+priv%C3%A9es+de+logement+personnel&ie=utf-8&oe=utf-8&aq=t&rls=org.mozilla:fr:official&client=firefox-a&channel=sb&gfe_rd=cr&ei=QMimU-zgGpGu8QP3xYHoAg (Consulté le 22 Juin 2014).

BIGOT Régis et HOIBIAN Sandra, « *Le coût du logement pèse sur la mobilité Professionnelle* », *centre de recherche pour l'étude et l'observation des conditions de vie,* Consommation et modes de vie, n° 240, Juillet 2011. http://www.credoc.fr/pdf/4p/240.pdf Disponible sur : (consulté le 10 Mai 2014).

BOUTEFEU Emmanuel, « *La nature en ville : des enjeux paysagers et sociétaux* », *Géoconfluences*, *Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques* (CERTU), le 28 Avril 2007. Disponible sur : http://geoconfluences.ens-lyon.fr/doc/transv/paysage/PaysageViv.htm (consulté le 18 Juin 2014).

BRUTEL Chantal et LEVY David, « *Le nouveau zonage en aire urbaine de 2010* », *Institut National de la Statistique et des études économiques (Insee)*, n°1374, Octobre 2011. Disponible sur : http://www.insee.fr/fr/ffc/ipweb/ip1374/ip1374.pdf (consulté le 18 Juillet 2014).

Caisses des dépôts, « *Les coûts de production des logements locatifs sociaux depuis 2005* », *Eclairage*, étude n°1, Novembre 2012. Disponible sur : https://www.prets.caissedesdepots.fr/IMG/pdf/eclairages_-_no1.pdf (consulté le 19 Juillet 2014).

Chambre de Commerce et d'Industrie de Grenoble, chiffres clés – édition 2013-2014. Disponible sur : http://www.grenoble.cci.fr/entreprises-et-economie/chiffres-cles-et-conjoncture/chiffres-cles-de-l-isere/chiffres-cles-edition-2013-2014-27834.kjsp (consulté le 11 Juillet 2014).

CHARMES Eric, « *L'artificialisation est-elle vraiment un problème quantitatif ?* », *Etudes Foncières*, 7 Mai 2013. Disponible sur : http://www.etudesfoncieres.fr/2013/05/l-artificialisation-est-elle-vraiment-un-probleme-quantitatif/ (consulté le 27 Avril 2014).

Direction Logement Habitat Foncier, « *Politique de la Ville de Grenoble en matière de logement social* », 2013. Disponible sur : http://www.google.fr/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CCIQFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.grenoble-ensemble.fr%2Fwp-content%2Fuploads%2F2013%2F11%2F2013-politique-de-la-ville-en-mati%25C3%25A8re-de-logement-social.ppt&ei=XSfRU_jcAcrI0QWO6IHYCw&usg=AFQjCNEJkM-imie_e7OBd9Os5xV0KdjBvg&bvm=bv.71667212,d.d2k (consulté le 24 Juillet 2014).

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Rhône-Alpes (DREAL), « *Le parc locatif social en Rhône Alpes, situation au 1er Janvier 2012* », N°NS 17 Mars 2013. Disponible sur : http://www.rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Le_parc_locatif_social_en_Rhone-Alpes_au_1er_janvier_2012_cle21f76d.pdf (consulté le 19 Juillet 2014).

DOMENGE Mireille, « *Isère : un grand dynamisme démographique à l'horizon 2010* », *Institut National de la Statistique et des études économiques (Insee).* Disponible sur : http://insee.fr/fr/themes/document.asp?reg_id=8&ref_id=14187 (consulté le 18 juillet 2014).

DOMENGE Mireille, « *Isère une croissance démographique importante dans le Nord du département* », Institut *National de la Statistique et des études économiques (Insee)*. Disponible sur : http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?ref_id=14459 (consulté le 18 Juillet 2014).

EspaCité, « *mission d'élaboration du Programme Local de l'Habitat, Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan* ». Disponible sur : http://www.le-gresivaudan.fr/extranet/document/liste/bd_10-11_Diagnostic-PLH-CCPG-220710.pdf (consulté le 18 juillet 2014).

Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement (FAPIL), « *L'Observatoire de l'Hébergement et du Logement (OHL*) » Veille Juridique n°45, le 8 Septembre 2011. Disponible sur : http://veillejuridiquedelafapil.20minutes-blogs.fr/media/01/01/775507057.pdf (consulté le 24 Juillet 2014).

Un toit pour tous, « *le mal logement en Isère 2013-2014* », 18 Février 2014. Disponible sur : http://www.untoitpourtous.org/fichiers/1521/rapport-rml-2014-web.pdf (consulté le 24 Juillet 2014).

« ***L****e développement résidentiel en Isère : La production de logements sociaux et très sociaux, bilan et perspectives* », *Conseil Général de l'Isère*, 2014. Disponible sur : https://www.isere.fr/Documents/amenagement/urbanisme%20et%20foncier/CAHIER%20THEMATIQUE%20%20production_version%20d%C3%A9finitive.pdf (Consulté le 22 Juin 2014).

« *Le financement du logement social : généralités* », *L'union social pour* l'habitat, le 15 Janvier 2013. Disponible sur : http://www.union-habitat.org/sites/default/files/Fiche%201%20-%20Le%20financement%20du%20logement%20social%20-%20g%C3%A9n%C3%A9ralit%C3%A9s%20-%20150113.pdf (consulté le 19 Juillet 2014).

MAURY Serge, Institut National de la Statistique et des études économiques (Insee), « *Le Pays du Grésivaudan : un territoire périurbain qui attire les cadres, mais avec de notables disparités internes* ». Disponible sur : http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg_id=8&ref_id=18914 (consulté le 17 juillet 2014).

