

Le logement dans tous ses états : *quelles alternatives pour l'agglomération ?*

27 septembre 2003 - Cité des Territoires - Grenoble

Actes de la journée



Crédits photos : Denis Vinçon

Introduction

Gérald DULAC

« Bienvenue à tous, merci d'avoir répondu à l'invitation du Conseil de développement de l'agglomération grenobloise pour cette journée de débat sur le logement. Hier au soir, vous étiez plus de 200 inscrits, 20 % représentants des associations, 10 % des habitants et des étudiants, 10 % des membres du Conseil de développement, 3 % d'enseignants-chercheurs, 30 % de professionnels du secteur public et du secteur privé, 27 % d'élus et de techniciens territoriaux. Les conditions sont remplies pour que le débat soit le plus riche possible.

Je salue les représentants des Conseils de développement de la Bièvre, du Voironnais, du Grésivaudan, du Sud Grenoblois, du Trièves... Je salue Didier MIGAUD, président de la Métro, qui ouvrira le débat ainsi que Jean-Michel REMANDE. Je me dois d'excuser officiellement ceux qui nous l'ont écrit : André VALLINI, président du Conseil général, représenté par Charles BICH, Michel DESTOT, député-maire de Grenoble, Claude BERTRAND, Yannick BOULARD, Geneviève FIORASO, Jacqueline BALLUET.

Pourquoi organiser cette journée sur le logement ? Nous allons y revenir tout au long de la journée. Mais clairement, c'est un sujet préoccupant et à multiples facettes complexes : foncier et budgétaire bien sûr mais aussi lié à notre façon de vivre, à l'urbanisme, à la métropolisation, aux déplacements, aux fiscalités, aux différences de revenus, etc. Il y a la question centrale du déséquilibre offre / demande quantitatif et qualitatif autour de l'attractivité et des solidarités. Il y a aussi que l'intercommunalité et la région urbaine sont des espaces pertinents.

Nous avons décidé que c'était une question majeure du Projet d'agglomération et nous avons organisé cette journée avec trois objectifs majeurs :

- Cette complexité, nous avons décidé de la traiter à partir de la vie des gens, de leurs problèmes et de leurs besoins. C'est un parti pris du Conseil de développement de travailler comme cela. Nous ne sommes ni des élus, ni des personnes plus éclairées que d'autres. Nous ouvrirons cette journée par des résultats d'enquêtes exclusives sur les jeunes et le logement.
- Le deuxième objectif est le brassage d'idées, le brassage des gens, le brassage des acteurs pour proposer de nouvelles solutions et utiliser toutes les possibilités qui existent. C'est la raison d'être du Conseil de développement. Nous sommes ravis de la diversité de votre présence. Nous espérons d'ailleurs que beaucoup d'entre vous continueront à participer à ce travail collectif.
- Le troisième objectif est l'inscription dans le concret. Nous attendons de cette réunion des apports, de la créativité et aussi du suivi. Pour cela, nous avons plusieurs outils :
 - > la notion de réflexe qui permet de tester des actions, d'analyser les résultats, d'en débattre avec les techniciens et les élus de la cité, avec l'État et cela de manière continue,
 - > le cadre du Projet d'agglomération et notamment la précision des objectifs en faisant en sorte qu'ils soient évaluables,
 - > la rencontre avec les élus de la Métro dans le cadre de la Conférence de développement pour discuter sur le fond de tous les sujets.



Je souhaite remercier tous ceux qui ont travaillé à l'organisation de cette journée et ils sont très nombreux. En particulier Monique VUAILLAT, vice-présidente du Conseil de développement, qui a mené cette préparation avec une très grande volonté et un très grand enthousiasme. Je remercie également tous les orateurs.

Je vais passer la parole à Didier MIGAUD, Président de la Métro, Député-Maire. Avant de le faire, je souhaite le remercier publiquement. Didier MIGAUD a été bien entendu, un des instigateurs de la création du Conseil de développement. Il nous a surtout toujours accompagné depuis sa naissance il y a deux ans. Pour savoir comment cela se passe ailleurs en France, cela mérite d'être souligné.

Je suis persuadé que tous les signaux forts et les signaux faibles qui seront donnés aujourd'hui, et demain par la suite des travaux, seront entendus.

Je vous donne rendez-vous tout au long de la journée et ce soir pour les conclusions et je vous souhaite une bonne amitié. »

Didier MIGAUD

« Merci à Gérald DULAC. Je suis heureux d'être à ses côtés ce matin, avec Jean-Michel REMANDE, vice-président à la Métro délégué à l'habitat et au logement, pour ouvrir ces travaux. Je remercie également Monique VUAILLAT et salue le travail du Conseil de développement. Celui-ci est une institution très utile au côté de la communauté d'agglomération pour nous faire avancer et nous aider à la réflexion et à l'action. Le logement est un des thèmes les plus importants sur cette agglomération comme l'emploi et les déplacements.

Ce type de réunion, nous l'espérons avec Jean-Michel REMANDE, nous aidera à faire avancer les choses sur ce sujet pas facile. La journée d'aujourd'hui s'inscrit après quelques mauvaises nouvelles de la semaine : l'État souhaite se désengager de la question du logement, avec des réductions sensibles de crédits, la construction et la réhabilitation HLM sont lourdement touchées. L'ANAH (l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) – avec laquelle nous avons lancé une politique de réhabilitation des copropriétés fragiles - devrait connaître quelques difficultés compte tenu de subventions en réduction. Les crédits à l'accession à la propriété sont amputés sans ménagement. L'an dernier, 100 000 foyers modestes en ont bénéficié. Nous allons chuter à 80 000. La perte est donc de 20 000 foyers ce qui est l'équivalent de la population d'une commune comme Meylan.

Dans l'agglomération grenobloise, cette question est particulièrement sensible, mais comme partout en France. Le logement mérite une attention particulière. Le problème du logement est une faillite collective depuis plusieurs années, quels que soient les gouvernements.

La situation est contrastée. Lors de l'inauguration du salon de l'immobilier hier, le climat était optimiste, avec une activité qualifiée de dynamique par les professionnels. Mais il faut rester vigilant : même si cette activité est dynamique, un certain nombre de difficultés sont plus présentes chez nous, comme les prix qui s'envolent. Nous sommes l'agglomération, hors Paris et Nice, qui est la plus chère de France, en seconde position après Aix-en-Provence, et bien plus chère que Lyon, Toulouse ou Bordeaux. Nous devons être plus réactifs que nous ne l'avons été sur ce type de sujet.

Le logement, vous le savez, est une compétence partagée entre l'État et les communes. L'agglomération, en tant que telle, n'a pas de prise sur des décisions qui par nature lui échappent. Depuis 8 ans, la Métro accompagne et encourage les initiatives privées. Lorsqu'elle est sollicitée, elle répond aux demandes, autant que faire ce peut. Cette action a posteriori est, certes, nécessaire mais elle souffre d'un certain nombre de limites légales. Il faut que chacun puisse prendre ses responsabilités. Si l'État s'engage – et je déplore le fait qu'il le fasse de moins en moins – si les communes acceptent de mener une politique foncière offensive, la Métro saura être au rendez-vous.

En matière de logement social, le Projet d'agglomération a clairement établi l'objectif : il devrait représenter 20 % de chaque parc communal. Nous n'y sommes pas. Les raisons sont multiples. Parfois la volonté manque. Les terrains également.



C'est pour cela que nous avons créé, avec le Conseil général, un Établissement Public Foncier Local (EPFL). L'entreprise est récente. Les toutes premières opérations viennent d'être levées. Voici en tout cas l'amorce d'une politique offensive en matière de réserve foncière. J'ai conscience qu'il ne s'agit pas là d'une arme absolue. Je souhaite que nous puissions aller plus loin, ensemble. C'est à vous, Conseil de développement, qu'il revient de dégager la voix qui nous mènera vers plus de solidarité et d'efficacité.

Pour l'efficacité, il suffit parfois de se donner les moyens d'être plus directement décisionnaire. Nous accompagnons les bailleurs sociaux dans différentes opérations : plan sécurité incendie, maîtrise des charges, sécurisation des garages, fidélisation des locataires... Il fallait passer une vitesse supérieure, participer directement aux instances opérationnelles. La Métro a décidé d'afficher une attitude plus active, plus directe avec les bailleurs sociaux. Nous allons siéger autour de la même table. Nous avons souscrit au capital de quatre d'entre eux, l'objectif étant d'accompagner avec encore plus d'implication et de détermination la décision en matière de construction et de réhabilitation du parc social.

