

OBSERVATOIRE
DÉPARTEMENTAL
DE L'HABITAT



22^{ème} rencontre des intercommunalités iséroises

18 juin 2024

Connaissez-vous l'observatoire départemental de l'habitat (ODH) ?

Vous souhaitez avoir des statistiques « habitat » gratuites sur votre territoire ? de l'aide pour les décrypter et vous les approprier ?

Depuis plus de 10 ans, le service Logement du Département de l'Isère gère l'Observatoire Départemental de l'Habitat (ODH), un outil de connaissance pour l'analyse et la description des territoires sous l'angle de l'habitat.

Les données traitées à plusieurs échelles sont fiabilisées et mises à disposition **chaque année gratuitement** par le Département aux EPCI, services de l'Etat, bailleurs sociaux et communes (sur demande)

Thématiques 

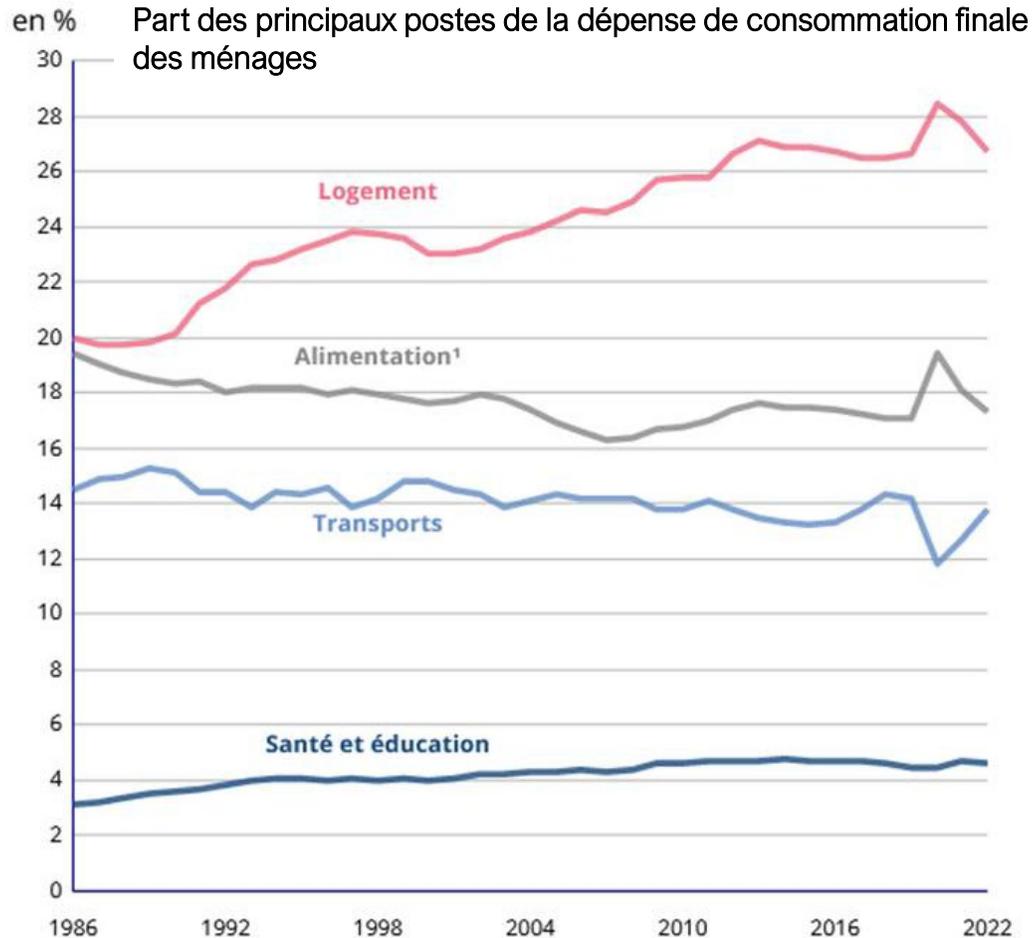
CONSTRUCTION NEUVE	PARC DE LOGEMENTS
PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX	OCCUPATION DU PARC SOCIAL
DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL	ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT SOCIAL
VIEILLISSEMENT AUTONOMIE	PASSOIRES ENERGETIQUES



Sur mon territoire :

- Comment évolue la construction neuve ?*
- Combien de bailleurs sociaux ?*
- Combien de demandes de logement social ?*
- Quelles sont les caractéristiques des ménages ?*
- Est-ce que mon parc de logement est ancien et énergivore ?*