« *Le mal logement en 2014* », *Observatoire des inégalités,* 31 Janvier 2014. Disponible sur : http://www.inegalites.fr/spip.php?article508 (consulté le 22 Juin 2014).

« *L'évolution des marchés isérois, tendances des marchés et accès des plus modestes au parc privé* », *Conseil Général de l'Isère*, 2014. Disponible sur : https://www.isere.fr/Documents/amenagement/urbanisme%20et%20foncier/CAHIER%20THEMATIQUE%20march%C3%A9%20d%C3%A9finitive.pdf (consulté le 29 Juillet 2014).

« *Les chiffres du mal logement en 2014* », *Fondation Abbé Pierre*, 2014. Disponible sur : http://www.fondation-abbe-pierre.fr/sites/default/files/content-files/files/19e_reml_dossier_-_les_chiffres_du_mal-logement_en_2014.pdf (consulté le 22 Juin 2014).

« *Les conditions de logement des ménages à faibles ressources, des situations différenciées dans les territoires de l'Isère* », *Conseil Général de l'Isère*, 2014. Disponible sur : https://www.isere.fr/Documents/amenagement/urbanisme%20et%20foncier/CAHIER%20THEMATIQUE%20DEMANDE%20DEFINITIF.pdf (Consulté le 22 Juin 2014).

TISON Véronique, « *77,5% des français vivent en ville* », *Généalogie*, 25 Août 2011. Disponible sur : http://www.rfgenealogie.com/s-informer/infos/nouveautes/77-5-des-francais-vivent-en-ville (consulté le 27 Avril 2014).

LOPES Marie Josée, « *Les opérateurs sociaux* », Avril 2010. Disponible sur : http://www.google.fr/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CCQQFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.cbre.fr%2Ffr_fr%2Fetudes%2Fviewpoint%2Fview_point_content%2Fview_point_left%2Fvp_operateurs_sociaux.pdf&ei=pSvNU_K1A6Oi0QXosYDABg&usg=AFQjCNGMxKberB46m94_QRVJYDHorVudYQ&sig2=4AsHWEhlM2a8IHwRz-JzbA&bvm=bv.71198958,d.d2k (consulté le 21 Juillet 2014).

NOAM Leandri, « *Davantage de logements sociaux mais moins accessibles* », *Observatoire des inégalités*, 16 Novembre 2012. Disponible sur : http://www.inegalites.fr/spip.php?article1617 (Consulté le 10 Mai 2014).

Opac 38, « *Petit guide du logement social* ». Disponible sur : http://www.google.fr/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CCIQFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.opac38.fr%2Fcontent%2Fview%2Ffull%2F971&ei=RTfRU8-ZKoab1AXDtoHoCw&usg=AFQjCNEUnnI_woeHIhQ-cs82yak4Bqalwg&bvm=bv.71667212,d.d2k (consulté le 24 Juillet 2014).

« *Observatoire des notaires de l'Isère 2013* », *Chambre des notaires*, 2013. Disponible sur : http://www.cr-grenoble.notaires.fr/PDFimmobilier/isere2013.pdf (Consulté le 30 Juillet 2014).

Sites internet consultés

Anah, Lexique- Le conventionnement. Disponible sur : http://www.anah.fr/lexique/?tx_aroglossary_glossary[word]=140&cHash=f6e395e23213f042c93506c185ea55dd (Consulté le 29 Juillet 2014).

« B*ailleurs et locataires du parc privé* », *Association des Résidences et Foyers de Jeunes (ARFJ)*, Novembre 2012Disponible sur : http://www.arfj.asso.fr/+Bailleurs-et-locataires-dans-le (consulté le 31 Juillet 2014).

BENARD Vincent, « *Les mensonges de la lutte contre l'étalement urbain, et ses conséquences perverses* », Objectif Liberté, 17 Février 2014. Disponible sur : http://www.objectifliberte.fr/2014/02/mensonges-de-la-lutte-contre-letalement-urbain.html (consulté le 27 Avril 2014).

BERTRAND François, « *Liège, une autre mobilité est possible !* », *Hémisphère gauche*, le 6 Octobre 2008. Disponible sur : http://hemispheregauche.agora.eu.org/2008/10/06/liege-une-autre-mobilite-est-possible/ (Consulté le 22 Juin 2014).

BRUNEL Denys, « *Il n'y a pas de déflation heureuse (promulgation de la loi ALUR)* », ADB PSO, 12 Avril 2014. Disponible sur : http://www.adb-pso.com/fr/il-n-y-a-pas-de-deflation-heureuse-promulgation-de-la-loi-alur-,article-50.html (consulté le 27 Avril 2014).

CANFIN Pascal, « *Trois dossiers chauds pour les maires* », *Alternatives économiques*, Février 2008, n° 266. Disponible sur : http://fr.wikipedia.org/wiki/Crises_du_logement_en_France#cite_note-trois_dossiers_chauds-12 (consulté le 28 Avril 2014).

Centre Communale d'Action Sociale, « *Demande de logement social : mode d'emploi* ». Disponible sur : http://www.ville-rognac.fr/demande-de-logement-social-mode-d%E2%80%99emploi (consulté le 24 Juillet 2014).

Direction du logement, *« Logement* », *Ville de Grenoble*, 2014. Disponible sur : http://www.grenoble.fr/129-habiter-a-grenoble-politique-du-logement.htm (consulté le 24 Juillet 2014).