Pour la solidarité, il convient de l'inscrire dans l'ensemble de nos démarches. J'ai visité avec les présidents des Universités et Jean-Michel REMANDE les logements étudiants dans le parc public. Ce que j'ai vu est indigne et scandaleux et n'est pas à l'honneur de notre agglomération grenobloise. Il y a une réelle faillite dans la gestion du parc étudiant. Ce parc est vieillissant, le patrimoine dégradé par manque d'entretien. On ne peut plus cantonner nos étudiants, qui sont 45 000 dans les différents établissements d'enseignement supérieur de l'agglomération, dans des bâtiments construits dans les années 30. Certaines cités sont rénovées mais en nombre insuffisant. Il est indispensable que des programmes de rénovation soient engagés. Mais pour que la misère des cités universitaires disparaisse de notre environnement, il me semble que la Métro devrait se charger de la compétence en matière de logement étudiant.

Cet éventail de moyens, de mesures et d'intentions que je viens d'évoquer est à votre disposition. Je souhaite qu'il alimente votre réflexion et suscite l'innovation.

L'agglomération grenobloise est vivante, dynamique, avec l'implantation d'entreprises, mais en subit des conséquences en matière de logements et de déplacements.

Sur le plan des constructions, je souhaite que la mixité sociale soit préservée. Que par manque d'ambition dans la gestion de notre espace, nous ne soyons toujours contraints de coloniser de nouveaux territoires, de repousser plus loin les nouveaux arrivants et les plus économiquement faibles d'entre nous. Apprendre à consommer notre espace de manière différente, faire preuve de plus d'audace et d'imagination pour des matériaux plus protecteurs de notre environnement et sous utilisés (je pense notamment à la filière bois), porter attention aux énergies renouvelables, voilà aussi des chemins d'innovation qui contribueront à une meilleure maîtrise de l'offre immobilière dans notre région. Cela a un coût plus important mais les collectivités doivent soutenir ce type d'initiatives.

Ce sujet n'est pas facile et est récurrent dans notre agglomération. Il est parfois désagréable que des crédits ne soient pas consommés par manque d'initiative. Le logement social est par ailleurs confronté fréquemment aux contentieux.

Nous sommes déterminés, même si le sujet est difficile, et preneur d'idées nouvelles. Nous sommes déterminés à être actifs et acteurs dans un secteur déjà depuis quelques années, avec des mises en place de dispositifs ayant permis de faire bouger les choses. Mais il faut aller encore au-delà.

Je regrette de ne pouvoir assister à la suite de vos travaux. D'autres engagements m'attendent. Sachez que je porterai, avec Jean-Michel REMANDE, une attention plus que vigilante aux conclusions de cette journée. Je suis preneur d'une réunion de travail avec Jean-Michel REMANDE, le Conseil de développement, et un petit groupe de la journée pour transformer concrètement les propositions en actions. Les problèmes ne se résolvent pas toujours suite à ces réunions.

Merci et bon travail à vous. »

Gérald DULAC remercie Didier MIGAUD pour ces mots de détermination et d'ouverture qui montrent que la Métro est active dans ce sens et donne la parole à Monique VUAILLAT et Christophe BRESSON.

Monique VUAILLAT

« Ce travail a été accompli avec un collectif, notamment la commission Potentiel humain du Conseil de développement, et grâce à l'engagement de tous les bénévoles qui comme citoyens ont un regard sur le logement mais ne sont pas experts. Des échanges ont eu lieu avec des professionnels, des élus pour travailler sur la question et voir les difficultés auxquelles nous sommes rencontrés. Cette journée a pu être réalisée aussi grâce au dévouement de toute l'équipe d'animation, Chrystèle, Gaëlle et Emmanuelle, qui nous a beaucoup accompagnés dans cette tâche difficile.

Nous avons quatre objectifs pour cette journée :

- Le premier objectif est d'éviter de reprendre toutes les études réalisées et de valider un diagnostic partagé pour repérer des tensions fortes qui ont des conséquences sur les gens mais aussi sur la ville. L'impossibilité de pouvoir mettre en place une politique urbaine maîtrisée amène à laisser libre court à la demande. Ces éléments nous amènent à construire des villes, une région urbaine, sans savoir quels sont les objectifs qui doivent dominer.
- Le deuxième objectif est d'avoir le souci d'essayer de déboucher sur des questions fortes. Cela prend en compte les questions de méthodes, qui ont été abordées par Didier MIGAUD : comment faire en sorte qu'on parvienne à construire des politiques urbaines qui prennent en compte l'habitat, l'urbanisme, les déplacements, l'aménagement du territoire... Concernant le logement, les acteurs sont multiples : bailleurs privés et publics, habitants... Où sont les lieux où s'organise la synergie entre tous ces acteurs pour construire quelque chose de vraiment cohérent ?
- Le troisième objectif est de se demander comment faire pour que les habitants soient associés aux réflexions sur ce que doit devenir la ville.
- Le quatrième objectif est de viser à plus long terme. Comment faire en sorte d'élargir l'offre qui est axée exclusivement sur les logements neufs ? Comment faire en sorte d'éviter la répartition ségrégative de la population ?

La parole est donnée à Emmanuel BOULAGER, chargé d'études habitat et politique de la ville à l'Agence d'Urbanisme de la Région grenobloise, qui dresse un état des lieux du logement dans l'agglomération grenobloise.

Emmanuel BOULANGER, chargé d'études habitat et politique de la ville à l'AURG Etat des lieux

L'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise accompagne la Métro dans l'actualisation du Programme Local de l'Habitat.

Un marché cher

Les loyers de l'agglomération sont les plus chers de France derrière Aix-en-Provence (7.2 €/m² au 01/01/2003). Les prix en logements neufs ne cessent d'augmenter (de 1 500 € à 1 800 €/m², soit 18 % d'augmentation en 5 ans) et des prix en logements anciens hétérogènes mais qui tendent à rattraper ceux du neuf (1 250 €/m², soit 17 % d'augmentation en 5 ans). On observe un lissage progressif des loyers et des prix d'acquisition dans l'ensemble de l'agglomération et une homogénéisation autour des communes où les loyers sont les plus chers (Grenoble, Saint-Martin d'Hères, Meylan, La Tronche).

Le foncier non bâti est rare et cher : 250 transactions par an sur 5 400 portent sur du non bâti, soit 4 %, avec des prix de 111 €/m² en lotissement et 63 €/m² hors lotissement.