Le poids croissant des dépenses liées au logement



1. Dont tabac et boissons alcoolisées.

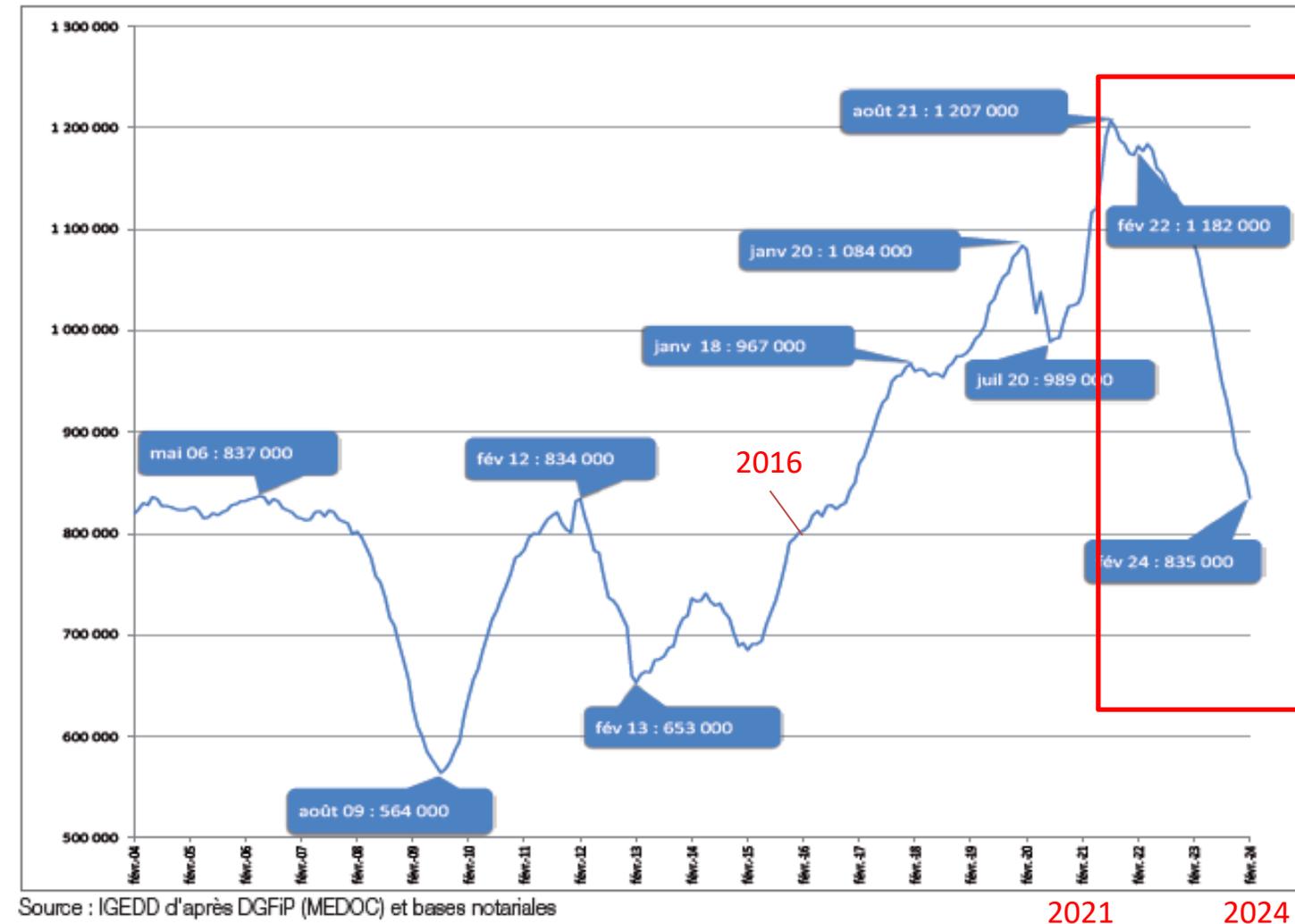
Lecture : En 2022, le logement représente 26,7 % de la dépense de consommation finale des ménages.

Source : Insee, comptes nationaux, base 2014.

- En France, la part du logement dans les dépenses des ménages **n'a pas cessé d'augmenter** depuis 1986, à l'inverse de toutes les autres dépenses qui stagnent ou diminuent
- Le logement est le premier poste de dépenses des ménages (27 % du budget)

Au national, un marché immobilier en berne mais qui devrait atterrir en 2024

Volumes de ventes des logements anciens pour la période 2004/2024



- Le marché immobilier français n'avait jamais connu de baisse des transactions aussi forte sur 1 an, il faut remonter à 2016 pour retrouver un volume de transactions aussi bas
- Cette baisse devrait continuer en 2024 mais moins fortement (point d'atterrissage)
- Le second semestre 2024 pourrait marquer le début d'une reprise en lien avec la stabilisation de l'inflation, la baisse des taux d'intérêts et la baisse des prix des biens qui s'est enclenchée sur le début d'année