Direction du logement, « *21% de logement locatif social, … 25% en 2025* », *Ville de Grenoble*. Disponible sur : http://www.grenoble.fr/1464-se-loger-dans-le-parc-social.htm (consulté le 24 Juillet 2014).

DEVERT Bernard, « *Mettre en cendres les causes de la pauvreté pour ouvrir les portes de la fraternité* », Le blog de Bernard DEVERT, 5 Mars 2014. Disponible sur : http://bernarddevert.wordpress.com/2014/03/05/mettre-en-cendres-les-causes-de-la-pauvrete-pour-ouvrir-les-portes-de-la-fraternite/ (Consulté le 10 Mai 2013).

DEVERT Bernard, « *Mettre en cendres les causes de la pauvreté pour ouvrir les portes de la fraternité* », La Crois, le 15 Avril 2014. Disponible sur : http://habitat-humanisme.blogs.la-croix.com/mettre-en-cendres-les-causes-de-la-pauvrete-pour-ouvrir-les-portes-de-la-fraternite/2014/04/16/ (Consulté le 22 Juin 2014).

DOMENGE Mireille, *Institut National de la Statistique et des études économiques (Insee)*. Disponible sur : http://www.insee.fr/fr/ppp/bases-de-donnees/recensement/populations-legales/departement.asp?dep=38 (consulté le 18 juillet 2014).

FABIANO Laurent, Jacob Immobilier, « *Vers un marché immobilier de moins en moins stable* », *Fédération National de l'Immobilier de l'Isère (FNAIM 38)*. Disponible sur : http://www.fnaim38.com/actualites/vers-un-marche-immobilier-de-moins-en-moins-stable.html (consulté le 27 Avril 2014).

FONTENEAU Guillaume, « *Non, il ne manque pas 800 000 logements en France* », le 14 Janvier 2014. Disponible sur : http://www.leblogpatrimoine.com/immobilier/non-il-ne-manque-pas-800-000-logements-en-france.html (consulté le 20 Juin 2014).

JACQUOT A., « *La demande potentielle de logements INSEE Première - n°875 - décembre 2002»*, *Senat*. Disponible sur : http://www.senat.fr/rap/a05-086/a05-0863.html (consulté le 27 Avril 2014).

« *Le neuf sous la barre des 300 000* », *Fédération National de l'Immobilier de l'Isère (FNAIM 38)*. Disponible sur : http://www.fnaim38.com/actualites/le-neuf-sous-la-barre-des-300-000.html (consulté le 27 Avril 2014).

« *Les Hlm, artisans de la mixité sociale* » *Union Habitat*, le 2 Mai 2014. Disponible sur : http://www.union-habitat.org/ (consulté le 24 Juillet 2014).

Les HLM Habiter Mieux bien vivre ensembles, « *Qui habite en Hlm ?* », 26 Août 2012. Disponible sur : http://www.union-habitat.org/les-hlm-de-%C3%A0-z/qui-habite-en-hlm/qui-habite-en-hlm (Consulté le 10 Mai 2014).

Les HLM Habiter Mieux bien vivre ensembles, « *Le rôle des organismes* », 20 Janvier 2012. Disponible sur : http://www.union-habitat.org/les-hlm-de-%C3%A0-z/le-r%C3%B4le-des-organismes/le-r%C3%B4le-des-organismes (consulté le 10 Mai 2014).

« *Les municipales ? L'ordre des architectes se mobilise !* », *Ordres des Architectes*, le 6 Mars 2013. Disponible sur : http://www.architectes.org/actualites/les-municipales-l-ordre-des-architectes-se-mobilise (Consulté le 22 Juin 2014).

« *Logement social conditions d'attribution* », Service public, le 13 Mars 2014. Disponible sur : http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F869.xhtml (consulté le 24 Juillet 2014).

TEILLAUD Delphine, Grenoble. Disponible sur : http://www.fnaim38.com/actualites/vers-un-marche-immobilier-de-moins-en-moins-stable.html (consulté le 24 Juillet 2014).

Conférences

Atelier du Plan Départemental de l'Habitat 2014, « *La production d'une offre de logements en Isère* », 27 Février 2014.