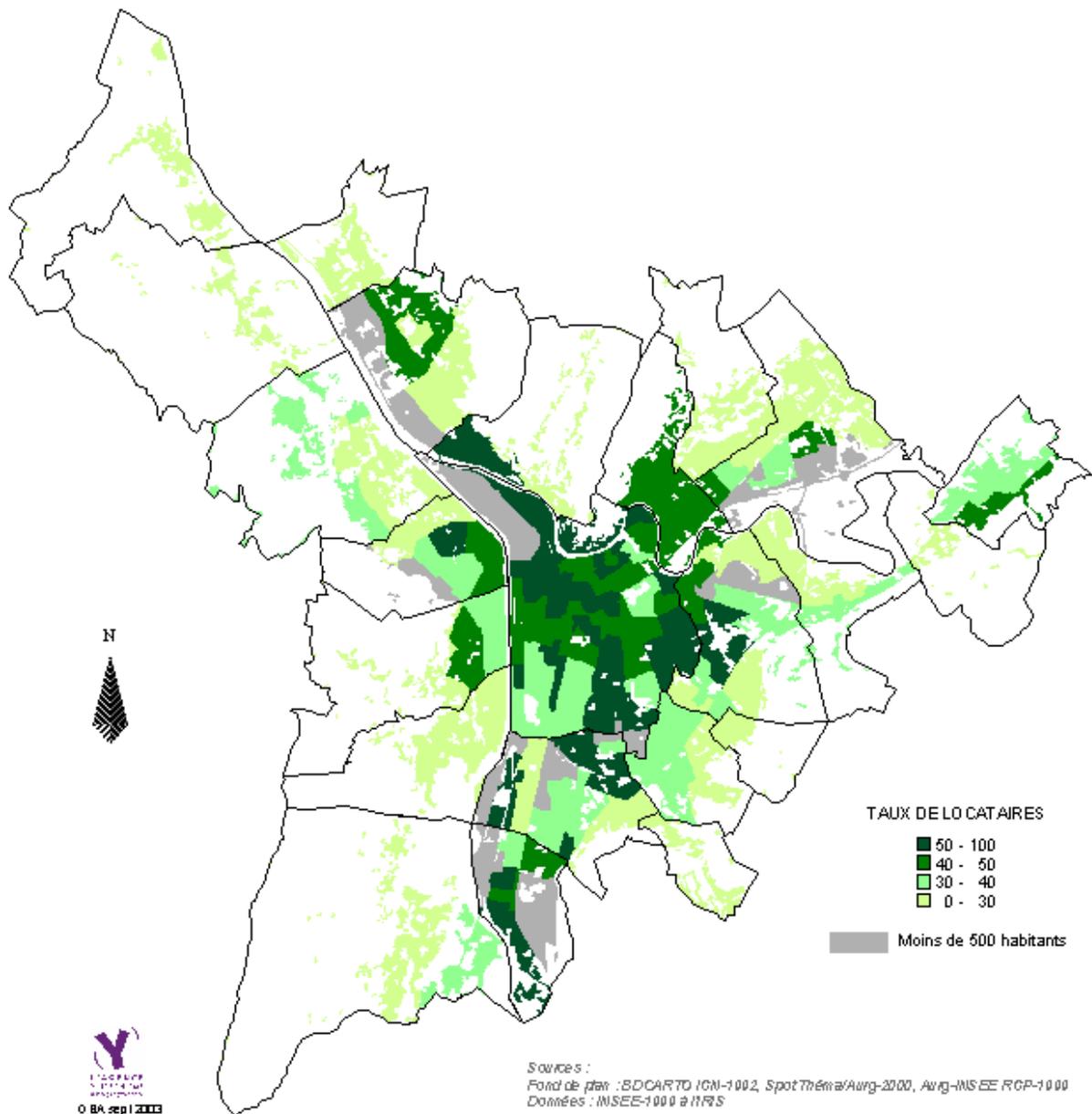
Les causes de ce marché cher : une dynamique économique, une présence importante de cadres supérieurs (21 %), des revenus moyens supérieurs de 8 % à la moyenne des agglomérations de province et une forte mobilité.



Une demande en logements qui reste forte

La vitalité démographique est encore importante : 376 000 habitants en 1999 dans l'agglomération, soit une hausse de 0,25 % par an entre 1990 et 1999. Elle est liée à la croissance du solde naturel et non à l'attractivité, car les départs sont plus nombreux que les arrivées : le solde naturel annuel entre 1990 et 1999 est de + 2 650 personnes et le solde migratoire de - 1 714 personnes. La ville centre a regagné de la population alors qu'elle en perdait entre 1982 et 1990.

Les ménages continuent d'augmenter plus vite que la population (+ 2 000 ménages par an de 1990 à 1999 / + 900 habitants par an) et sont toujours de plus en plus petits (67 % de ménages de 1 et 2 personnes, 37 % de 1 personne). L'agglomération vieillit avec 18 % de plus de 65 ans. 37 % des personnes seules vivent dans la Métro et près de 50 % à Grenoble. Mais on observe la poursuite d'une urbanisation soutenue. Près de 1 100 ménages quittent chaque année l'agglomération pour s'installer en périurbain sur la période de 1990 à 1999.



Locataires de l'agglomération grenobloise en 1999

Une offre de nature très différente entre le centre et la périphérie

A Grenoble : 60 % de locataires, 65 % de 3 pièces ou moins, 96 % de collectifs. Dans le reste de l'agglomération : 55 % de propriétaires, 60 % de 4 pièces et plus, 28 % d'individuels.

Avec un parc locatif social restreint : 16,4 % de l'ensemble du parc de l'agglomération est concentré à plus de 80 % dans 5 communes (Grenoble 47 %, Echirolles, Fontaine, Pont de Claix et Saint-Martin d'Hères).

Des évolutions récentes qui renforcent la spécialisation du parc

Un développement du parc locatif privé et des petits logements.

Plus de 8 500 logements supplémentaires en parc locatif privé : 800 par an de plus en neuf et 150 par an dans l'existant. 60 % des logements construits sont à destination locative. Grenoble accueille 70 % du nouveau parc privé et concentre 60 % du parc locatif de l'agglomération en 1999.

On note un ralentissement de l'accession à la propriété au centre de l'agglomération : Grenoble 36 % de propriétaires en 1999 contre 39 % en 1990 et Saint-Martin d'Hères ; 44 % de propriétaires en 1999 contre 48 % en 1990.

La croissance du parc est soutenue (2 000 logements par an de 1990 à 1999) mais avec un impact de plus en plus limité de la construction neuve (seulement 10 % du parc), en baisse sensible depuis 1995. La construction et la diffusion territoriale du parc locatif sont en ralentissement.

Les 5 communes (Grenoble, Saint-Martin d'Hères, Fontaine, Pont de Claix et Echirolles) ont accueilli 70 % de la construction neuve entre 1990 et 1999.

Une forte mobilité résidentielle... qui contribue à un important renouvellement de la population

On note une accélération des mouvements, notamment dans la ville centre, en lien avec la nature de plus en plus locative du parc.

- Agglomération : 10 300 emménagements par an de 1990 à 1999 (+ 8 %)
- Grenoble : 5 300 emménagements par an de 1990 à 1999 (+ 16 %)

En locatif, cette accélération contribue à augmenter les prix lors des relocations.

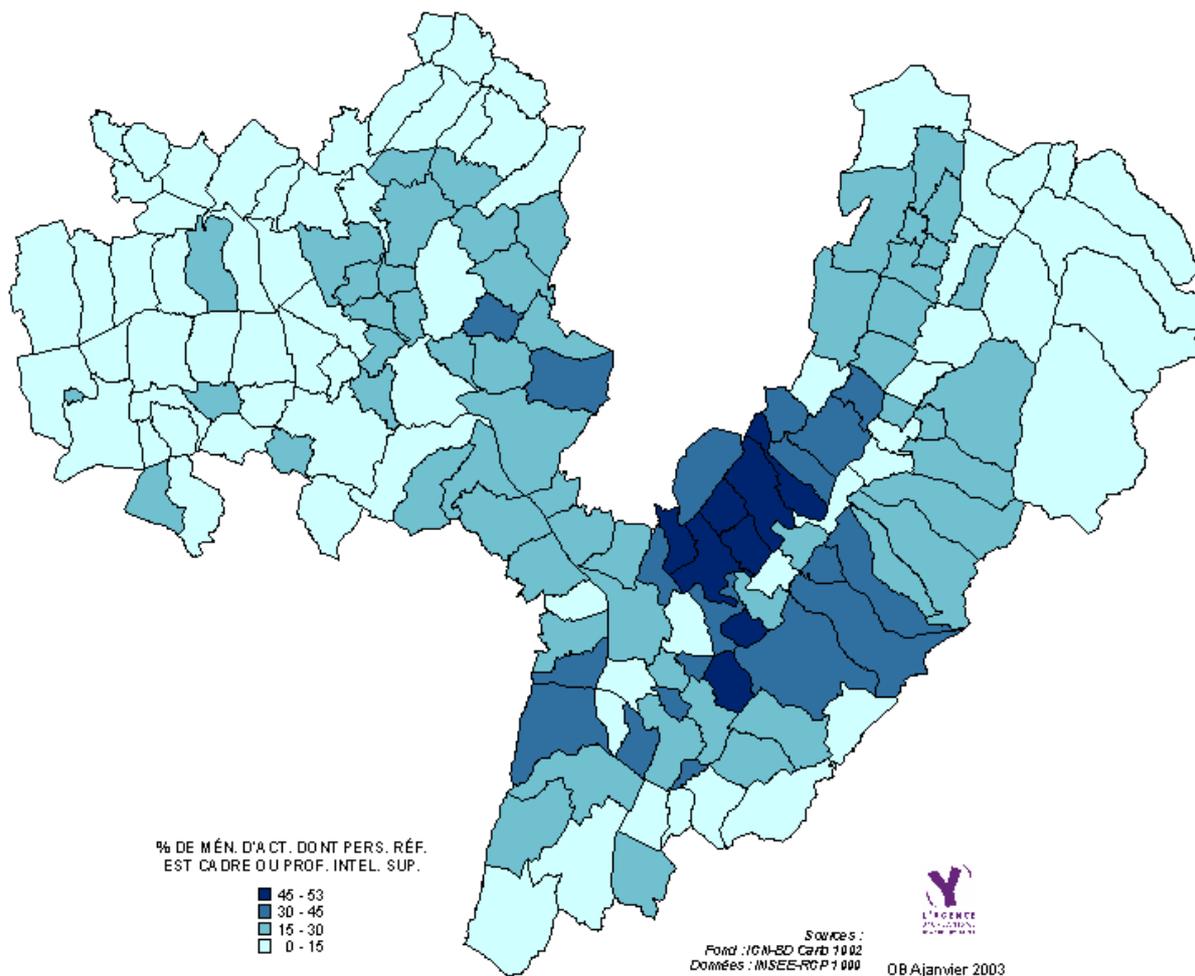
Ces mouvements se font essentiellement dans le parc existant (83 %), avec seulement 17 % d'emménagements dans le neuf. Cela montre la relative inertie de la structure du parc et l'impact assez limité de la construction neuve.