Le marché immobilier isérois suit la même tendance

LES CHIFFRES CLÉS

Source : Chambre des notaires de l'Isère



- En Isère, à la fin 2023, les ventes ont chuté tous types de biens confondus.
- Sur le 1^{er} trimestre 2024, l'analyse des avants contrats notariés met en évidence une tendance à la baisse des prix des appartements anciens (-1,1 %) et une reprise pour les maisons de +1,9 %. A voir si cette tendance se confirme dans les prochains mois
- Fait majeur : la disparition du primo-accédant (difficultés d'obtention des prêts, pas d'apport personnel)

Tendance début 2024 : - 1,1 %

+ 1,9 %



Le marché immobilier dans les territoires

Nord Isère et Isère Rhodanienne

- Marché marqué par des acquéreurs de leur résidence principale et qui fuient pour la plupart les prix élevés de l'agglomération lyonnaise.
- Forte baisse des ventes : en Isère Rhodanienne - 28 % sur les maisons individuelles qui représentent 54 % du volume global des ventes, doublé d'un léger recul des prix.
- Le recul est de 25 % en Nord-Isère.

Agglomération grenobloise

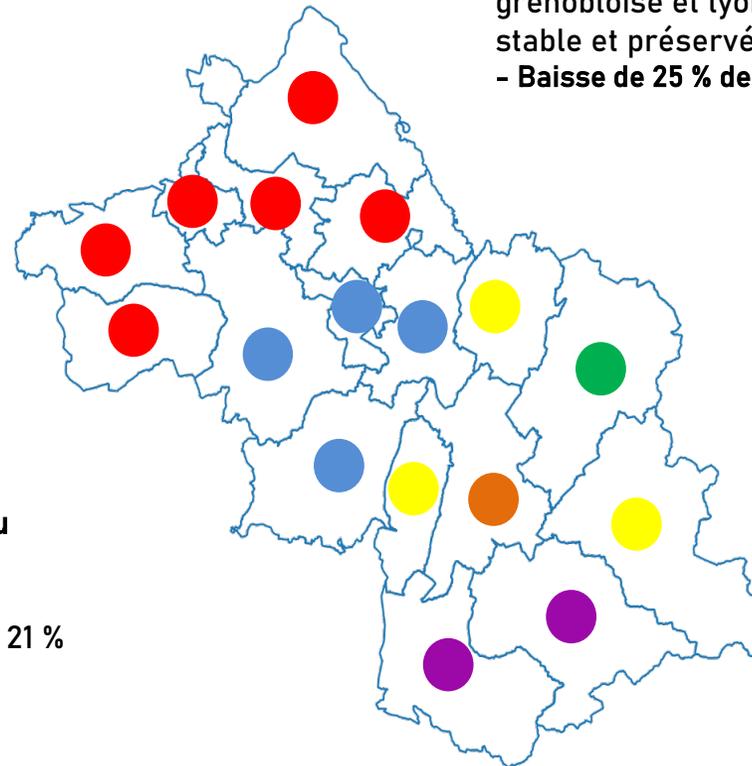
- Le marché grenoblois a résisté en termes de prix au mètre carré : stagnation dans Grenoble intra-muros, comme dans les communes de l'aire grenobloise.
- Le volume des ventes s'est en revanche effondré : - 21 % à Grenoble

Trièves – Matheysine

- Marché peu dynamique avec des volumes de transactions faibles.
- Des prix médians pour les maisons ou appartements anciens parmi les plus bas du département

Voironnais – Sud Grésivaudan – Bièvre

- L'engouement pour ce secteur par les acquéreurs à la recherche d'un habitat proche de la nature tout en conservant un accès rapide et facile aux métropoles grenobloise et lyonnaise a été insuffisant pour maintenir un marché immobilier stable et préservé de la crise.
- Baisse de 25 % des volumes de ventes en 2023.



Source : Chambre des notaires de l'Isère fin 2023

Grésivaudan

- Reste le **secteur le plus cher de l'Isère**, mais avec toujours une forte disparité selon les communes.
- Même si les ventes ont baissé en 2023 d'environ 12,3 %, le territoire garde cependant toute son attractivité et les prix ont continué de progresser.
- L'étude des avants contrats sur début 2024 démontre une progression des prix de 5,3 %. Le dynamisme économique, la proximité de Chambéry et Grenoble attirent toujours les acquéreurs.