Index des illustrations

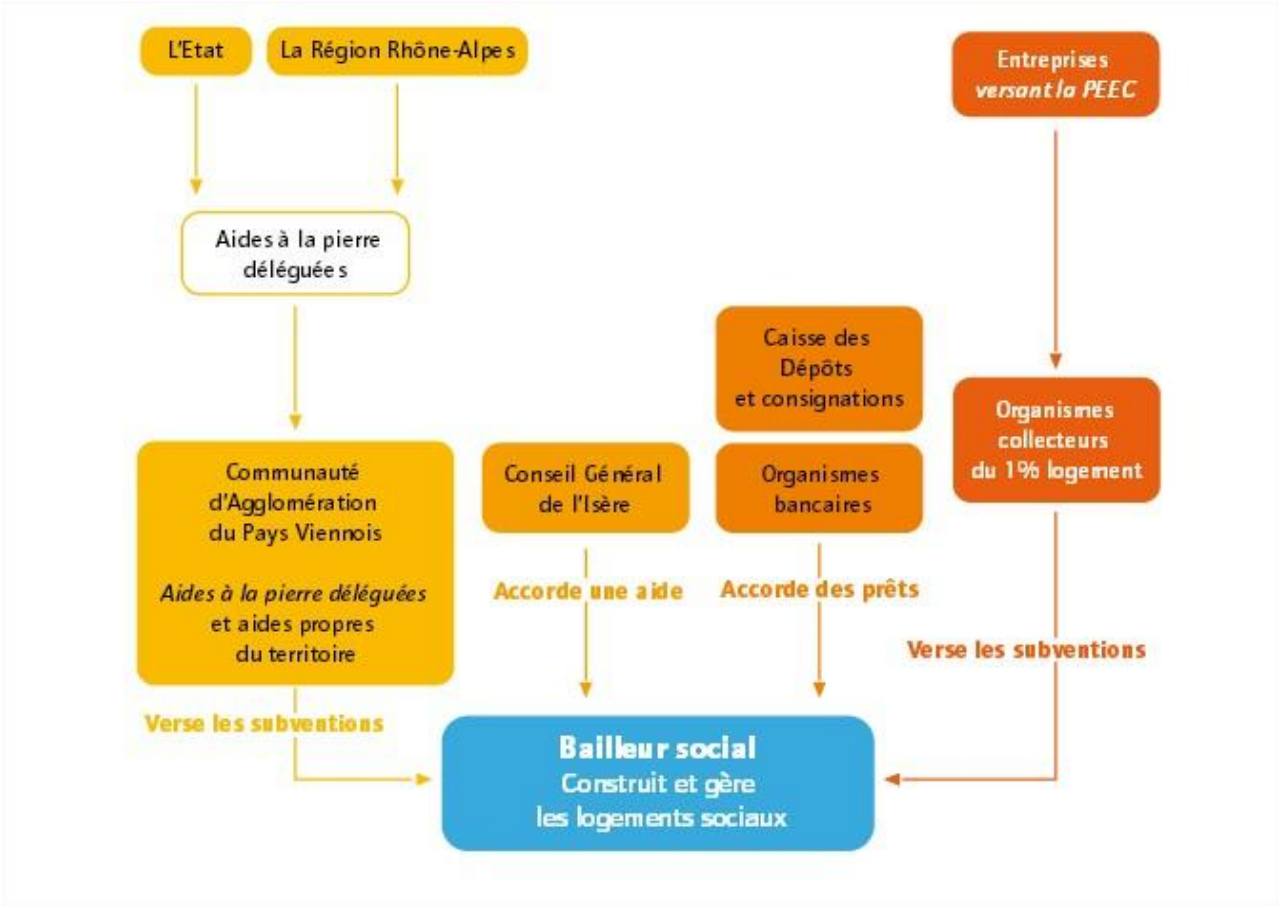
Figure 1 Densité de population en Rhône Alpes - Isère - Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan (Réalisation Hans CAZAUX) 16
Figure 2 Evolution de la population entre 1968 et 1999 - Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan et Isère (Source : Insee 2010, Réalisation : Hans CAZAUX)..... 19
Figure 3 Evolution démographique - 19
Figure 4 Evolution de la population entre 1999 et 2010 - Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan et Isère (Source : Insee 2010, Réalisation : Hans CAZAUX)..... 20
Figure 5 Infrastructure routières du territoire -..... 22
Figure 6 Evolution de la densité de population entre 1968 et 1999 - Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan 23
Figure 7 Evolution de la densité de population entre 1999 et 2010 - Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan 23
Figure 8 Typologie de logements –..... 24
Figure 9 Mode d'occupation des logements -..... 24
Figure 10 Dynamisme et valeurs de marchés entre 2010 et 2012 (Source : Atelier PDH du 24 Avril 2014)..... 25
Figure 11 Terrains à bâtir acquis entre 2006 et 2011 par les ménages originaires de la Communauté d'agglomération Grenoble Alpes Métropole et de la Communauté urbaine de Lyon (Source : PDH 2013 : L'évolution des marchés isérois, tendances des marchés et accès des plus modestes au parc privé)..... 26
Figure 12 Evolution du prix moyen/m² du terrain à bâtir- 27
Figure 13 Maisons acquises entre 2006 et 2011 par des ménages originaires de la Communauté d'agglomération Grenoble Alpes Métropole et de la Communauté urbaine de Lyon (Source : PDH 2013 : L'évolution des marchés isérois, tendances des marchés et accès des plus modestes au parc privé)..... 28
Figure 14 Evolution du prix et de la surface des maisons anciennes - Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan (Source : Observatoire des notaires de l'Isère 2013, Réalisation : Hans CAZAUX) 28
Figure 15 Evolution du prix et de la surface des maisons neuves - Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan (Source : Observatoire des notaires de l'Isère 2013, Réalisation : Hans CAZAUX)..... 28
Figure 16 Une tendance à l'éloignement plus importante qui semble reculer depuis l'après-crise..... 29
Figure 17 Evolution du nombre de permis de construire entre 2009 et 2011- Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan 30
Figure 18 Evolution de la situation des permis de construire..... 30
Figure 19 Evolution du prix moyen par m² et de la surface des logements collectifs neufs –..... 31
Figure 20 Les ménages de la classe moyenne en Isère (Source : Atelier PDH du 27 Février 2014) 32
Figure 21 Le pouvoir d'achat immobilier des ménages en Isère: un logement familial neuf réservé à la classe moyenne supérieure (Source : Atelier PDH du 27 Février 2014) 32
Figure 22 Evolution du prix moyen par m² et de la surface des appartements anciens –..... 33
Figure 23 Un marché du périurbain "proche" peu accessible (Source : Atelier PDH du 24 Avril 2014). 34
Figure 24 Mouvements des populations aisées et modestes suite à la pression des marchés immobiliers (Réalisation : Hans CAZAUX)..... 36
Figure 25 Des loyers du neuf réservés aux plus aisés (Source : Atelier PDH du 24 Avril 2014) 38

