

# PLH 2025-2030

## Atelier 1

---

Permettre à chacun et à chacune  
de se loger dans de bonnes  
conditions

*Mardi 28 février 2023*

# SOMMAIRE

---

## 1. Introduction

## 2. Éléments de diagnostic

## 3. Ateliers participatifs :

- Quelles offres de logements pour les personnes en grande précarité ?
- La production de logement social dans l'existant : où, quoi, comment ?
- La diversification des produits logements et les logements intermédiaires : où, quoi, comment ?
- La sortie des passoires énergétiques des parcs privés et sociaux : comment accélérer les réhabilitations énergétiques ?

# INTRODUCTION

---

*Nicolas BERON-PEREZ, Vice-Président  
Habitat, Logement et Hébergement*

# Les ateliers du PLH 2025-2030 : travail partenarial sur les enjeux métropolitains

**1**

Permettre à chacun et  
chacune de se loger dans  
de bonnes conditions

*28 février*

**2**

Favoriser le bien-vivre  
dans les quartiers et sur  
tout le territoire

*28 mars*

**PROGRAMME  
LOCAL DE L'  
HABITAT  
2025 - 2030**

**3**

Préserver la planète et les  
ressources,  
tout en veillant à l'équité  
sociale

*9 mai*

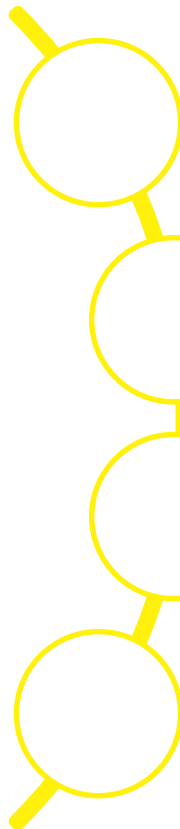
**4**

Faire ensemble pour  
rendre possible : penser  
la gouvernance

*Tout au long de la  
démarche*

# Atelier 1 : Permettre à chacun et chacune de se loger dans de bonnes conditions

## *Les thèmes ciblés*

- 
- Quelles offres de logements pour les personnes en grande précarité ?
  - La production de logement social dans l'existant : où, quoi, comment ?
  - La diversification des produits logements et les logements intermédiaires : où, quoi, comment ?
  - La sortie des passoires énergétiques des parcs privés et sociaux : comment accélérer les réhabilitations énergétiques ?



GRENOBLE ALPES  
MÉTROPOLE

2

# Eléments de diagnostic

---

# 2.A

## LOGER LES PERSONNES EN GRANDE PRÉCARITÉ

---

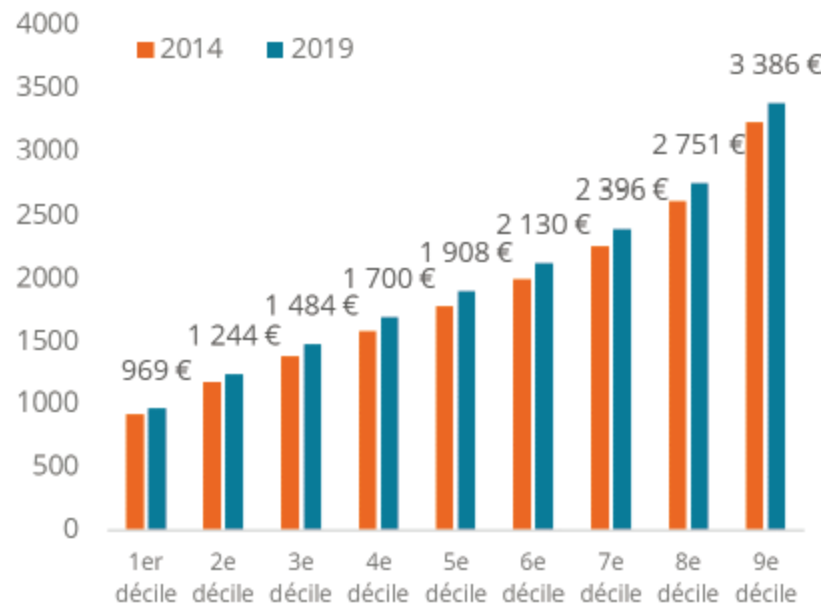
# Les ménages précaires de la métropole

**30 000 ménages** de la Métropole considérés comme **pauvres** = sous le seuil de pauvreté

**14,2%** des ménages

Revenus mensuel médian après redistribution de **870€/mois par UC**

## REVENUS DISPONIBLES MÉDIANS PAR UC DES MÉNAGES DE GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE PAR DÉCILES



Source : Insee, Filosofi 2019

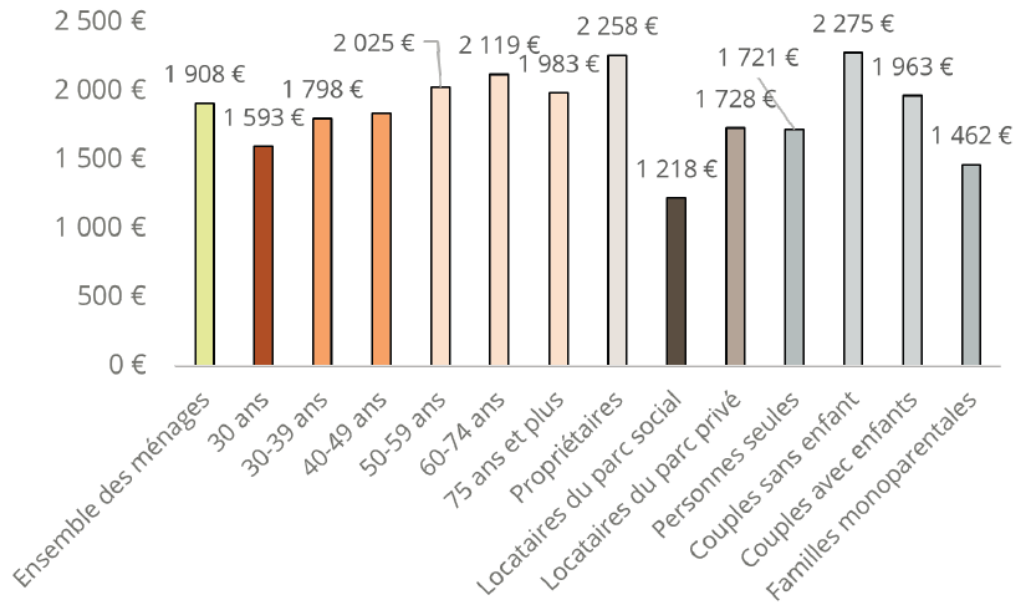
**Des inégalités de revenus qui ne réduisent pas** depuis 2014 : augmentation des revenus de tous les déciles, mais moindres pour les ménages pauvres.