Le marché joue un rôle essentiel de sélection et d'orientation des ménages mobiles et s'étend à l'ensemble de la région urbaine.

- Nouveaux propriétaires : plus de 60 % en périurbain
- Nouveaux locataires : plus de 70 % dans l'agglomération.

Des différenciations sociales accrues

Les petits ménages et les inactifs sont très présents au centre. A Grenoble, on note 76 % de ménages de 1 et 2 personnes (dont 47 % de personnes seules) et 40 % de ménages d'inactifs. Les familles sont fortement représentées en banlieue et en périurbain. Dans l'agglomération hors Grenoble, 25 % des ménages sont de 4 personnes et plus et 72 % sont des ménages d'actifs. Les cadres sont toujours plus fortement implantés sur la rive droite de l'Isère et les contreforts de Belledonne. Les ménages sont plus modestes au centre qu'en périphérie.



Ménages de cadres de la Région urbaine grenobloise

Des franges de parc et des quartiers fragilisés

Le parc HLM se paupérise :

- une fragilisation accrue de l'occupation,
- des demandeurs et nouveaux entrants de plus en plus pauvres : plus d'un demandeur sur deux de logement social relèverait du logement très social (ressources inférieures à 60 % des plafonds HLM),
- des difficultés sociales et des phénomènes de déqualification très présents sur certains groupes ou quartiers.

L'habitat privé joue le rôle de « parc social de fait »,

- copropriétés fragilisées des années 60-75,
- quartiers à dominante d'habitat ancien,
- centres historiques des communes.

Des difficultés d'accès au logement pour les ménages modestes

- Une pression importante sur le parc locatif social : 11 000 demandes en attente,
- des trajectoires résidentielles freinées ou bloquées,
- des accidents locatifs et ruptures de logement nombreuses,
- des dispositifs d'hébergement social engorgés malgré la multiplication des réponses, des sorties difficiles vers le logement ordinaire,
- des réponses difficiles ou inadaptées pour des situations spécifiques (demandeurs d'asile territorial, immigrés vieillissants, gens du voyage, étudiants/chercheurs étrangers...).

Des approches à développer pour la politique de l'habitat

Pour conclure, on observe une situation de marché tendue, un site contraint et en même temps le sentiment d'une efficacité de plus en plus marginale de l'action publique que ce soit pour résoudre les problèmes d'accès au logement ou les différenciations territoriales.

Néanmoins, quelques pistes sont à explorer :

- Renforcer la cohérence intercommunale par rapport à la nécessité de construire et de remédier aux déséquilibres territoriaux dans l'offre.
- Repérer ensemble où peut et doit se faire la construction dans l'agglomération, globale et de logement social :
 - > Inscrire ces objectifs dans le PLH et dans les PLU
 - > Mettre en place une logique de programmation pluriannuelle concertée entre les communes
 - > Caler les aides à construction de la Métro sur ces priorités territoriales.
- Partenariat renforcé avec les acteurs de l'habitat privé (promoteurs, investisseurs, bailleurs, agents immobiliers).
- Favoriser le montage d'opérations immobilières mixtes habitat privé / logement social, repérer et traiter les situations de déqualification, d'indécence dans le parc privé, encadrer le parc à vocation sociale dans le parc privé, moraliser l'accueil étudiant.
- Cohérence accrue entre les différents financeurs. De multiples financeurs interviennent dans le champ du logement (État, Région, Conseil Général, collecteurs Métro, Communes), comment susciter une synergie des financements sur des priorités locales davantage concertées permettant de rendre ces financements plus efficaces ?
- Concertation avec les autres secteurs de la région urbaine. Le marché de l'habitat est à l'échelle de la région urbaine. Si on veut mener une politique de diversification dans l'agglomération, il faut établir des politiques concertées avec les autres secteurs, en matière d'habitat, d'emploi, de déplacement...

Les jeunes & le logement : *quels besoins, quelles envies ?*

Deux enquêtes sur les jeunes et le logement ont été réalisées par le Conseil de développement qui s'inquiète de l'absence des jeunes dans les instances décisionnaires. Le Conseil de développement est allé à la rencontre des jeunes pour connaître leurs besoins et leurs envies en matière de logement. Ces jeunes interviewés ont rendu un accueil favorable aux enquêteurs et ont été très satisfaits qu'on les questionne sur leur avis. Pour la première enquête, la CLCV (Consommation Logement et Cadre de Vie) a collecté 1 037 questionnaires. L'objectif était d'essayer de faire exprimer aux jeunes de 16 à 30 ans leurs rêves d'habitat pour l'avenir. La deuxième enquête, réalisée par l'Observatoire Associatif du Logement, était plus qualitative et a consisté en 30 entretiens auprès des jeunes en situation difficile.

Christophe BRESSON, CLCV

« Cette enquête a été réalisée auprès des jeunes de 16 à 30 ans dans l'agglomération grenobloise. Trois modes de collectes ont été utilisés :

- 5 jeunes enquêteurs sont allés à la rencontre des jeunes dans la rue et ont administré les enquêtes en juin et juillet 2003
- dépôt de questionnaires dans des lieux ressources mis à disposition de ceux qui souhaitent les remplir (CRIJ, EVE espace vie étudiante, espace logement, CROUS, Missions locales et PAIO, Foyers de Jeunes Travailleurs...)
- publication de l'enquête dans le Petit Bulletin.

1 037 réponses ont été récoltées.

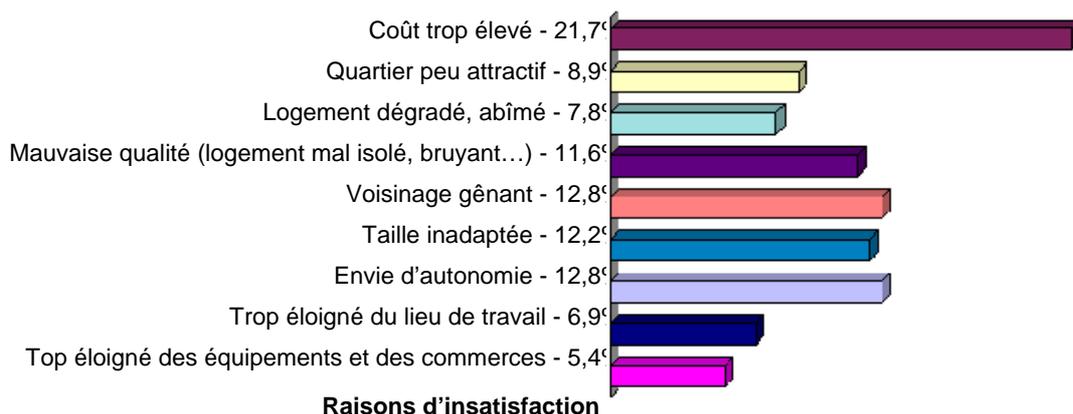


Le profil des répondants

Ce sont surtout des femmes, pour 60.5 %, habitant en majorité dans l'agglomération grenobloise (74.4 %). Ils sont âgés de 16 à 30 ans, avec un pic entre 18 et 20 ans. Il s'agit majoritairement d'étudiants (57 %).

36.5 % d'entre eux sont logés chez leurs parents et ceux qui sont autonomes sont majoritairement locataires d'un logement privé.