Figure 26 Un loyer différent selon la zone 2 ou 3 (Source : Développer l'offre en logements locatifs sociaux ABSISE 2010° 41
Figure 27 L'évolution des logements sociaux financés: un rythme de construction qui se maintient ... 42
Figure 28 Logements locatifs sociaux financés par EPCI en 2013 (Source : Atelier PDH du 27 Février 2014) 43
Figure 29 Zonage Financement Logement Isère 43
Figure 30 Evolution de la production en Zone 3, Chiffres Absise (Source : Atelier PDH du 27 Février 2014) 44
Figure 31 Décomposition du prix de revient TTC d'un logement social familial (en € par m², échelle de gauche et en € par logement, échelle de droite) 2011, France entière 45
Figure 32 Exemple de montage financier de maîtrise d'ouvrage directe 46
Figure 33 Les livraisons de logements sociaux 1995-2012 48
Figure 34 Loi SRU (article 55) Inventaire des logements sociaux au 1er janvier 2012 49
Figure 35 Les logements en locatif public – 49
Figure 36 Une pression locative moyenne 51
Figure 37 La pression locative est plus forte pour les ménages défavorisés : <40% des plafonds PLUS 51
Figure 38 20 000 nouvelles demandes de logement social par an en Isère 52
Figure 39 Nombre et part des familles monoparentales éligibles au logement très social en 2011 dans les intercommunalités iséroises 52
Figure 40 Nombre et part des ménages de plus de 75 ans éligibles au logement très social en 2011 dans les intercommunalités iséroises 53
Figure 41 Nombre et part des ménages de moins de 25 ans éligibles au logement très social en 2011 dans les intercommunalités iséroises 53
Figure 42 Inadéquation entre zone de financement de logements et localisation des publics modestes et très modestes 54
Figure 43 Taille des logements dans le parc HLM - 56
Figure 44 Taille des logements demandés – Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan 57
Figure 45 Organisation du Grésivaudan avant le 1er Janvier 2009 - Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan 62
Figure 46 Périmètre de la Rive droite et de la Rive gauche - Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan 67
Figure 47 CSP en 2010 - Rive droite / Rive gauche – 67
Figure 48 CSP en 1999 - Rive droite / Rive gauche – 67
Figure 49 Evolution du nombre de cadres entre 1999 et 2010 – 68
Figure 50 Evolution du nombre d'employés et d'ouvriers entre 1999 et 2010 – Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan 68
Figure 51 Taux de croissance annuel moyen de la population de plus de 15 ans par CSP entre 1999 et 2010 – 69
Figure 52 Ressource des ménages exprimés en % des plafonds HLM - Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan 69
Figure 53 Pyramide des âges en 2010 – 70
Figure 54 Population de plus de 60 ans – 71
Figure 55 Date de construction des logements – 72
Figure 56 Les logements "sans confort" – 72

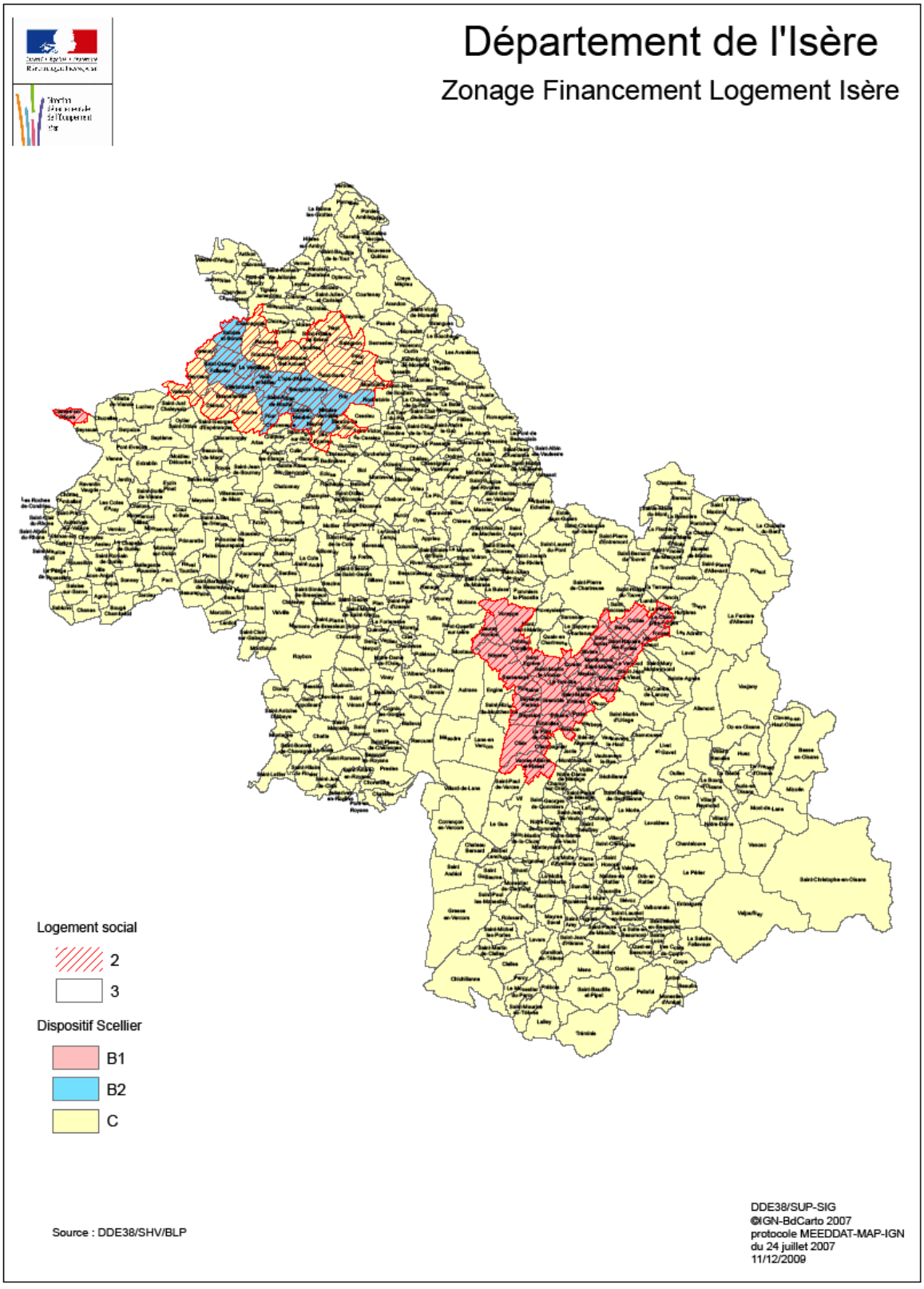
Figure 57 Les logements en classement cadastral 7 et 8 - Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan..... 73
Figure 58 Type de vacance – 74
Figure 59 Les logements vacants –..... 74
Figure 60 Les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah depuis le 1er juin 2013 –..... 75
Figure 61 Evolution des propriétaires occupants éligibles 75
Figure 62 Evolution des plafonds de ressources de l'Anah avant et depuis le 1er juin 2013 75
Figure 63 Plafonds de loyers maitrisés de l'Anah, ... 76
Figure 64 Comparaison entre les niveaux de loyers privés et les plafonds de loyers de l'Anah – 77
Figure 65 Hypothèse de rentabilité à 15 ans selon les types de logements subventionnés –..... 78
Figure 66 Priorité d'intervention - 79