# Les profils de ménages les plus touchés par la pauvreté

**Les chômeurs, les jeunes adultes, les familles monoparentales et les locataires du parc social sont plus fréquemment en situation de pauvreté. Les tendances grenobloises sont similaires à celles observées au niveau national.**

**REVENUS DISPONIBLES MÉDIANS PAR UC DES MÉNAGES DE GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE PAR PROFIL**

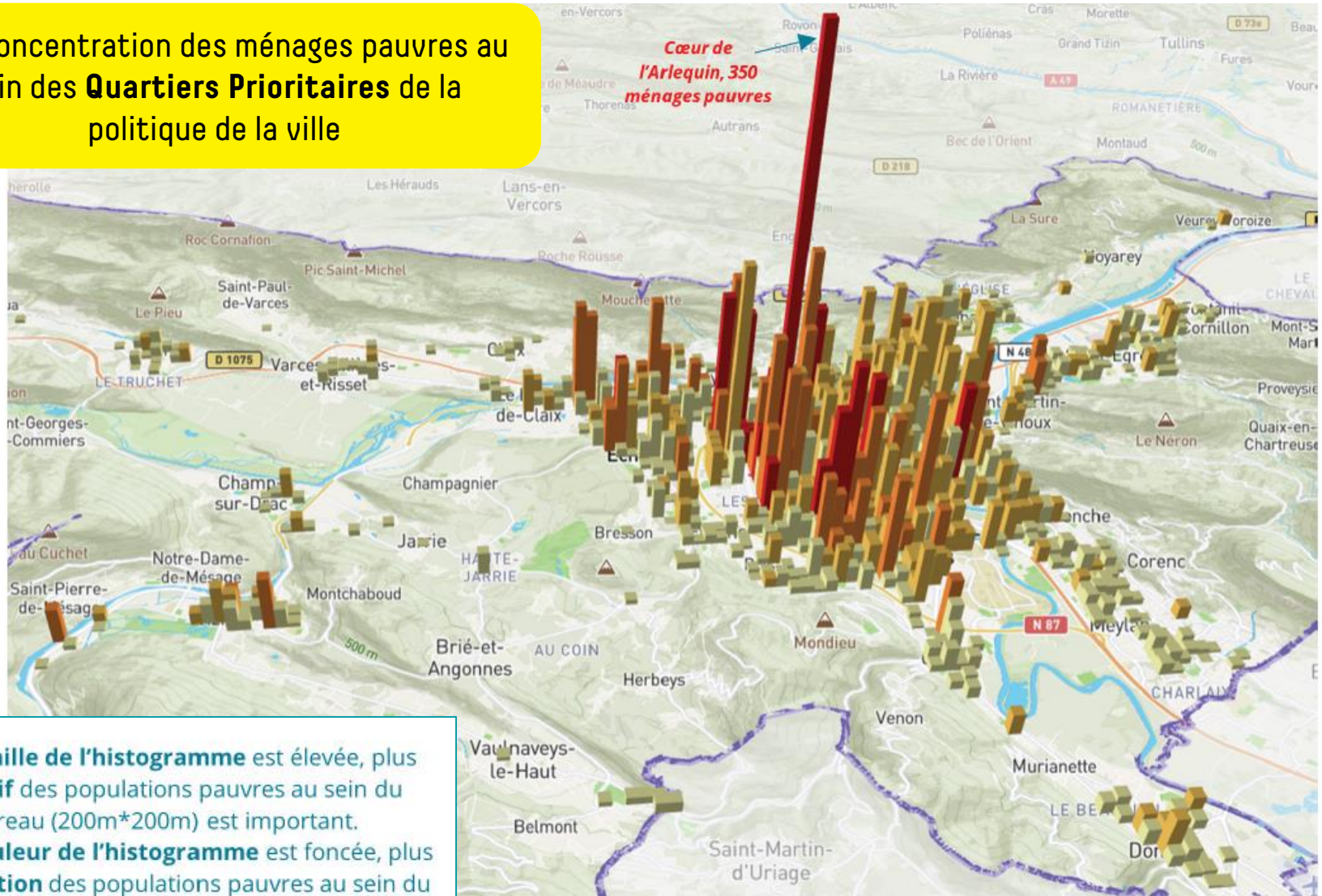


Source : Insee, Filosofi 2019



# Une concentration des ménages précaires

Une concentration des ménages pauvres au sein des **Quartiers Prioritaires de la politique de la ville**



Plus la **taille de l'histogramme** est élevée, plus l'**effectif** des populations pauvres au sein du carreau (200m\*200m) est important.  
Plus la **couleur de l'histogramme** est foncée, plus la **proportion** des populations pauvres au sein du carreau (200m\*200m) est importante.

# Bilan des actions 2017-2022

---

## ↘ Développement de l'offre très sociale à destination des plus démunis :

- 1 400 PLAI agréés, soit 38% des PLUS/PLAI et 76% de l'objectif PLH
- 112 PLAI adaptés agréés et coordination partenariale pour accompagnement social renforcé

## ↘ Développement de l'offre de logements accompagnés :

- Résidences sociales : 640 places existantes en résidences sociales et 540 places en foyers de travailleurs migrants
- Foyers Jeunes Travailleurs : près de 500 lits existants
- Pensions de famille : 106 logements existants + 109 logements en financement

## ↘ Intensification du travail d'accompagnement social des familles :

- Mise en place d'une plateforme territoriale Logement d'abord avec une commission accompagnement pour l'accès au logement
- Poursuite d'un travail d'harmonisation des dispositifs d'accompagnement et de meilleurs coordination possible entre les actions des différents partenaires

# 2.B

## LA PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL DANS L'EXISTANT

---

# Des besoins en logements locatifs sociaux toujours importants

---

- **17 800 demandes actives**, dont **54%** demandes d'accès
- **+ 18%** de demandeurs depuis 2017
- Un rapport demandes/baux signés qui se dégrade : **4,6 demandes pour une attribution fin 2022**, contre 4,2 à fin 2021
- **4 500 logements sociaux** manquants au titre de la loi SRU