81.6 % des sondés sont satisfaits de leur logement actuel mais la moitié d'entre eux trouvent néanmoins des raisons d'être insatisfaits. Les causes sont variées avec une dominante pour le coût du logement trop élevé.



Leur logement idéal

Les jeunes interrogés ne laissent peu de place pour le rêve et sont plus proches de la réalité.

Le statut majoritairement recherché par les répondants est celui de propriétaire (72 %). Le statut de colocataire dépasse légèrement celui de locataire...

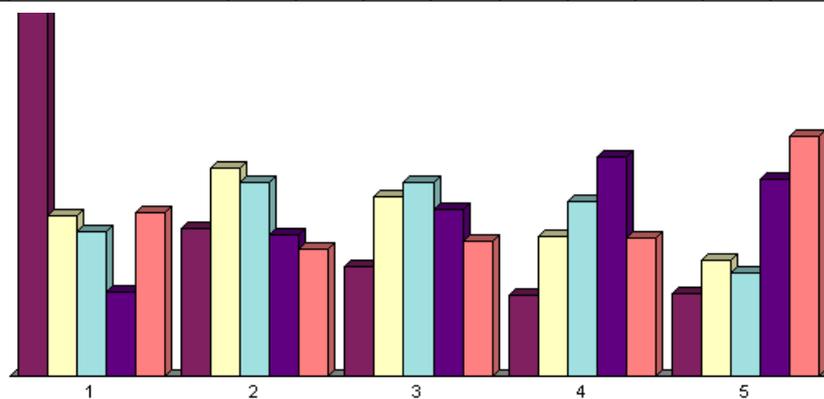
Ils souhaitent majoritairement des maisons individuelles (52.2 %) avec une nette préférence pour les logements de grande taille.

La notion d'espace important est d'ailleurs celle qui se retrouve le plus dans les commentaires libres, les différents mots synonymes de ce thème étant présents dans 70.8 % des commentaires.

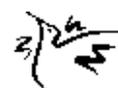
Les qualités qu'ils attendent d'un logement idéal sont relatives à son coût et à sa surface.

Il sont majoritairement en demande d'un logement qui corresponde autant à leurs besoins actuels que futurs, dans une vision de l'idéal qui prend plus en compte les repères à long terme que l'unique « ici et maintenant ».

	1	2	3	4	5
Coût du logement	485 48.2%	182 18.1%	136 13.5%	101 10.0%	102 10.1%
Surface	198 19.9%	258 25.9%	222 22.3%	173 17.4%	144 14.5%
Qualité	178 17.8%	240 24.0%	239 23.9%	216 21.6%	129 12.9%
Espaces extérieurs	105 10.5%	176 17.6%	206 20.6%	270 27.0%	244 24.4%
Situation géographique	202 20.3%	158 15.9%	168 16.9%	171 17.2%	297 29.8%



Qualités du logement idéal



Leur cadre de vie idéal

Les répondants à cette question souhaitent majoritairement « la campagne à la ville », c'est-à-dire un cadre de vie privilégiant les espaces verts ou naturels et un mode de logement plutôt individuel, mais de préférence dans le centre ville, et surtout bénéficiant de tous les services et équipements urbains.

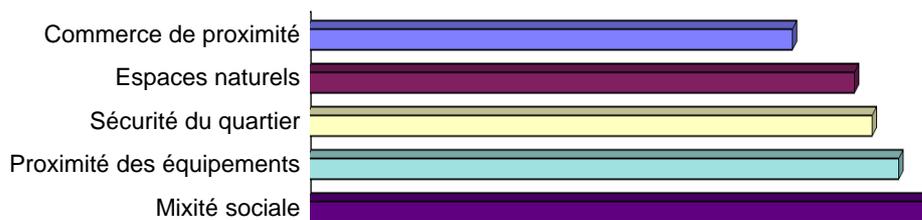
Pour illustrer ce propos, quelques exemples de réponses à la question : « Pouvez-vous décrire succinctement votre cadre de vie idéal ? ».

« Au centre avec un petit jardin » « La campagne à la ville ! » « Diversité du cadre : ville/campagne. »
« Entre ville et campagne. A proximité des avantages de la ville et de la campagne. »

Ce souhait est précisé par les réponses à la question suivante : on voit que près des trois quarts des répondants souhaitent habiter dans l'agglomération, voire en centre ville, même si leurs commentaires mettent en avant un cadre de vie privilégiant les espaces verts ou naturels... Les qualités qu'ils attendent d'un cadre de vie idéal sont difficiles à classer dans l'ordre de priorité, car selon la méthode utilisée le résultat diffère.

Si l'on regarde la qualité la plus souvent citée comme étant prioritaire, le classement est la sécurité, le commerce de proximité, la présence d'espaces naturels, la proximité d'équipements de quartier, la mixité sociale.

Si par contre on procède à une moyenne des classements de chacune de ces qualités par ordre de priorité, le résultat est la présence de commerces de proximité, d'espaces naturels, la sécurité du quartier, la proximité d'équipements et toujours en dernier la mixité sociale.



Les qualités du cadre de vie

40.5 % des répondants sont prêts à habiter un logement éloigné de leur lieu de travail à condition que les infrastructures de transport permettent des liaisons aisées et 30.8 % souhaitent se loger à proximité de leur lieu de travail.

En conclusion, les jeunes expriment un regard où le réalisme semble primer sur le rêve. Ils ont des désirs très contradictoires dans leur vision d'un logement et d'un cadre de vie idéal, vision qui cherche à cumuler les avantages d'un mode de vie rural et urbain, tout en rejetant les inconvénients. Ils donnent l'impression générale d'une génération qui « veut tout », d'autant plus qu'elle investit dans son logement et son cadre de vie un grand désir de paix et de stabilité. Est-ce le signe d'une société qui renvoie de l'instabilité et de la violence et d'un logement-cocon qui devient le repère rassurant ? Ce constat est presque antinomique avec l'idée d'un réalisme primant sur le rêve, car leurs désirs semblent être du registre de l'impossible ou tout du moins pétris de contradictions...

La question qui demeure peut donc être : y aura-t-il des solutions à la hauteur de ces attentes ? »

Yolande ENCINAS, L'Observatoire associatif du logement

« Cette enquête qualitative a été réalisée auprès d'une trentaine de jeunes âgés de 18 à 29 ans pour voir leur parcours de la décohabitation jusqu'à aujourd'hui. Cette enquête a eu pour objectif d'analyser leur parcours mais aussi de savoir ce qu'ils pensent sur le logement idéal et de connaître leur situation par rapport au logement dans l'agglomération grenobloise et de connaître les contraintes auxquelles ils sont confrontés.

La méthode retenue visait le recueil de témoignages de jeunes qui pour une raison ou une autre rencontraient des difficultés de logement. Nous avons sollicité différents services pour rencontrer ces jeunes : la mission locale d'Échirolles, la mission locale de Saint-Martin-d'Hères, Grenoble Logement, le Conseil Habitat Jeune et les foyers de jeunes travailleurs.

Les 30 jeunes interviewés se caractérisent par des ressources très fragiles et des bas niveaux de formation. Il s'agit de jeunes âgés de 19 à 28 ans dont le parcours professionnel est plus ou moins avancé (étudiants, salariés ou à la recherche d'un emploi) dans des situations familiales très diverses (célibataires, couples avec ou sans enfants et jeunes femmes isolées avec un ou plusieurs enfants à charge), ayant des modes d'habitat variés (domicile parental, hébergement par des tiers, hébergement institutionnel, logement privé et logement HLM).

Quatre tendances ont été relevées.

Des jeunes très réalistes

Les jeunes ne sont pas prolixes lorsqu'il s'agit de parler du logement idéal. Ils ont des représentations du logement rêvé qui s'apparentent peu ou prou à celles de leurs aînés. Ils souhaitent être propriétaire et le pavillonnaire « à la campagne mais dans l'agglomération » constitue la référence lorsqu'ils se projettent. Ils sont néanmoins très solidement ancrés à la réalité et le logement idéal n'à guère de sens au regard des expériences qu'ils vivent quotidiennement. Au fil des possibles qui se restreignent, leur idéal s'estompe.