Annexes

Annexe 1 : Qui sont les financeurs du logement social ?



Annexe 2 : Zonage Financement Logement Isère

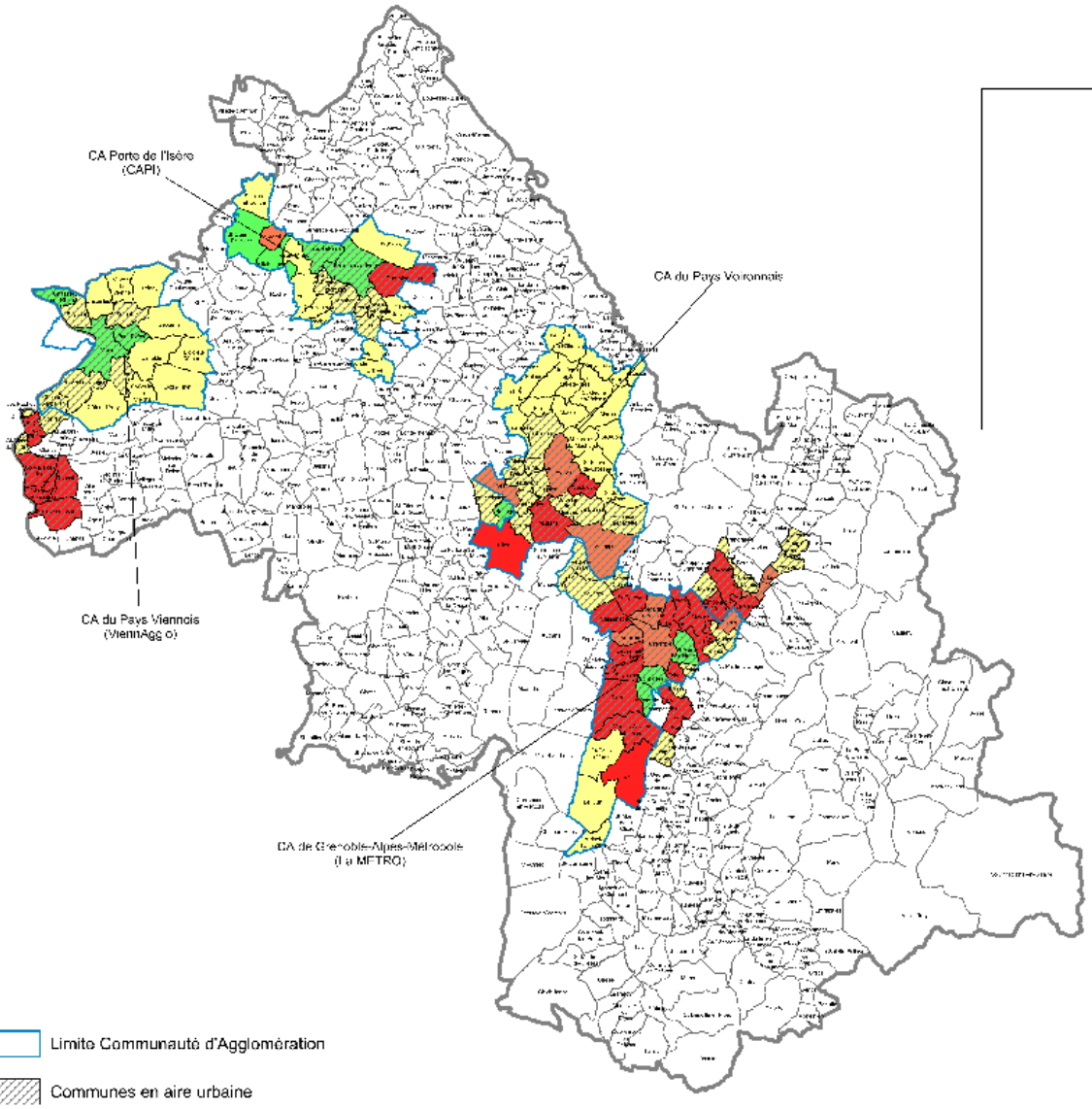


Annexe 3 : Loi SRU (article 55) Inventaire des logements sociaux au 1er Janvier 2012