# La vacance des logements : un gisement à mobiliser



**19 822**  
logements vacants



**8,4%**  
Taux de vacance



**3 708**  
logements vacants depuis plus de 2 ans

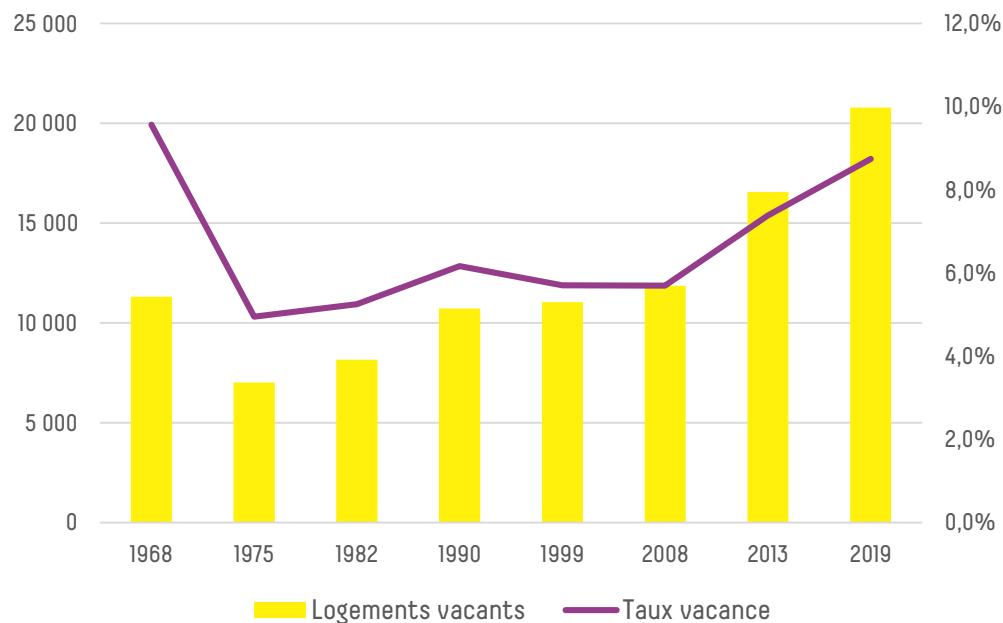


**1,6%**  
Taux de vacance depuis plus de 2 ans

Selon les sources, entre **+ 565** et **+ 710** logements vacants par an ces dernières années.

**Une vacance en augmentation ces dernières décennies**, en conformité avec la tendance nationale, **due à un sous-investissement dans le parc existant et à une évolution des attentes résidentielles des ménages.**

Nombre et taux de logements vacants



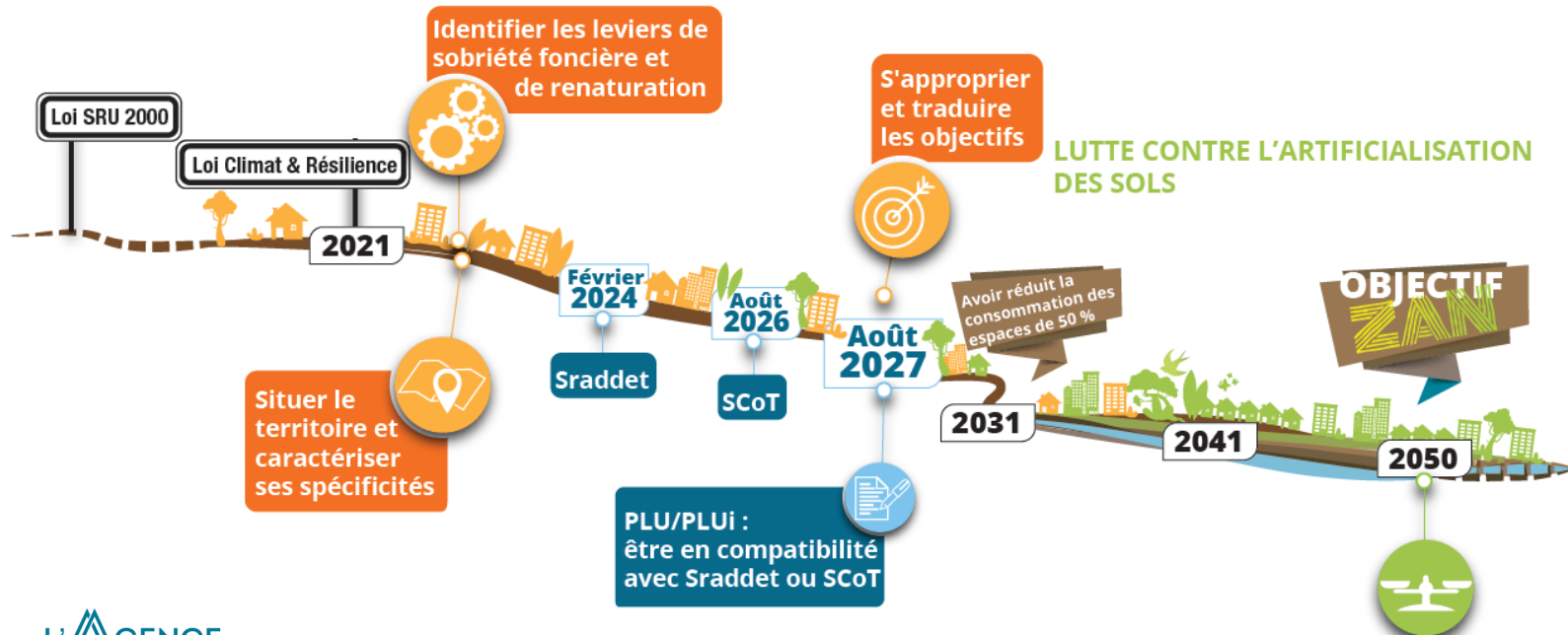
# Un enjeu qui s'inscrit dans l'objectif ZAN

Lutter contre l'artificialisation des sols : viser le zéro artificialisation nette en 2050

## OBJECTIF ZAN 2050

À chaque TERRITOIRE sa trajectoire

LIMITATION DE LA CONSOMMATION  
DES ESPACES



## Bilan des actions 2017-2022

**450** logements mobilisés dans le parc existant,

→ **320 logements** mobilisés en **acquisition-amélioration**, 35% de l'objectif

Et

→ **113 logements** mobilisés en **conventionnement ANAH** (2017-2021), 23% de l'objectif