« Le logement rêvé c'est évidemment une maison à la campagne avec un jardin et des voisins sympas et puis être propriétaire. »

« Quant tu as cherché un peu, tu es moins difficile, l'idéal baisse par rapport à la réalité, tes critères de sélection se restreignent. »

« Un logement idéal c'est un F1 pour moi, à Saint-Martin d'Hères dans un quartier tranquille où il y a le bus 32 qui passe. »

Des jeunes qui décohabitent tôt

Alors que par le passé les jeunes attendaient souvent d'avoir un travail avant d'accéder au logement, seul ou en couple, aujourd'hui l'accès au logement se fait dans bien des cas indépendamment de l'accès à l'emploi, et la vie commune peut intervenir alors que les jeunes n'ont ni travail, ni logement. Les parcours résidentiels des jeunes interrogés démarrent ainsi par des décohabitations précoces, sans que les conditions de bonne insertion dans le logement soient systématiquement réunies. Ils ont aujourd'hui entre 19 et 28 ans et ont tous décohabité avant 24 ans.

Des parcours marqués par l'instabilité et le recours à diverses formes d'habitat

Les trajectoires résidentielles des jeunes sont marquées par une très forte instabilité et le recours à de multiples formes d'habitat (domicile parental, hébergement par des tiers, hébergement institutionnel, logement privé, logement social). Les difficultés qu'ils rencontrent en matière de logement se traduisent par de nombreuses ruptures et beaucoup de mobilité. Ils ont du mal à prendre leur envol et s'émanciper de la tutelle parentale et lorsqu'ils ont conservé des liens avec leurs parents il n'est pas rare qu'ils effectuent des allers-retours entre logement autonome et domicile parental. Par ailleurs, malgré leur jeune âge, ils ont connu des expériences très diverses, parmi lesquelles le logement privé occupe une place prédominante.

Des jeunes qui intègrent les contraintes du marché local

Leur rapport au logement est forgé par l'intégration des contraintes du marché local. Il se résume à deux constats majeurs. Un processus de résignation face aux difficultés à accéder ou à se maintenir dans le logement privé et beaucoup de défiance vis à vis du logement HLM, synonyme de quartiers en difficultés. Au final, ils dressent un panorama précis des avantages et inconvénients des différents parcs et leurs réticences vis-à-vis du parc social cèdent à la nécessité de trouver un logement compatible à leurs ressources. Presque tous ont aujourd'hui déposé une demande auprès des bailleurs publics et sont en attente d'une réponse favorable. »



Trouver un logement dans l'agglomération aujourd'hui et demain ?

L'offre est rare, souvent inadaptée ou inaccessible. Comment répondre aux attentes de tous aux différents moments de la vie ? Quelles difficultés rencontrent les jeunes, les publics « monétairement précaires », ou ceux ayant des besoins spécifiques en matière d'accessibilité...

*Jacques SCHMITT, Directeur de Grenoble Pôle Européen Universitaire et Scientifique
L'accueil et l'hébergement des étudiants et chercheurs à Grenoble*

Une présentation rapide du contexte institutionnel rappelle que l'agglomération grenobloise comptabilise 4 universités, 3 établissements d'enseignement supérieur, 60 000 étudiants dont 7 000 étudiants étrangers (+ 3 000 cours de français) majoritairement hors programmes d'échanges.

La stagnation démographique ne justifie pas la stagnation de l'effort de construction et de rénovation pour plusieurs raisons :

- L'internationalisation des cursus couplée à la stagnation démographique provoque une concurrence accrue entre les sites universitaires.
- L'allongement de la durée des études, l'augmentation des taux de réussite en premier cycle, la part plus importante des étrangers, la décohabitation ont pour conséquences l'augmentation de la demande.
- Les standards de qualité et de prix de l'offre grenobloise ne correspondent pas aux attentes de la population étudiante et des chercheurs. Un effort qualitatif est à mener.

Les logements étudiants de l'agglomération grenobloise

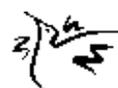
- | | | |
|--|------------|------------------------|
| • Résidences universitaires : | 12 % | } CROUS : 15 % environ |
| • Résidences universitaires conventionnées : | 2.5 % | |
| • Résidences étudiantes privées : | 5 % | |
| • Meublés chez l'habitant et non meublés : | 40 % | |
| • Chez leurs parents : | 36 % | |
| • Logements sociaux locatifs : | 1 % | |
| • Foyers étudiants | (marginal) | |

La demande

- Des attentes et des niveaux de ressources variés, auxquels peuvent répondre des segments très différents de l'offre.
- Sur le marché privé, la demande est forte pour des produits de type studios ou meublés, avec des services en centre ville, sur le campus ou le long de lignes de transports.
- Dans les résidences du CROUS la demande est forte : depuis 2 ou 3 ans, le taux de remplissage dans les résidences est en augmentation.
- La cohabitation en appartements loués est une réponse économique intéressante mais peut générer des pratiques aux limites de la déontologie.

Concernant l'offre, il faut se garder de raisonner exclusivement en offre de logements dédiée aux « étudiants » : des programmes privés ou sociaux peuvent se positionner sur le créneau « studio / T1 » et répondre indifféremment à la demande étudiante qu'à d'autres besoins (chercheurs, cadres de passage, jeunes en décohabitation / célibataires).

Il n'y a donc pas de risque de conjoncture de ce fait, moins de contraintes réglementaires pour engager des opérations.



Trois niveaux d'actions sont envisageables, en amont, pendant et en aval

- **En amont**, avant que les étudiants n'arrivent : on ne sera efficace dans les conditions d'accueil pour logements étudiants et jeunes chercheurs que si l'on précise les actions que l'on se donne. Est-ce réaliste de dire que Grenoble doit atteindre les 80 000 étudiants ? Il est nécessaire de réguler, c'est à dire de faire des choix : quelle priorité donnée au 1^{er}, 2nd ou 3^{ème} cycle et quelle filière privilégiée ?

Les universités et les établissements publics et privés ont un devoir de solidarité et de coopération, mais leurs objectifs ne sont pas forcément de faire du nombre en accueillant des étudiants de 1^{er} cycle issus des pays en voie de développement (Magrehb, Afrique centrale...). Ces parcours peuvent aboutir à une situation d'échec pour ces étudiants en situation difficile, avec un coût pour la collectivité qui les accueille et pour les pays d'origine.

- **Pendant** l'année universitaire, des efforts sont à mener sur l'information des étudiants : espace logement, mise en place d'un portail commun aux quatre universités depuis novembre 2002 www.grenoble.universite.recherche.org qui précise les formalités à fournir pour s'installer, guichets d'accueil des chercheurs et des étudiants. Ce sont des étapes réalisées mais qui restent à améliorer.

Concernant les guichets uniques, il est important d'en faire, de les améliorer, mais ceci est très vite limité si on ne résout pas les questions de l'offre.

- **En aval**, l'offre doit être augmentée en quantité et en qualité :

- > **L'offre du CROUS**

La rénovation de résidences existantes peut être réalisée à partir de quels financements : emprunts, prêts à taux zéro des collectivités, Caisse des dépôts et consignation, Collectivités dans le cadre de la décentralisation ? Pour réaliser de nouvelles résidences, ceci doit être pris en compte dans la politique d'urbanisme des collectivités (foncier).

Hypothèses : à Grenoble, on compte 6 021 chambres dont 4 616 sont à rénover sur 10 ans pour un coût de 8,5 millions d'euros par an. Le maintien d'un parc constant, compte tenu des nouveaux standards souhaitables (augmentation de la surface) et du parc non disponible en rénovation, nécessite en outre la construction d'une centaine de chambres par an pour un montant de 2,7 millions d'euros. Le budget global revient à 10 millions d'euros par an environ, soit 60 millions d'euros sur 6 ans (durée d'un Contrat de plan État – Région), montant qui est à comparer au montant actuel du Contrat de plan État-Région qui est de 5,34 millions d'euros.

- > **L'offre des investisseurs privés**

L'évolution des dispositions fiscales et le contexte grenoblois ne permettent plus de susciter une offre des promoteurs sur le créneau des résidences étudiantes, sauf exception. Un point d'inquiétude est le risque de vieillissement des résidences étudiantes privées. Des possibilités de projets nouveaux sont à explorer pour des publics plus ciblés (chercheurs ?).