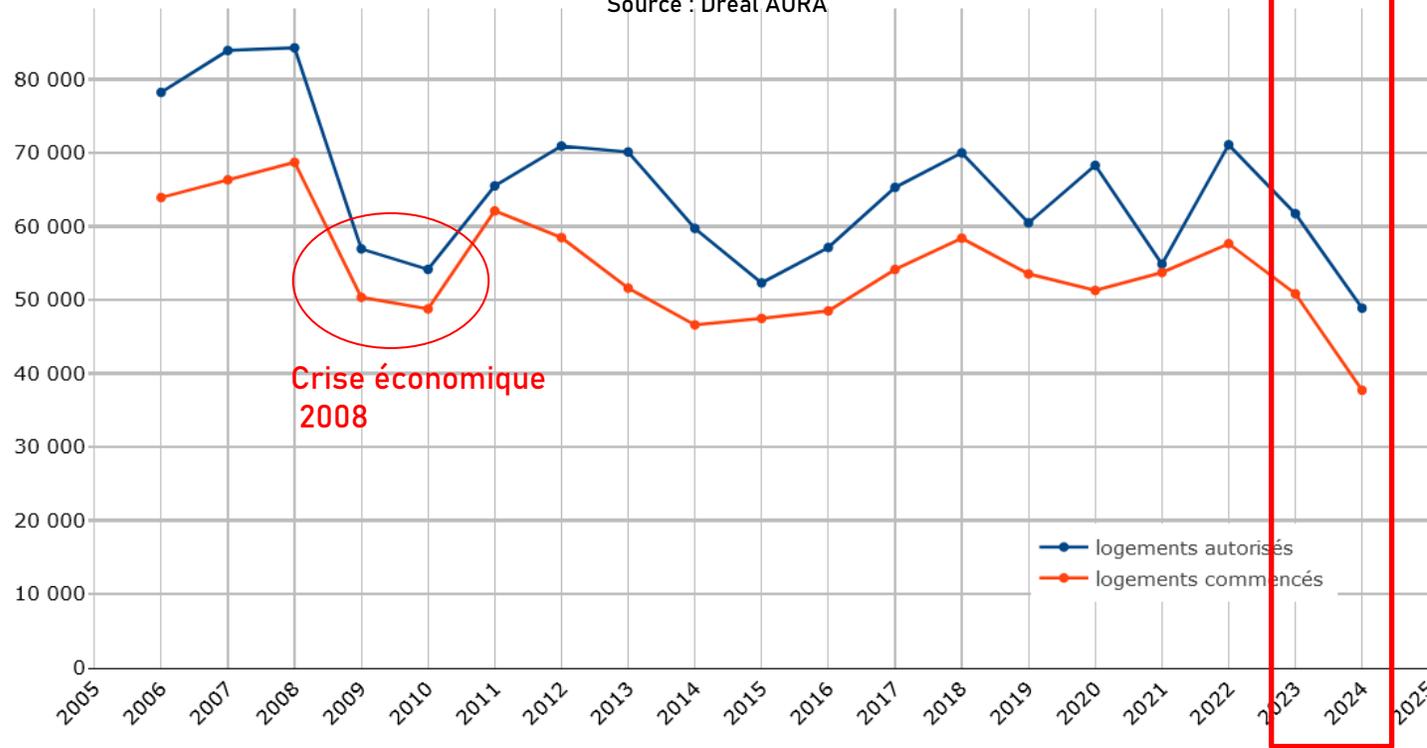
Montagne : Belledonne – Chartreuse – Vercors-Oisans

- Secteur un peu en marge du marché traditionnel, baisse des ventes également constatée, notamment dans les appartements anciens.
- Le massif de Belledonne se montre davantage touché (- 49 %) alors que la Chartreuse limite la baisse (- 0.5%).
- Sans surprise, l'Oisans tire globalement les prix de vente à la hausse, dans l'ancien comme dans le neuf.

Une construction neuve qui s'écroule

La construction de logements en Auvergne Rhône Alpes à fin mars 2024

Source : Dreal AURA



- Dans la région AURA, les autorisations de logements sont en baisse, comme à l'échelle nationale et en Isère également.
- **Les autorisations du premier trimestre 2024 sont parmi les plus basses depuis 20 ans.**
- Cela concerne tous les types de logements, mais particulièrement les maisons individuelles.
- L'année 2023 avait déjà enregistré un recul historique du nombre d'autorisations.
- Par conséquent, les mises en chantier dans le résidentiel sont aussi en recul.

- 17 %

Logements autorisés
en Isère

Sur une année glissante T1 2023- T1 2024

-46 %

Réservations de logements
neufs métropole grenobloise

Entre 2021 et 2023

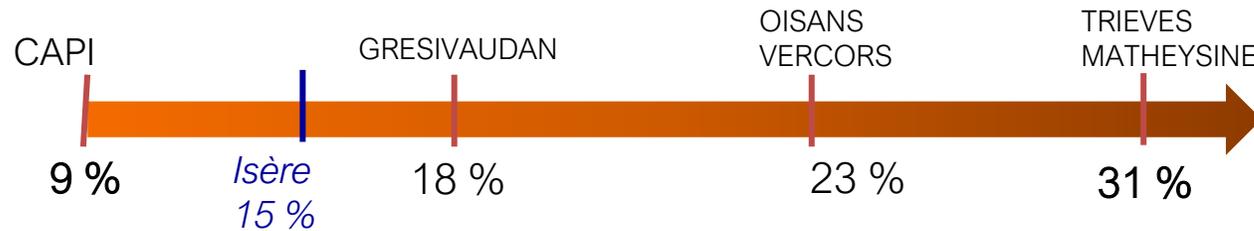
Un parc ancien énergivore à rénover

107 500

Passoires énergétiques en Isère

15 % des logements isérois
24 % occupés par un locataire

Source : ODH - Imope (URBS)