Département de l'Isère

Loi SRU (article 55)

Inventaire des logements sociaux
au 1er janvier 2012



Limite Communauté d'Agglomération

Communes en aire urbaine

Communes de moins de 3500 habitants (RGP 2009) non astreintes

Communes de plus de 3500 habitants (RGP 2009) ayant moins de 20% de logements sociaux

Communes de plus de 3500 habitants (RGP 2009) ayant entre 20 et 25 % de logements sociaux

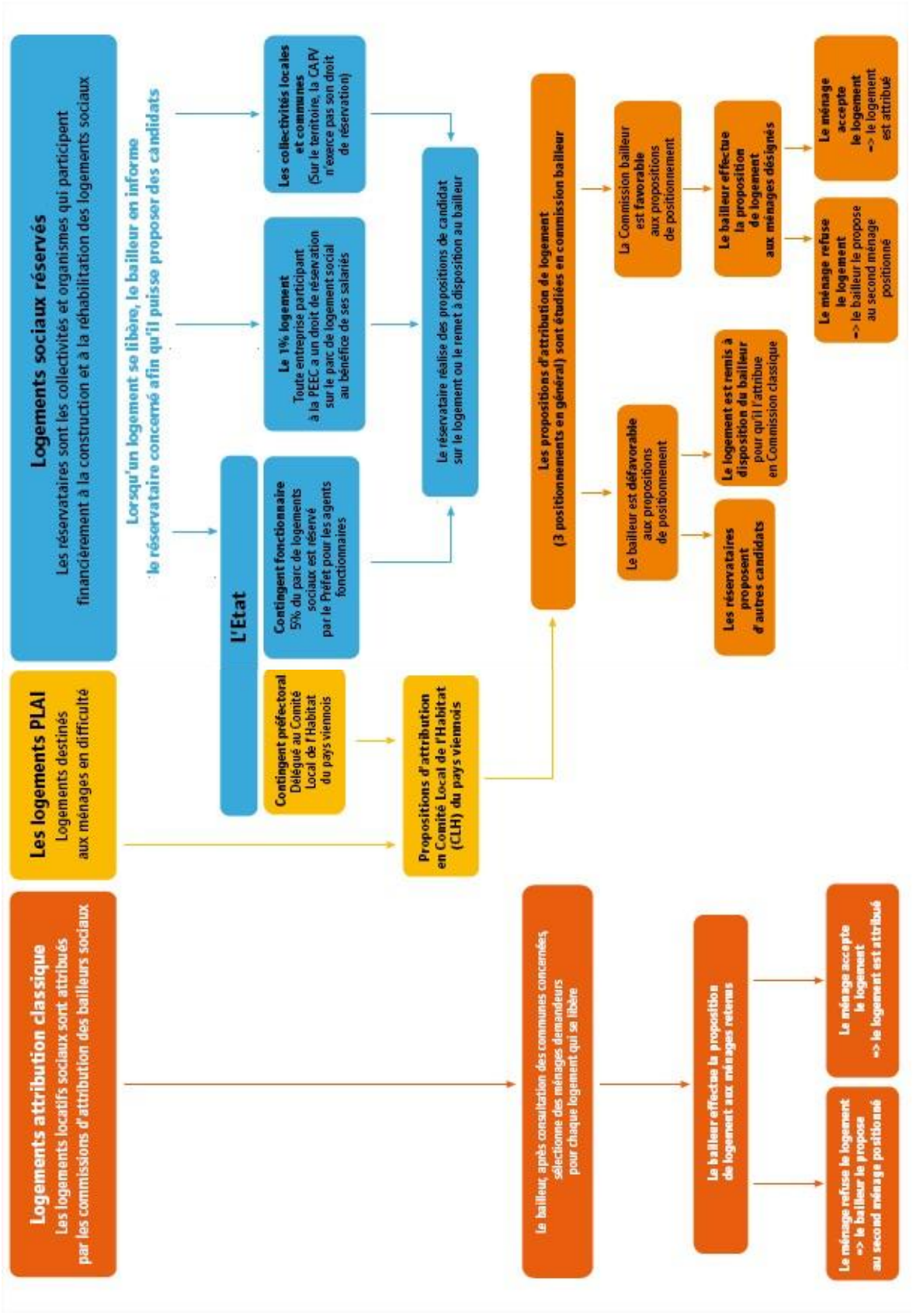
Communes de plus de 3500 habitants (RGP 2009) ayant plus de 25 % de logements sociaux