→ **85 logements** conventionnés via **Louez Facile**



**// Quelles pistes pour intensifier cette production ?**



# 2.C

## LA DIVERSIFICATION DES PRODUITS DE LOGEMENT

---

# Des revenus par ménages dispersés selon leur profil

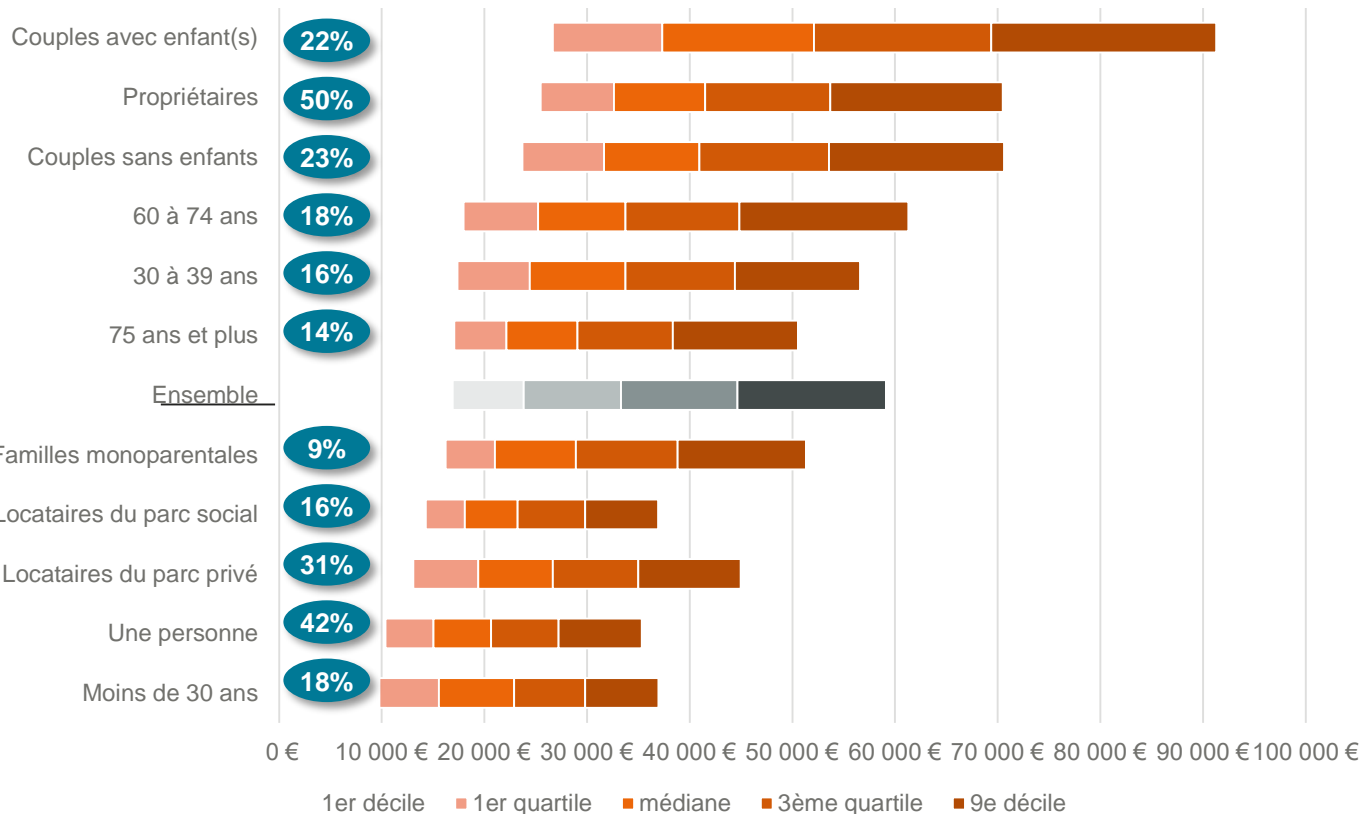


**2 780 €**

Revenu disponible médian mensuel d'un ménage en 2019

Part des ménages

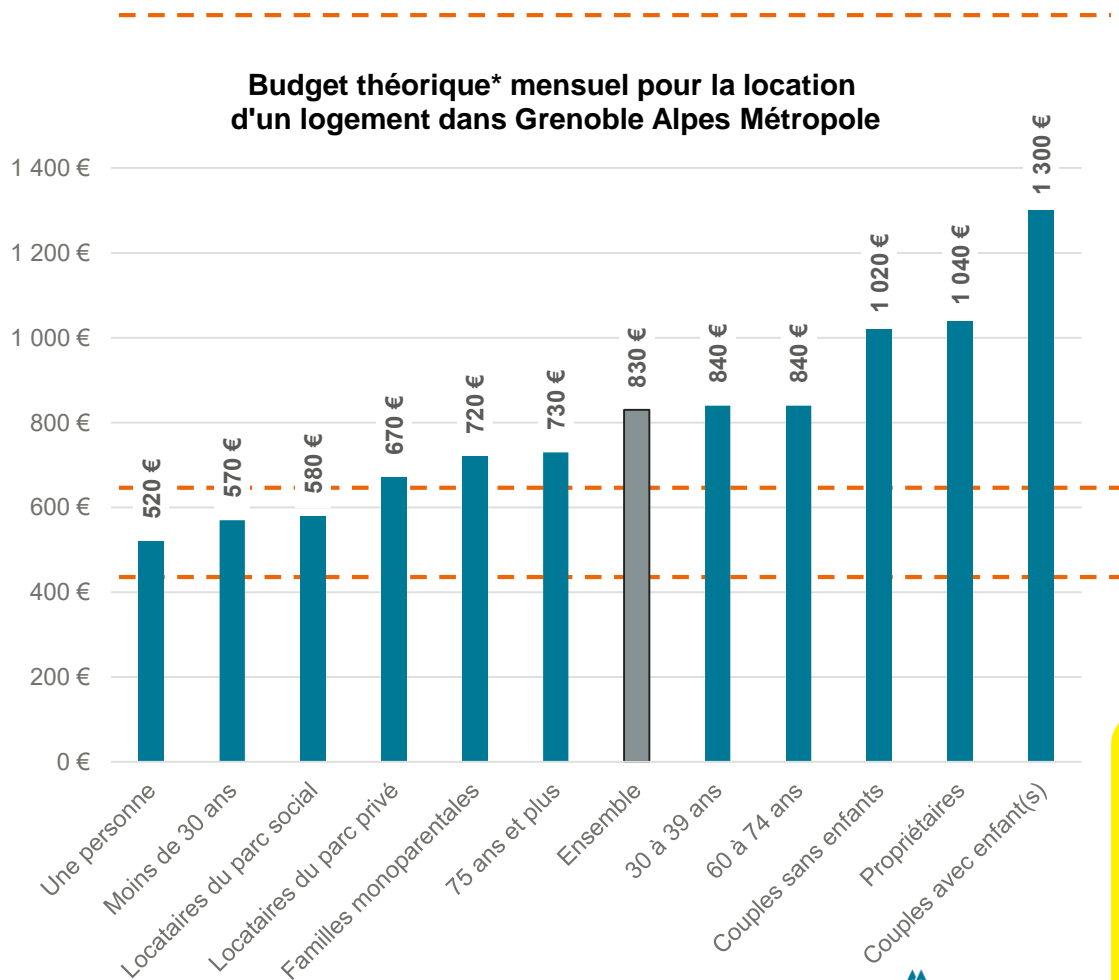
Distribution des revenus selon le profil de ménages à Grenoble Alpes Métropole



**Des jeunes et des personnes seules avec les revenus les moins élevés dans la Métropole** (poids pour les deux catégories des étudiants).

**Les couples et les propriétaires sont les ménages avec les plus hauts revenus** (principalement parce qu'ils disposent de deux revenus).