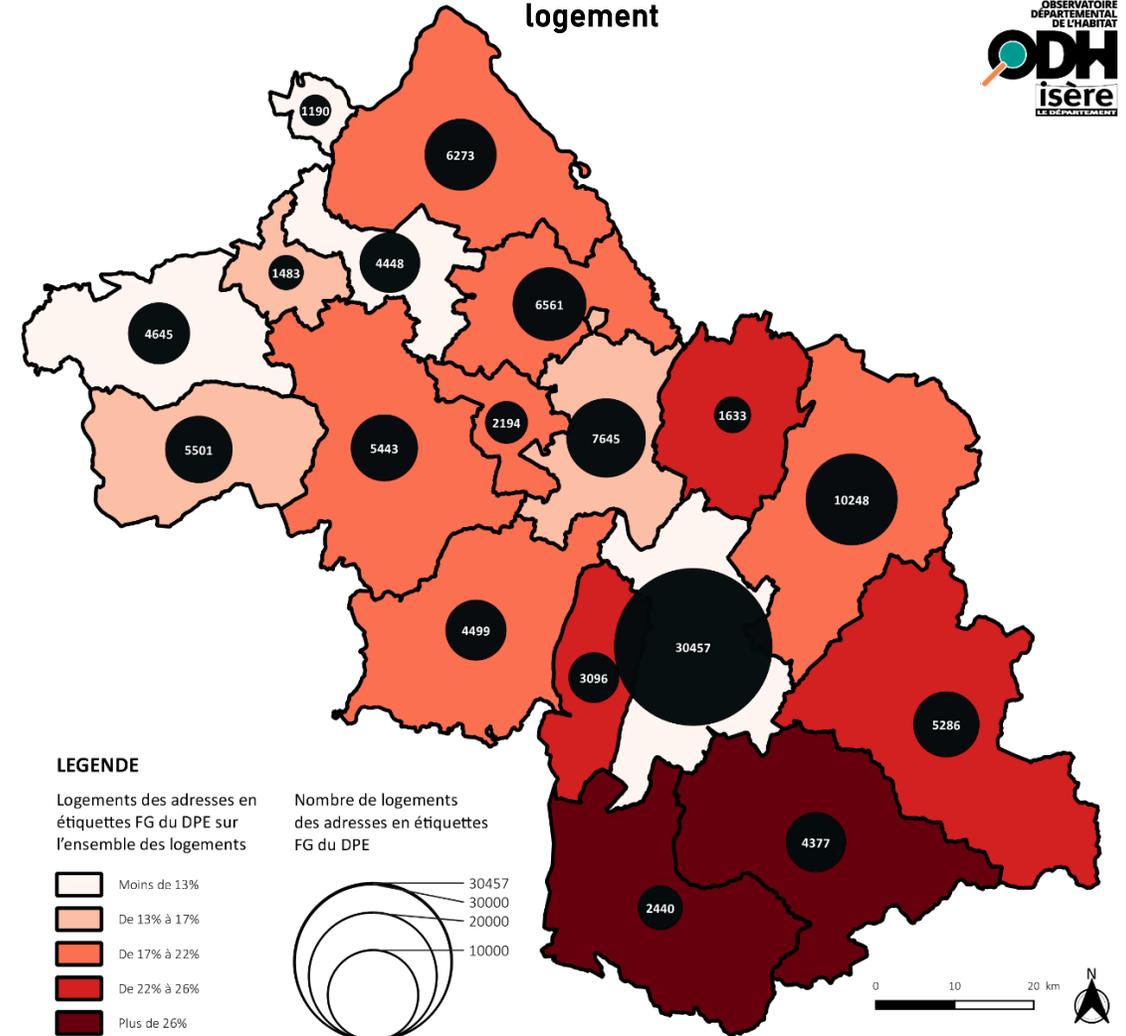
67 000

Ménages en précarité énergétique logement

12 % ménages isérois

Source : ONPE

Nombre et part des passoires thermiques dans le parc de logement



Les conséquences de l'interdiction programmée de louer des passoires thermiques sur les marchés isérois



Espaces denses :

concentrent plus de **logements passoires en volumes**, notamment dans le parc locatif



Territoires tendus :

un risque de **baisse de l'offre locative privée à vocation sociale**, avec un **effet report** de la demande vers le parc social



Territoires plus détendus :

présentent une offre locative déjà faible, un **accès au logement qui pourrait se complexifier**, notamment pour les jeunes, les familles monoparentales



En territoire de montagne :

des **impacts sur les logements saisonniers** à anticiper, même s'ils ne sont aujourd'hui pas concernés par l'interdiction de location des passoires thermique de la loi Climat et Résilience

La politique logement du Département

Le logement est l'affaire de tous et une priorité de l'action publique : c'est un besoin fondamental, un levier majeur de l'action sociale et un facteur de relance et de soutien de l'économie.