Source : INSEE - DDT38 / SLC

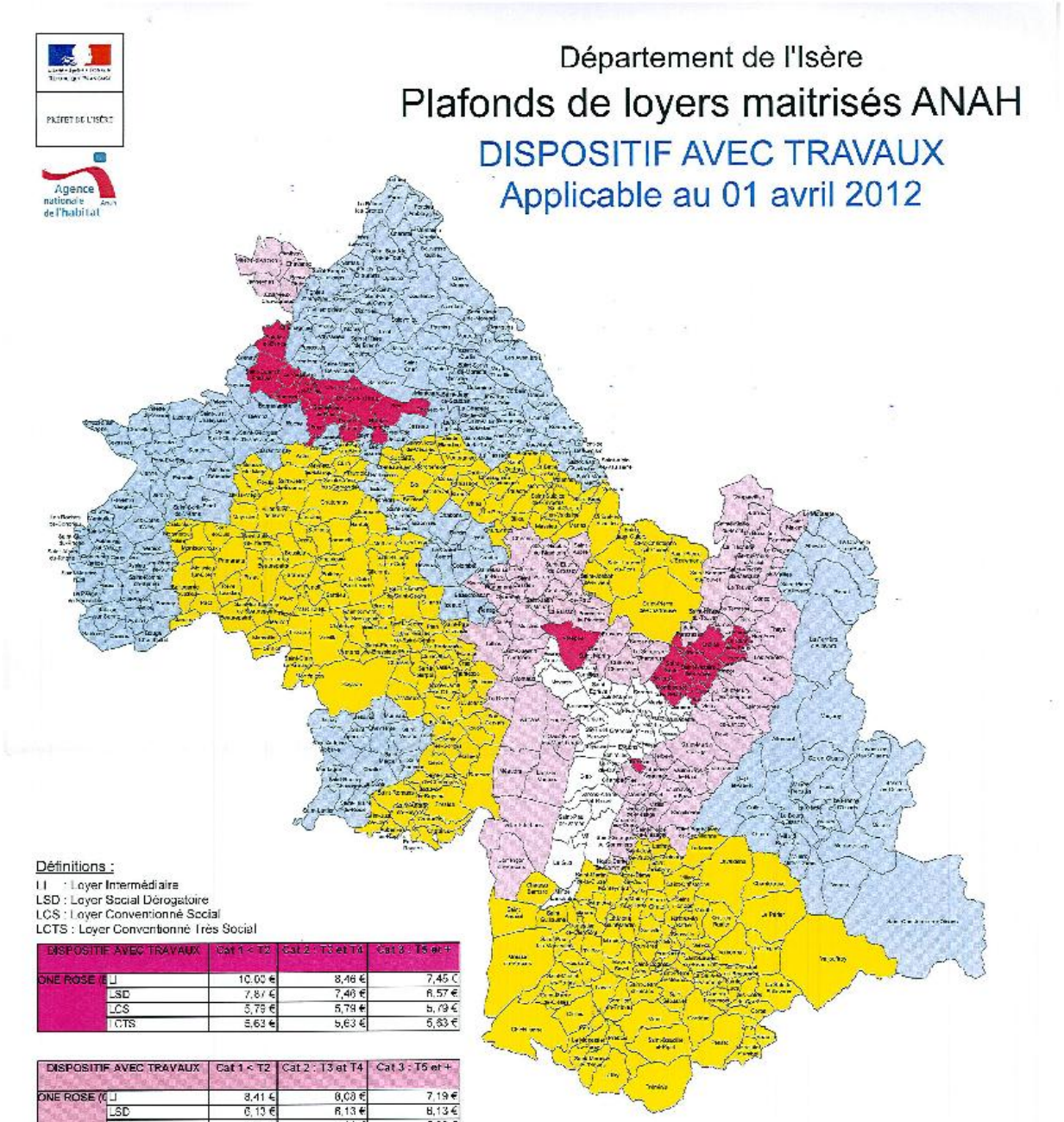
Direction Départementale des Territoires / SG / SIGc
© IGN BD Topo 2011
Protocole MEEDDAT-MAP-IGN du 24 juillet 2007

4 février 2013

Annexe 4 : Processus d'attribution des logements locatifs sociaux



Annexe 5 : Plafonds de loyers maitrisés Anah : dispositif avec travaux



DISPOSITIF AVEC TRAVAUX		Cat 1 : T2	Cat 2 : T3 et T4	Cat 3 : T5 et +
ZONE ROSE (B	LI	10,00 €	8,46 €	7,45 €
	LSD	7,87 €	7,46 €	6,57 €
	LCS	5,79 €	5,79 €	5,79 €
	LCTS	5,63 €	5,63 €	5,63 €

DISPOSITIF AVEC TRAVAUX		Cat 1 : T2	Cat 2 : T3 et T4	Cat 3 : T5 et +
ZONE ROSE (C	LI	8,41 €	8,08 €	7,19 €
	LSD	8,13 €	8,13 €	8,13 €
	LCS	5,20 €	5,20 €	5,20 €
	LCTS	5,01 €	5,01 €	5,01 €

DISPOSITIF AVEC TRAVAUX		Cat 1 : T2	Cat 2 : T3 et T4	Cat 3 : T5 et +
ZONE BLEUE	LI	8,41 €	8,08 €	
	LCS	5,20 €	5,20 €	5,20 €
	LCTS	5,01 €	5,01 €	5,01 €

DISPOSITIF AVEC TRAVAUX		Cat 1 : T2	Cat 2 : T3 et T4	Cat 3 : T5 et +
ZONE JAUNE	LI	8,39 €	8,62 €	
	LCS	5,20 €	5,20 €	4,89 €
	LCTS	5,01 €	5,01 €	

Règles :

Pour les T2 de plus de 60m² (surface habitable fiscale), le plafond des loyers retenu est celui d'un logement de catégorie 2.
Pour les T4 de plus de 100m² (surface habitable fiscale), le plafond des loyers retenu est celui d'un logement de catégorie 3.
Surface habitable fiscale = surface habitable + 1/2 Surface Annexe (plafonnée à 8m²)

Source : DDT38/SLC/ANAH avril 2012

Direction Départementale des Territoires/SG/SIG
SIGN-B4Topo 2012
protocole MEEDDAT-MAP-IGN
du 24 juillet 2007
25/05/2012

Annexe 6 : Plafonds de loyers maitrisés Anah : dispositif sans travaux