# Une accessibilité variée aux marchés locatifs selon le profil des ménages



**1 590€**

Loyer médian pour une maison dans le **parc privé** en 2021

**660€**

Loyer médian pour un appartement de 65 m<sup>2</sup> dans le **parc privé** en 2021

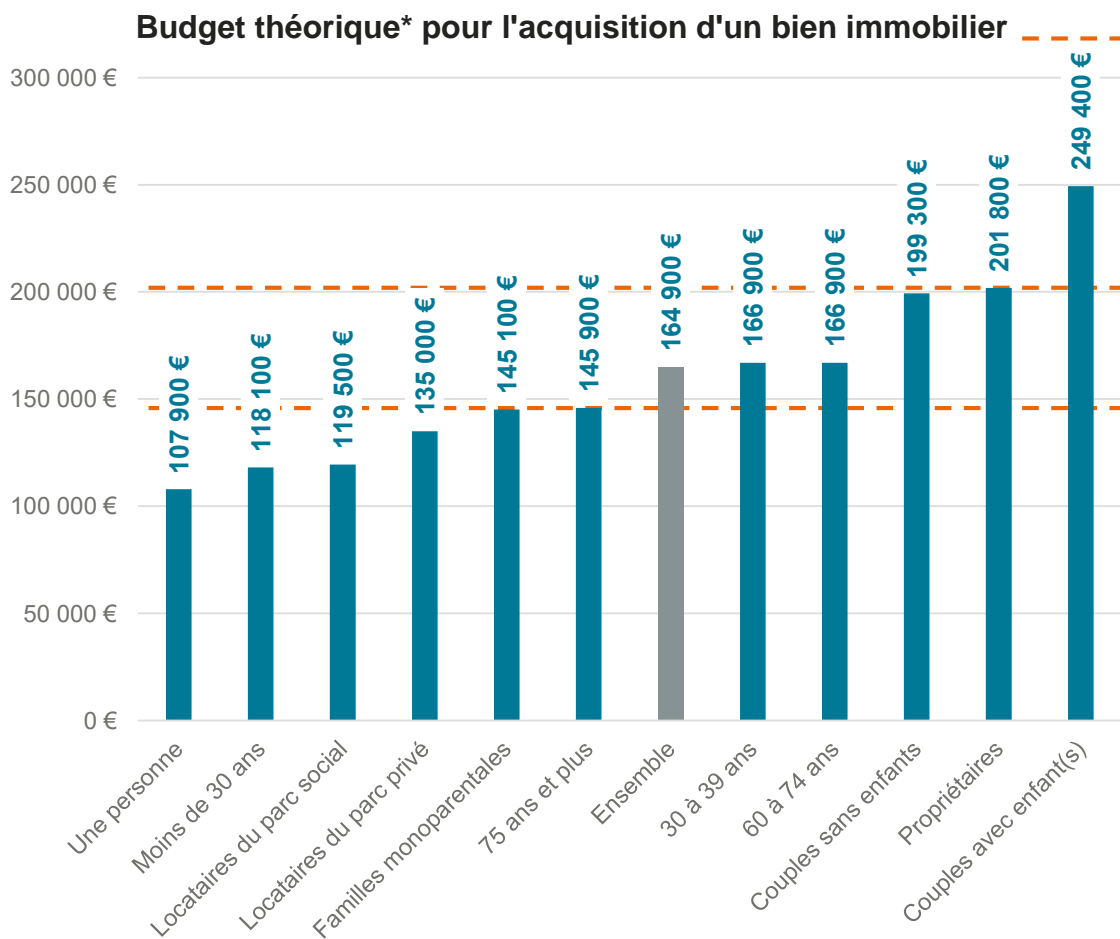
**410€**

Loyer médian pour un appartement de 65 m<sup>2</sup> dans le **parc social** en 2021

**Un parc social accessible à tous les revenus médians, en cohérence avec sa fonction.**

**Un parc locatif privé inaccessible pour les locataires du parc social, les jeunes et les personnes seules (pour 65 m<sup>2</sup>).**

# Le pouvoir d'achat immobilier selon le profil des ménages



**343 000€**

Prix médian pour une  
**maison ancienne** en 2021



**215 000€**

Prix médian pour un  
**appartement neuf** de 65  
m<sup>2</sup> en 2021



**153 200 €**

Prix médian pour un  
**appartement ancien** de  
65 m<sup>2</sup> en 2021

**Un marché des appartements anciens inaccessible pour les locataires, les jeunes et les ménages d'une personne.**

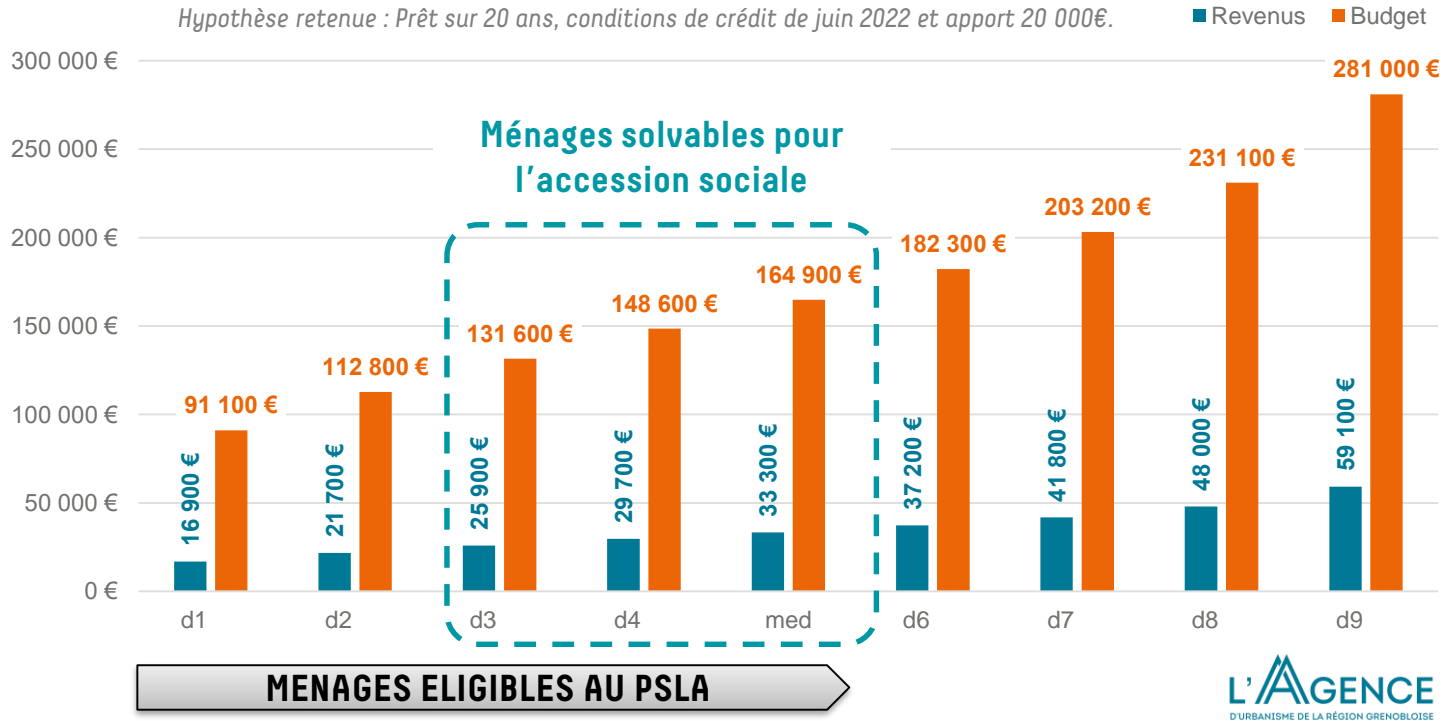
**Un marché des appartements neufs, et encore plus des maisons inaccessible avec un apport de 20 000€.**