C'est un déterminant du pouvoir d'achat des Isérois, de leur santé, et de leur équilibre de vie.

Il n'y a donc pas UNE mais DES politiques du logement et de l'habitat.

Ces politiques ont pour objectifs de faire en sorte que chacun puisse **accéder à un logement décent et s'y maintenir**, à travers des dispositifs destinés à **soutenir les personnes** (accompagnement/aides à la personne) et à **intervenir sur le bâti** (aides à la pierre).

Le logement : une compétence encore largement partagée

⇒ Besoin de coordination et de sensibilisation des acteurs

⇒ Une échelle départementale pertinente pour développer l'observation au service des politiques publiques, et la mise en réseau des partenaires.

C'est donc bien parce que **les politiques du logement et de l'habitat sont des politiques transversales au cœur d'enjeux sociaux et territoriaux** que le Département s'en saisit en sa qualité de chef de file de l'action sociale, du développement social et de la contribution à la résorption de la précarité énergétique, de l'autonomie des personnes et de la solidarité des territoires.

Notre cadre d'intervention

Compétences légales

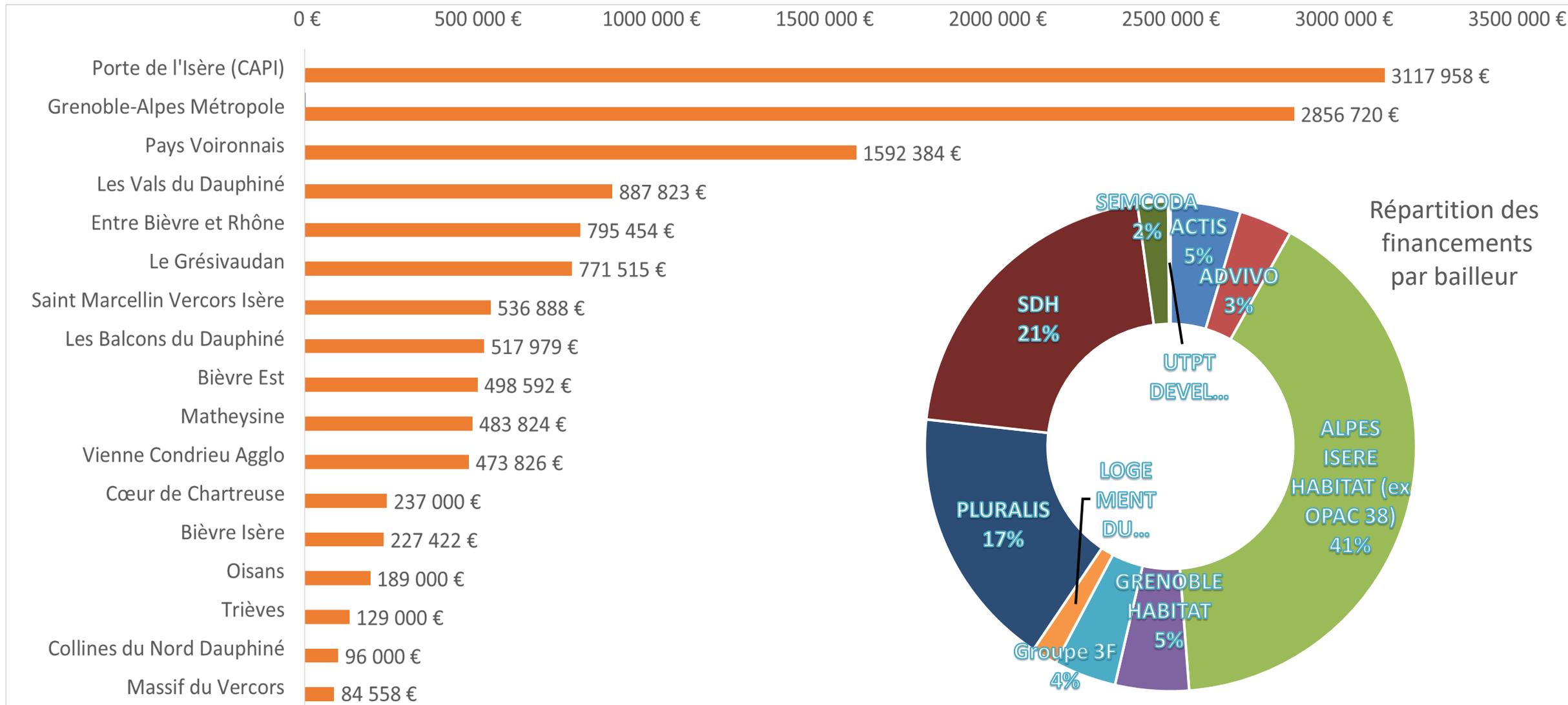
- Action sociale / lutte contre les exclusions
- Autonomie
- Contribution à la résorption de la précarité énergétique
- Solidarité des territoires