- > **L'offre chez les particuliers**

Pour développer le tourisme rural, des aides ont été apportées pour la réalisation de gîtes ruraux. Ce dispositif pourrait être adapté au logement étudiant en incitant financièrement les propriétaires à rénover leur appartement pour ce public (notamment sur les Grands Boulevards en liaison avec la 3^{ème} ligne de tram). Création de chartes ou de certificats de l'offre pour éviter des pratiques douteuses. La colocation est un bon principe mais c'est aussi une porte d'entrée à des tarifs douteux prohibitifs. Un impact indirect est lié à la création de lignes de transports en commun avec dessertes fréquentes et nocturnes.

- > **Possibilités d'implication des organismes en charge du logement social**

Certains opérateurs peuvent trouver un intérêt à inscrire du logement étudiant dans des opérations en zones urbaines sensibles (enjeu de mixité sociale) : les bailleurs sociaux peuvent être maîtres d'ouvrage mais ne souhaitent pas gérer et il y a nécessité de trouver des opérateurs tels que le CROUS, Arpège, etc. Par ailleurs, l'accord de l'État est nécessaire pour mobiliser des financements logement social sur des opérations dédiées à des étudiants (position Préfecture / DDE : priorité au logement familial).

- > **Projets spécifiques dédiés à l'hébergement des chercheurs**

Le problème spécifique des courts et moyens séjours est à résoudre. La plupart des autres grands sites universitaires sont engagés dans des opérations ou projets de résidences chercheurs / jeunes chercheurs :



Lille, Strasbourg, Bordeaux, Paris, le plus souvent financées par les collectivités ou leurs satellites (RIVP, SEM...). Un exemple de projet possible est une Cité Internationale pour les jeunes chercheurs et étudiants de 3^{ème} cycle en court et moyen séjour.

Hervé FRADET, Directeur adjoint de l'Agence d'Études et de Promotion de l'Isère
Le logement est-il devenu un frein à l'implantation d'entreprises nouvelles ?

« Chargé à l'AEPI de la prospection et de l'implantation d'entreprises sur la région grenobloise et sur l'ensemble de l'Isère, toute l'année nous recevons des entreprises et nous tentons de les convaincre de s'installer dans notre région pour y créer des emplois et contribuer au dynamisme de notre économie. La question posée ? Le logement et les problèmes rencontrés récemment dans notre agglomération sont-ils devenus un frein à l'implantation de nouvelles entreprises ?

Le logement n'est pas, et heureusement pour nous, le premier critère de décision pour une entreprise. Malgré tout, les décideurs attendent d'une région un fonctionnement relativement harmonieux du marché à des prix abordables. Une remarque intéressante : des prix trop bas sont analysés souvent par un décideur comme un manque de dynamisme. Grenoble a toujours été considérée comme une ville plutôt chère et à ma connaissance cela n'a jamais découragé une entreprise de s'implanter dans la région. En tout cas jusqu'à récemment et j'y reviendrai.

Cette situation favorable jusqu'à présent est en train de changer. L'évolution récente - sur l'année qui vient de s'écouler - transforme la donne. Le développement atypique de l'économie grenobloise contribue à faire du logement un facteur important de la dynamique locale.

Petit flash-back sur l'alliance ST/Philips/Motorola qui tire l'ensemble de l'économie, aujourd'hui dans une conjoncture globalement déprimée. L'ampleur de cet investissement impacte très directement le marché du logement. L'annonce faite l'année dernière sur le projet dit « Crolles 2 » d'un investissement de 2.8 Milliards d'€ sur 5 ans pour mettre au point les futures générations de circuits intégrés est au cœur de cette évolution. Ce chiffre faramineux impressionne le grand public mais également la profession et l'ensemble du secteur de la micro-électronique mondiale.

Conséquence : il n'y a aucune chance qu'un autre investissement aussi important ait lieu en Europe dans les prochaines années. Aussi, toutes les entreprises à la périphérie de la micro-électronique considèrent que les futurs développements se feront dans l'Isère et nulle part ailleurs en Europe. Cette conviction est bien sûr très largement étayée par le développement en parallèle du pôle Minatec.

Ces bonnes nouvelles qui arrivent sur une conjoncture morose - les semi-conducteurs sont en crise depuis bientôt 3 ans - ont un certain nombre de conséquences :

- ST comme Motorola et Philips développent Crolles tout en restructurant d'autres sites. Motorola transfère des effectifs employés auparavant à Austin, au Texas. Philips et ST transfèrent du personnel venant d'autres unités. La région a en moins de un an accueilli soixante dix familles américaines pour Motorola. On doit atteindre 150 en 2005. Quant à ST, ils ont reçu l'année dernière une cinquantaine de familles de Rennes et ce mouvement devrait s'amplifier avec les annonces récentes.
- Parallèlement, cet investissement entraîne dans son sillage l'arrivée de nombreux équipementiers qui sont pour la plupart étrangers et qui ont une démarche similaire. Des entreprises comme Novellus, Brooks, Jem... qui ont décidé d'ouvrir des unités dans la région pour les raisons déjà soulignées, ferment en parallèle leurs installations britanniques avec pour conséquence, là encore, le rapatriement d'étrangers à revenus relativement élevés.

Il y a une dizaine d'années lorsque HP, Sun Microsystems ou Xerox investissaient dans notre région, la montée en puissance se faisait en embauchant localement et à l'extérieur mais progressivement. Aujourd'hui, la fusion HP-Compaq a pour conséquence que l'entreprise propose à une centaine de personnes d'Annecy une reconversion sur le site d'Eybens. Schneider lors de ses différentes restructurations a procédé à l'identique.

Cette nouvelle tendance est plutôt positive pour l'agglomération et pour le dynamisme de son économie. A un moment où l'on est confronté à un freinage de la croissance et à des risques de délocalisation, la région tire plutôt bien son épingle du jeu mais toute médaille a son revers et les problèmes de logement sont devenus cruciaux.

Aujourd'hui on assiste à différents blocages :

- Une augmentation des prix particulièrement importante pour les villas du Grésivaudan à la location (de l'ordre de 20 % en 9 mois). Heureusement, cette tendance pourrait être freinée dans les mois qui viennent.
- Des propriétaires qui devant l'abondance de la demande et la pénurie de l'offre, ne sont pas enclins à faire les travaux nécessaires.
- Des propriétaires de plus en plus exigeants qui demandent des garanties exagérées.
- Des entreprises qui éprouvent de réelles difficultés pour trouver des appartements F2, F3 pour loger leurs opérateurs et techniciens qui n'ont pas des salaires d'ingénieurs expatriés.

Il faut également attacher une importance aux « logements temporaires ». La dynamique régionale repose beaucoup sur l'accueil d'étudiants et de chercheurs qui viennent à Grenoble pour réaliser des expériences pour un temps limité. Il faut savoir que l'ESRF reçoit chaque année 5000 chercheurs et l'Institut Laue Langevin, 2000. De plus ce type de logements est utilisé pour les expatriés pendant les premiers mois en attendant de trouver une solution définitive.

Un dernier mot : ces difficultés ont été grandement reprises comme un contre argument par nos concurrents. Pour la première fois, un projet nous a échappé et une entreprise d'origine anglaise, Purple labs a décidé de s'installer à Chambéry alors que le dossier était très avancé sur Grenoble, principalement sur le critère de la facilité de logement.

A ma connaissance c'est la première fois qu'une décision est prise en ce sens, cela prouve qu'il est temps de se pencher sur ces problèmes pour qu'ils ne deviennent pas un frein à la croissance. »

Guy GRANIER, Association des bailleurs sociaux de l'Isère

Évolution des besoins, de la demande, de la population et adaptation du parc de logements

L'état du logement social dans l'agglomération grenobloise

- Les logements sociaux sont principalement situés sur la ville-centre et la première couronne
- Logements (résidences principales) sur le territoire de la Métro en 1999
 - > Nombre total : 160 834
 - > Nombre de logements accédants : 73 984 (46%)
 - > Nombre de logements locatifs privés : 53 670 (33%)
 - > Nombre de logements locatifs sociaux et conventionnés : 33 180 (21%)
- Logements (résidences principales) en Isère en 1999
 - > Nombre total : 429 047
 - > Nombre de logements accédants : 253 138 (59%)
 - > Nombre de logements locatifs privés : 102 971 (24%)
 - > Nombre de logements locatifs sociaux et conventionnés : 72 938 (17%)
- Spécificité de l'habitat social dans l'agglomération
 - > 31% de maisons individuelles et 69% de logements collectifs
 - > 10% des logements ont plus de 87 ans, 9% ont entre 54 et 87 ans, 41% entre 35 et 53 ans, 20% entre 28 et 34 ans, 10% entre 21 et 27 ans et 10% entre 13 et 20 ans



- Résultats d'une enquête sociale concernant l'occupation des logements de l'OPAC 38 (2003) : 33% sont des personnes isolées, 17% des familles monoparentales, 28% sont des couples avec enfants et 22% des couples sans enfant. 73% des locataires sont majeurs, 7% ont des revenus supérieurs aux plafonds, 27% ont des revenus allant de 60% à 100% des plafonds et 66% entre 0% et 66% des plafonds. 57% des locataires bénéficient de l'aide personnalisée au logement, contre 53% dans le reste du département.