\* Avec un apport de 20 000€ et un prêt sur 20 ans – Ne tient pas compte de l'augmentation récent des taux d'intérêt.

# Capacité d'achat des ménages

## Budget théorique\* pour l'achat d'un logement dans Grenoble Alpes Métropole

Hypothèse retenue : Prêt sur 20 ans, conditions de crédit de juin 2022 et apport 20 000€.



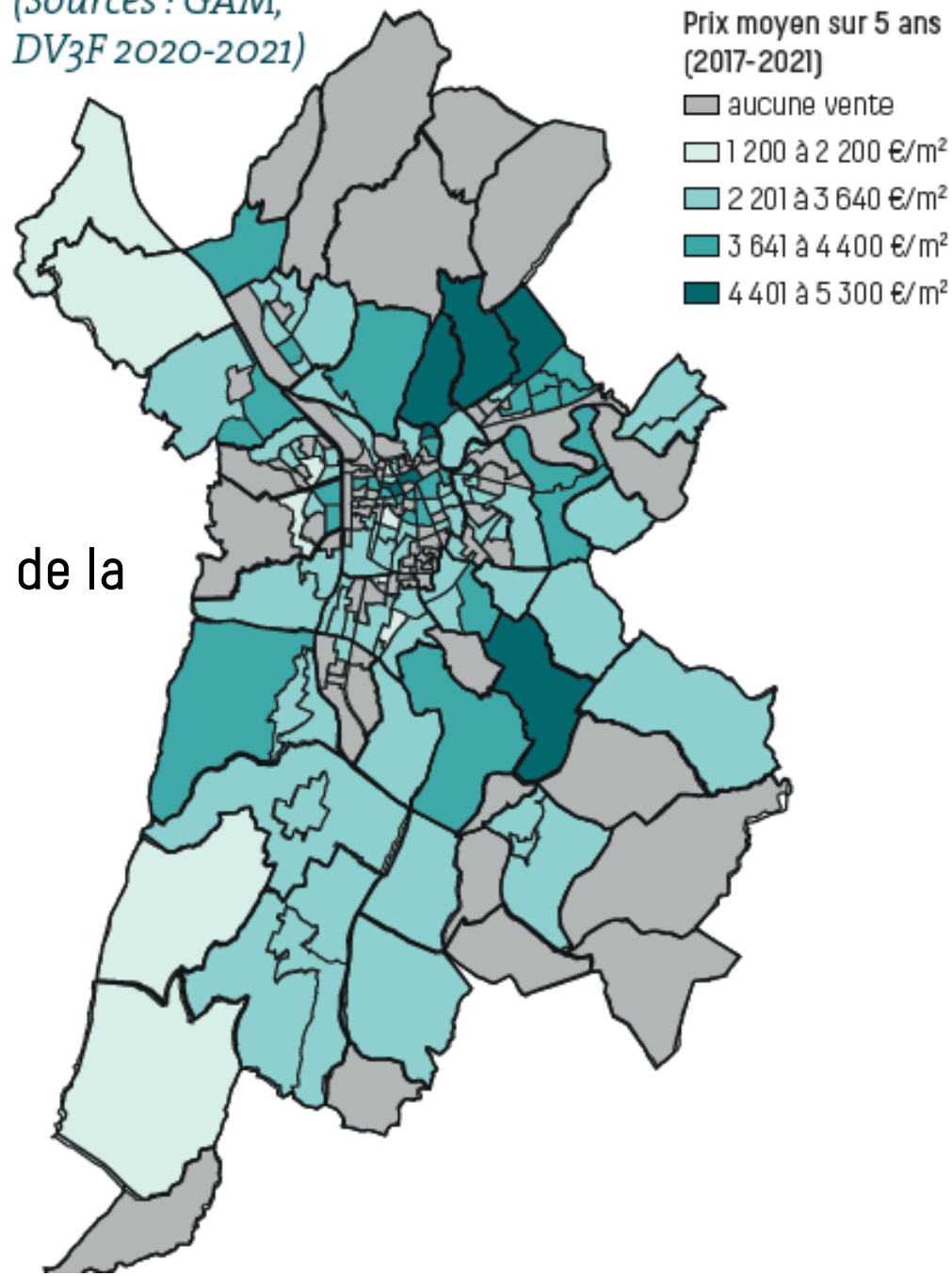
Environ 30 % (déciles 3/4/5) des ménages est éligible et solvable sur GAM pour acheter un T2 à 2 750 €/m<sup>2</sup> et seul le décile 5 peut acheter un T3.

La moyenne du marché libre est à 3 450 €/m<sup>2</sup>, soit 224 300€ pour 65 m<sup>2</sup>.

## Des disparités de sous marchés immobiliers

En 2021, le prix moyen d'un  
appartement  
est de **3 640 €/m<sup>2</sup>** à l'échelle de la  
Métropole  
**+ 6%** par rapport à 2020.