Thématiques

- Accès au logement : aides individuelles, organisation des procédures avec l'Etat et les EPCI, gestion en flux, soutien à la production de PLAI en diffus
- Prévention des expulsions : Commission de coordination et de prévention
- Habitat indigne – précarité énergétique : accompagnement des ménages, rénovation HLM, rénovation des logements communaux
- Gestion du FSL : 6 000 000 € par an
- Analyse territoriale : observation, Cellule Conseil sur le vieillissement (analyse des besoins, boîte à outils méthodologique, aide au montage de projet)

Entre 2016 et 2021 le Département a engagé 13,5 M€ de subventions pour soutenir la rénovation de près de 6 000 logements sociaux (180 M€ de travaux)

Soutenir la rénovation des logements locatifs sociaux



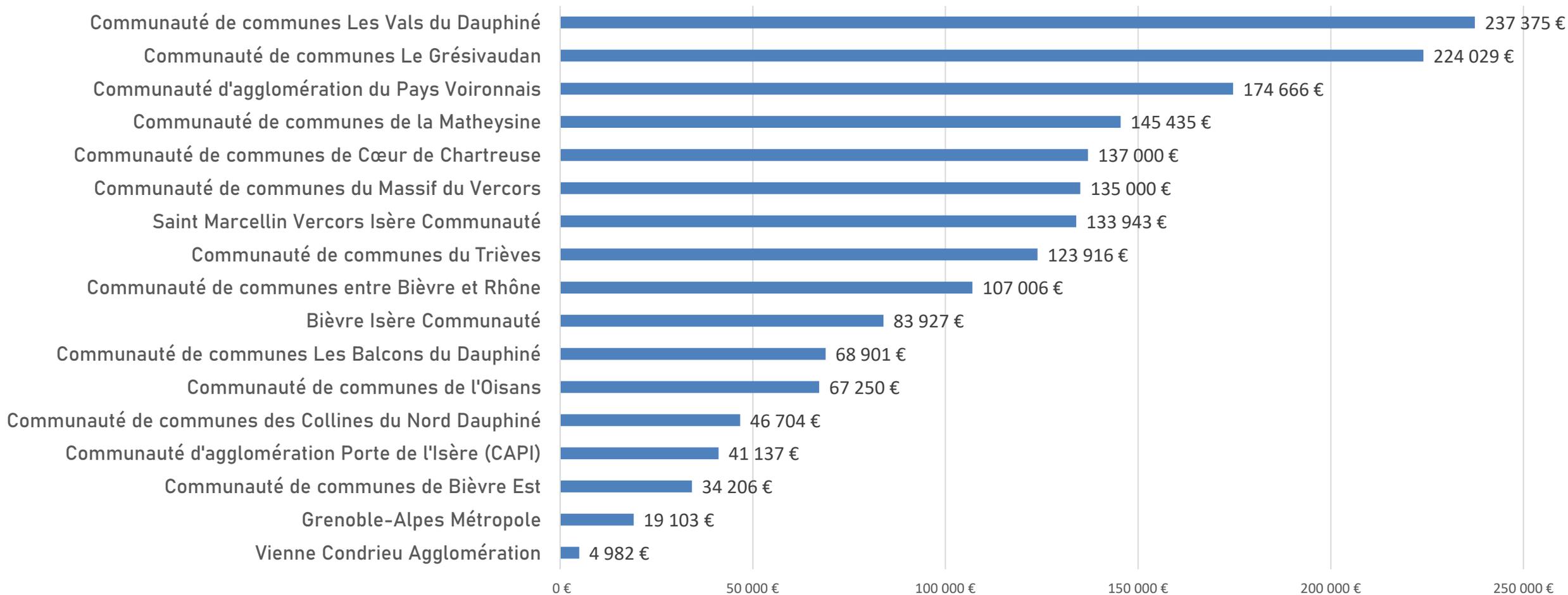
Soutenir la rénovation des logements locatifs sociaux

- **Vote en 2023 d'un budget de 14,6 M€ sur six ans pour éradiquer les passoires thermiques EFG dans le parc HLM, avec d'ores-et-déjà :**
 - une programmation 2023 de 2,8 M€ pour 728 logements EFG (41 M€ de travaux)
 - une programmation 2024 de 2,4 M€ pour 617 logements EFG (33 M€ de travaux)