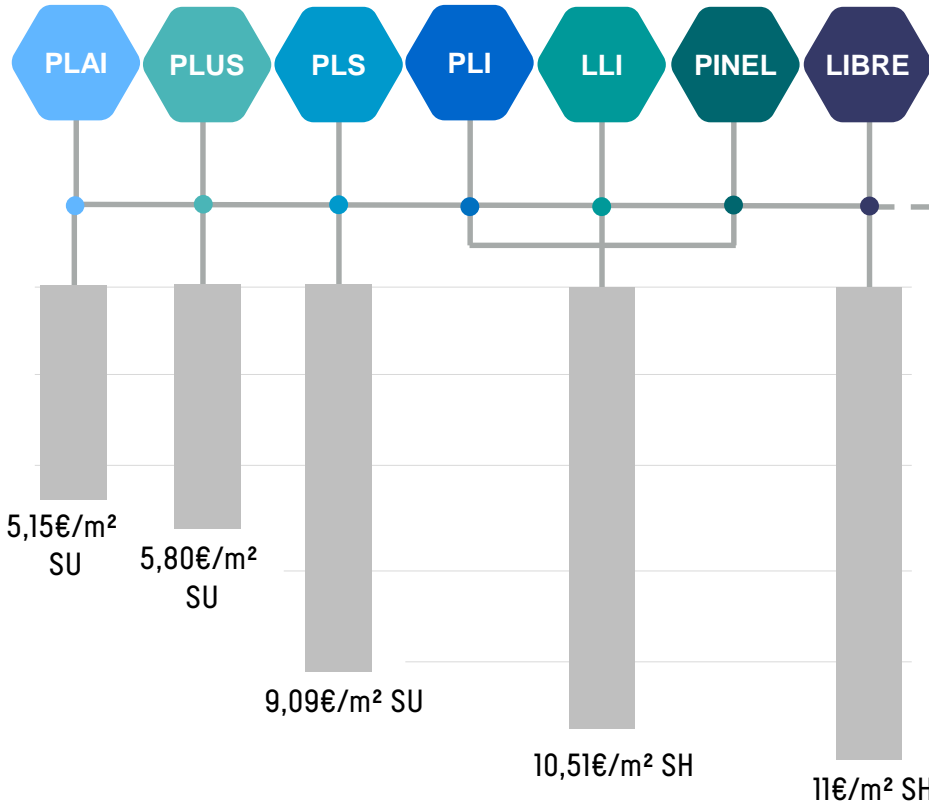
Prix moyen des appartements neufs/récents sur 5 ans  
(Sources : GAM,  
DV3F 2020-2021)



# Une diversité de produits logements

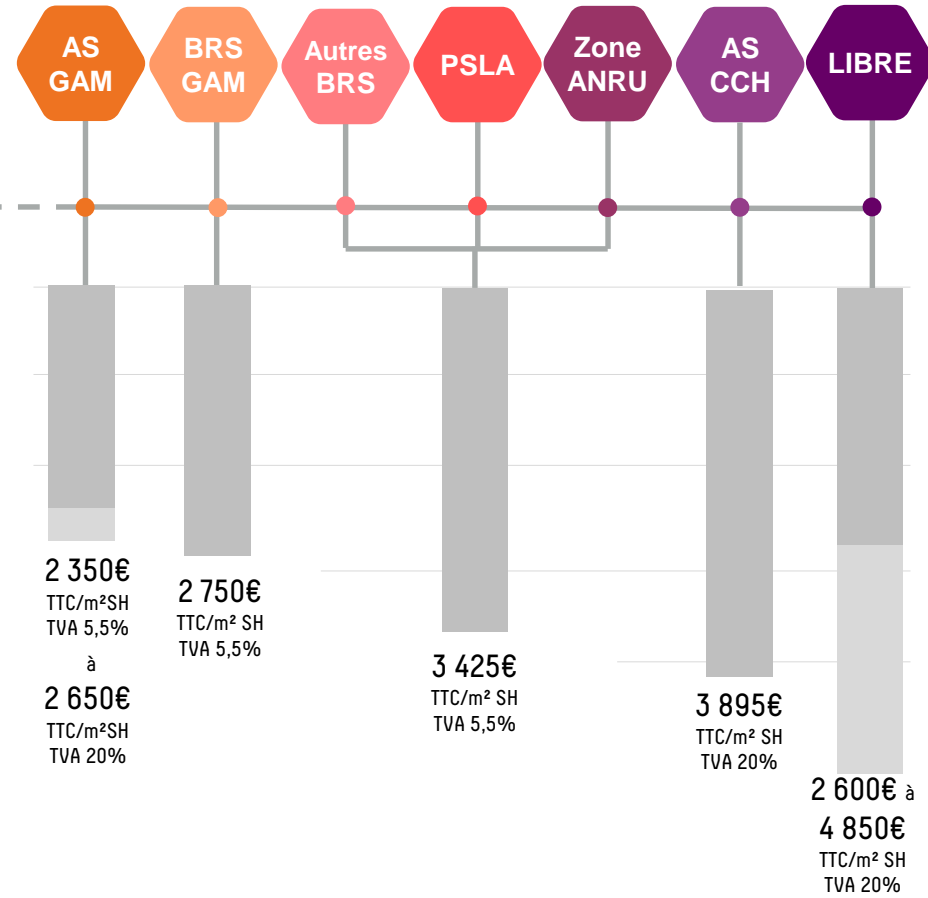
## LOCATIF

Social Intermédiaire Libre



## ACCESSION

Sociale Libre



# Bilan des actions 2017-2021

---

## Dispositif d'accès sociale de la Métropole :



- **22 opérations** agréées, **231 logements** dont 205 logements ayant donné lieu à une prime de la Métropole , **soit 41 %** des objectifs du PLH sur 5 ans.
- **40%** des ménages issus du parc social : parcours résidentiel
- Des points de blocage : des opérations récentes parfois situées dans des secteurs peu attractifs, des difficultés des opérateurs à entrer dans le cadre des prix plafonds GAM

**=> Un dispositif à repenser en lien avec le développement du BRS**



# Le Bail Réel Solidaire : un enjeu au service de la mixité sociale

---

- Créer de **l'accession sociale pérenne** **neuve ou dans l'existant**, y compris en zone tendue
- Favoriser les **parcours résidentiels** des ménages locataires du parc social : ménages éligibles sous plafonds de ressources du **PSLA**
- Prise en compte des logements en Bail Réel Solidaire dans les **décompte SRU** des communes
- Des pistes à étudier pour : gérer la **vente HLM**, développer **l'habitat participatif**

# L'Organisme de Foncier Solidaire Grenoble-Alpes

---

- Intervention dans **secteurs tendus > à 3 250 €** par m<sup>2</sup> SHAB
- Prix de vente maximum des logements : **2 750 € par m<sup>2</sup> SHAB**,  
stationnement compris
- Redevance foncière mensuelle maximum **d'1 € par m<sup>2</sup> SHAB**
- **Objectif OFS : 20 BRS par an** en 2021/22, **puis 50**

# 2.D

## LA SORTIE DES PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES DES PARCS PRIVES ET SOCIAUX

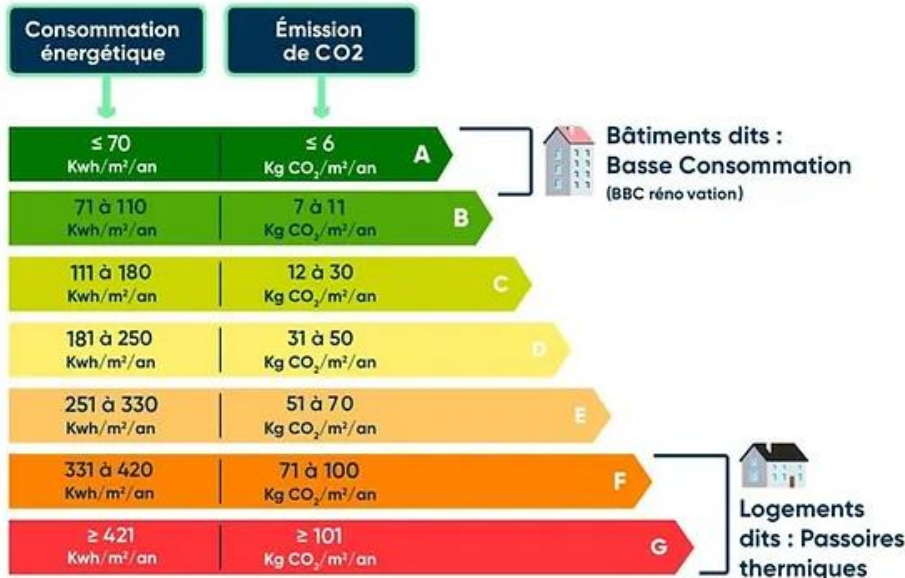
---

# Contenu et enjeux de la loi Climat et Résilience sur les passoires énergétiques

## Loi Climat et Résilience sur les passoires énergétiques

Interdiction à la location des logements avec une forte consommation d'énergie, dits « passoires énergétiques ». En parallèle, le critère de performance énergétique des logements est modifiée.

- Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, interdiction de louer les logements très énergivores (plus de 450 kWh / m<sup>2</sup>).
- En 2025, interdiction de louer les logements étiquetés G
- En 2028, interdiction de louer les logements étiquetés F
- En 2034, interdiction de louer les logements étiquetés E

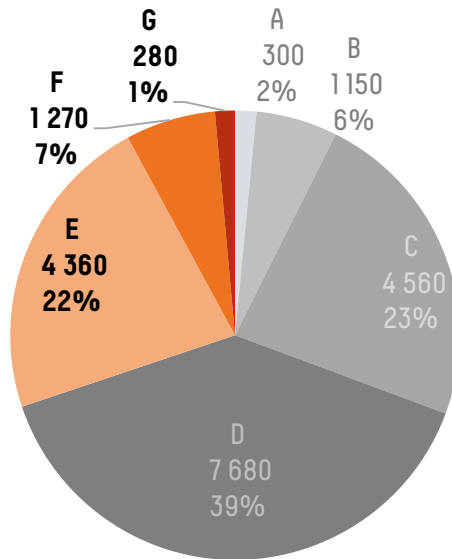


**Impacts négatifs possibles** de la loi CR si la dynamique de réhabilitation haute performance ne s'enclenche pas suite à l'interdiction de louer :

- > **Contraction du parc locatif privé notamment à vocation sociale**, avec, en effet-report, une tension accrue sur le parc locatif social.
- > Tensions sur le marché locatif étudiant (les passoires sont surtout des petites surfaces)
- > Progression de la **vacance**
- > Accentuation du **mal logement**
- > **Fragilisation de certaines copropriétés**

# La sortie des passoires énergétiques

Etiquette énergétique des biens échangés  
entre 2017 et 2021 dans la Métropole  
Grenobloise  
(données Perval 2017-2021)



**30%** des biens échangés à  
Grenoble-Alpes-Métropole entre 2017 et  
2021 sont des logements étiquetés G, F  
ou E

L'interdiction de la mise en location  
des logements considérés comme étant  
des passoires énergétiques peut  
accélérer la rénovation du parc  
existant MAIS risque également de  
déstabiliser les marchés locatifs, et  
plus particulièrement les territoires en  
tension locative.

**1 logement sur 5** estimé comme étant  
une passoire énergétique (F et G) à  
Grenoble

(étude ADEME, premiers tests de  
quantification des passoires )

# Bilan Mur/Mur 2 parc privé

Bilan 2016-2021



**21 000** logements accompagnés (objectif initial 10 000 logements)

**5000** logements privés rénovés dans **120** copropriétés

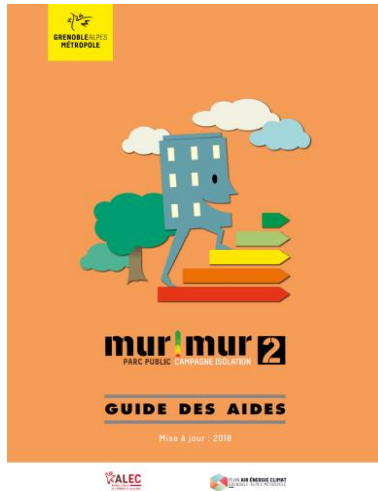
Dont **3700** logements 45-75, dans **87** copropriétés en rénovation globale

- **43%** des propriétaires aidés sous les plafonds ANAH
- **65 M€ de travaux votés, 17M€** d'aides publiques et **8,6M€** GAM (en moyenne 12%)
- Gain énergétique moyen estimé à **40%**

Pour l'année 2022 : **10 nouvelles rénovations globales pour 411 logements** auxquelles s'ajoutent 7 rénovations partielles pour 243 logements (Total 2022 : 17 rénovations, 654 logements concernés)

# Dispositif métropolitain de soutien à la réhabilitation thermique du parc social

Bilan 2017-2022



**3 200** logements sociaux réhabilités, **53%** de l'objectif

**60** opérations : **25** exemplaires, **30** progressives et **5** complètes

**1 140** logements en QPV (44%)

→ **58M€** de travaux subventionnables

→ **9M€** d'aides GAM (16%)

→ **83%** des opérations ont une étiquette énergétique après travaux A, B et C



GRENOBLE ALPES  
MÉTROPOLE

3

# ATELIERS PARTICIPATIFS

---



# Répartition des tables

---

Quelles offres de logements pour les personnes en grande précarité ?

**Tables 1 et 2**

La production de logement social dans l'existant : où, quoi, comment ?

**Tables 3 et 4**

La diversification des produits logements et les logements intermédiaires : où, quoi, comment ?

**Tables 5 et 6**

La sortie des passoires énergétiques des parcs privés et sociaux : comment accélérer les réhabilitations énergétiques ?

**Tables 7 et 8**

*Retrouvez toutes les informations  
relatives au PLH 2025-2030 sur la  
plateforme participative*

***<https://metropoleparticipative.fr/>***

# PROGRAMME LOCAL DE L' HABITAT 2025 - 2030

Consultation

Elaboration du Programme  
Local de l'Habitat 2025-2030  
(PLH)

● En cours