Depuis 2017 le Département a engagé 1,8 M€ de subventions pour soutenir la rénovation 429 logements communaux dans 124 communes iséroises (23 M€ de travaux)

Soutenir la rénovation des logements communaux

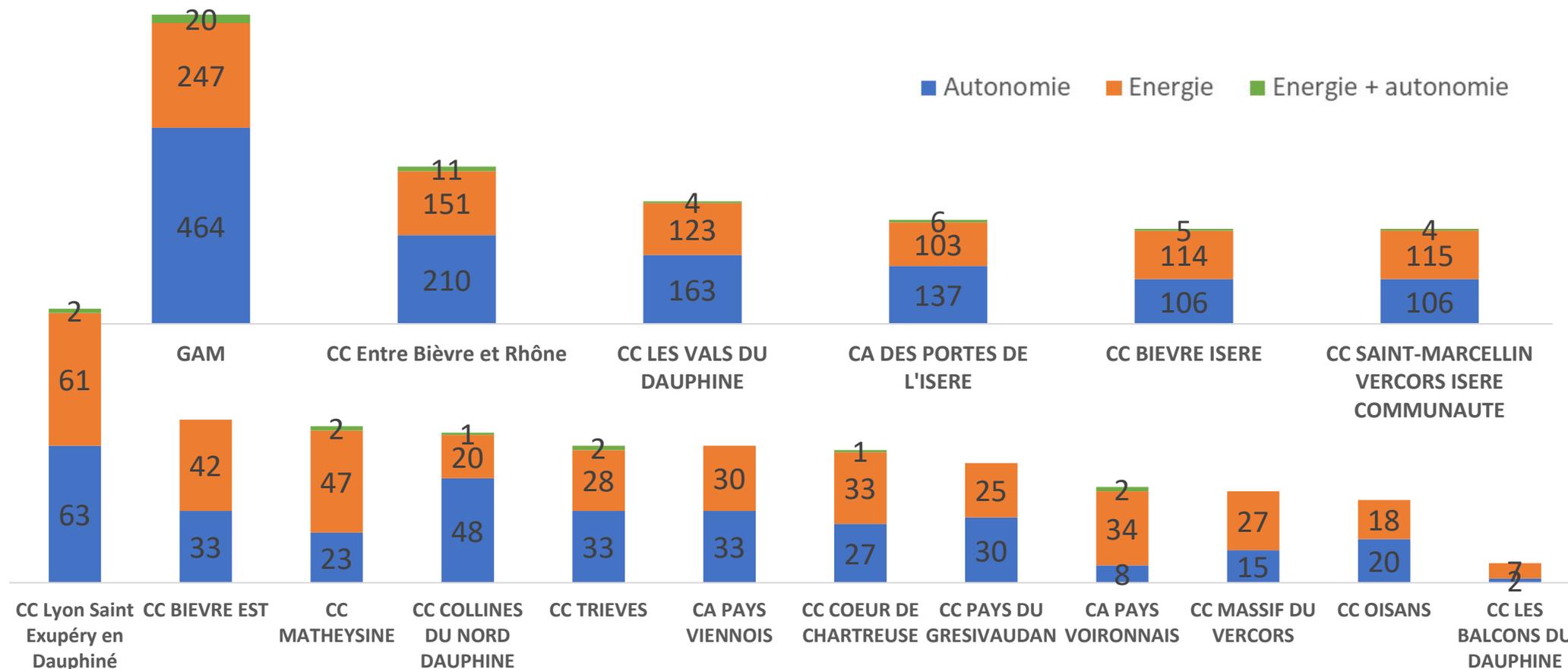
Répartition par intercommunalité des subventions allouées



Soutenir les ménages « modestes/très modestes » du parc privé, dans leurs travaux de rénovation énergétique et d'adaptation à l'âge et au handicap

Entre 2017 et 2022 : c'est une **ingénierie gratuite pour les ménages**, payée par le Département, de l'ordre de 800 000 € par an, et **des aides aux travaux** :

- Énergie : 1 259 dossiers (31 M€ de travaux) pour 21 M€ de subventions dont 2,1 M€ du Département
- Adaptation : 1 488 dossiers (12 M€ de travaux) pour 9 M€ de subventions dont 2,2 M€ du Département



Le Plan d'action départemental pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées en Isère (PALHDI)



C'est quoi ?

Un plan pour améliorer les conditions de logement et d'hébergement des isérois défavorisés.



C'est piloté par qui ?

L'Etat (DDETS) et le Département



Ca traite de ... ?

C'est un plan multithématiques : hébergement d'urgence, hébergement d'insertion, logement social, mal-logement, prévention des expulsions, accompagnement social...



Où en sommes-nous en Isère ?

Le PALHDI est adopté pour 2022-2028.

A ce jour, nous sommes presque à mi-parcours.

5 actions sont atteintes ; 9 sont en cours ou moyennement atteintes ; 1 n'est pas atteinte.