Des besoins, des attentes

- La croissance annuelle démographique de 1990 à 1999 de l'agglomération est supérieure à la moyenne nationale : France : 0,4% ; Rhône-Alpes : 0,6% ; Isère : 0,8% et agglomération : 0,7%
- La demande en logements est forte sur l'agglomération, ces besoins accrus sont essentiellement dus aux facteurs suivants :
 - > la baisse de la production du logement social
 - > l'augmentation de la précarité (chômage, contrats durée déterminée...)
 - > le droit au logement affirmé, mais difficulté de solvabilisation de certains ménages malgré les dispositifs d'aide (A.P.L, F.S.L....)
 - > de plus en plus de familles monoparentales
 - > arrivée de nouvelles populations extra-communautaires
 - > de plus en plus de difficultés à réaliser un parc social nouveau :
 - coût du foncier, rareté du terrain
 - évolution des coûts de construction, relance du bâtiment et Travaux Publics
 - des nouveaux arrivants dus à la mobilité professionnelle
- Le logement social
 - > 11 000 demandes de logements sociaux en attente dans l'agglomération grenobloise à fin 2001 (3 500 logements sont attribués en moyenne, par an, par les bailleurs sociaux)
 - > Diagnostic du P.L.H. (Plans Locaux de l'Habitat) : nécessité de construire 1 600 logements neufs par an, dont 25% (400) dans le secteur social pour répondre aux besoins actuels
 - > 75 % de la population de l'agglomération est éligible au logement social
 - > 22% des ménages ont régulièrement recours aux services sociaux pour causes suivantes : hébergement précaire, loyers trop élevés, expulsions en cours, surpopulation, insalubrité.
 - > Budget départemental F.S.L. (Fond de Solidarité Logement) d'aide aux familles à faibles ressources, pour 2002 : 2 058 061 € tant pour l'accès que pour le maintien dans le secteur public et privé.

Le parc doit évoluer en restructurant de grands logements en petits logements pour répondre aux besoins spécifiques des jeunes (besoin de décohabitation) et des personnes âgées ou handicapées (accessibilité).

De nouvelles constructions, voire reconstruction après démolition doivent être réalisées puisque améliorer notre parc immobilier contribue à maintenir son attractivité et à le protéger.

Un accueil spécifique pour les personnes à mobilité réduite est à prévoir dans le cas du maintien ou de l'accueil à domicile des personnes âgées et/ou handicapées.

Exemple de l'OPAC 38 qui mène depuis 1995 un Partenariat avec le PACT :

- 457 dossiers traités du 01/01/96 au 31/12/03, dont 349 aboutis, avec un délai moyen entre la demande et l'exécution des travaux d'environ 1 an.
- Types de travaux
 - > 89% relèvent de l'amélioration de la salle de bains (remplacement de la baignoire par un bac à douche + banc de maintien, WC réhaussé)
 - > 11% relèvent de l'aménagement des logements pour handicapés en fauteuil roulant
- Coût et financement
 - > 549 196 € de travaux + 93 234 € de frais de dossiers
 - > 488 824 € de Subventions
 - > soit ~ 1850 € logement



Les obstacles : le foncier

Un foncier coûteux et rare, on observe notamment que le prix du terrain a pratiquement doublé en trois ans tous secteurs confondus en Isère, plusieurs facteurs sont en cause (ce point sera traité dans l'atelier « Contraintes foncières, densité de la ville et renouvellement urbain »).

- Des permis de construire attaqués

Le « recours des tiers » est très souvent actionné par les riverains des projets de logements sociaux. La plupart d'entre eux, par crainte de nuisances, de perte de valeur de leur propre foncier... ne souhaite pas l'implantation de logements sociaux à proximité de leur habitation.

- Le renouvellement urbain

Actuellement dans le cadre de la loi Borloo son application est très liée au financement d'Etat, et ne peut être mis en place que dans les zones classées en ZUS (Zone Urbaine Sensible).

Le renouvellement de l'offre

- Faire en sorte que notre patrimoine accueille et maintienne les personnes âgées à domicile (restructuration, réhabilitation) pose des difficultés en terme d'obtention de PALULOS (Prime à l'Amélioration du Logement à Usage Locatif à Occupation Sociale) et de lourdeur financière des opérations : la restructuration d'1 type IV en 1 TI bis et 1 TII revient à ~ 18 000 €/logement

- Reconstruire la ville sur la ville pour adapter l'offre de logements aux besoins permet d'éviter la dévalorisation des centres urbains et de limiter par ailleurs, la création de lotissements en périphérie des villes et villages mais pose de nombreux problèmes en terme de :

- > de relogement
- > de coûts (démolition, dépollution...)
- > de nombre de logements (moins de grands immeubles, mixité sociale afin de maintenir l'équilibre de l'habitat)

- Le constat de l'évolution des charges et de la consommation des énergies

Pour l'instant si des opérations sont montées, elles ne restent que très marginales et s'appuient sur des moyens financiers importants à mettre en œuvre dans nos logements (isolation, recours aux énergies renouvelables...).

C'est un enjeu important pour les locataires, une source d'économie non négligeable.

Jean-Michel KITOSKIS de BOUTSELIS, Directeur commercial d'ORPI Aubretton Immobilier
Évolution de la demande locative

« En ce qui concerne le marché locatif grenoblois, ce dernier est en progression par rapport à l'année dernière, mais cependant connaît les mêmes difficultés qu'auparavant, à savoir :

- Pénurie importante sur les petites surfaces (studios, T1) qui concerne plus précisément le logement étudiant, sur le secteur centre ville et les communes limitrophes. Ce phénomène de pénurie apparaît dès le 31 juillet alors que nous accueillons des nouveaux étudiants jusqu'au 15 octobre, d'où une énorme difficulté de se loger pour ces derniers.

- Les loyers sont toujours à la hausse sur les différents secteurs et sur tous les types d'appartements. On note une grande différence du prix au m² entre un studio (11.5 €/m²) et un F5 (6 €/m²). L'immobilier est un marché spéculatif. On observe un resserrement entre Paris et la province.

- On manque de logements récents ou neufs pour le locatif en secteur privé.

Les critères de sélection de nos clients, pas uniquement étudiants, les plus demandés sont :

- > Appartement en bon état, pas forcément de standing mais propre.
- > Commodités de transports.

Pour les côtés positifs, nous notons une amélioration nette de l'état des logements, due à une défiscalisation significative.



Nous observons de meilleurs dossiers concernant les locataires et les garants : les locataires comprennent le sérieux et la nécessité de passer par une agence car apparemment les logements sont en meilleurs états que de particulier à particulier.

Par contre, depuis le 15 juillet, il existe un souci pour les locations de maisons individuelles (loyers compris entre 700 et 1 200 €). La demande s'est nettement réduite depuis cette date malgré de nombreux supports de communication. Les prix sont à la hausse depuis de nombreux mois. Nous arrivons sans doute à un plafond et les nouveaux arrivants grenoblois optent plutôt pour un appartement en location, pas forcément de grand standing, pendant une période d'une ou deux années, le temps de s'installer et partent ensuite pour de l'achat dans un deuxième temps.

Le taux de mutation de bien le plus important a eu lieu au cours de l'année 2002. »

René BALLAIN, Ingénieur de recherche au Cerat CNRS

Le choix et les obstacles dans un parcours résidentiel

« Mon propos sera plus général. Il s'inspirera de l'agglomération grenobloise mais aussi sur une politique plus générale en France.

On note une grande diversité de la demande des cadres et chercheurs.

- Dans les années 50 à 70, la mobilité résidentielle était importante, liée à une période de forte croissance économique et à un effort public important qui a donné lieu à trois effets significatifs :

- > Le parc immobilier a doublé

- > Les conditions de vie se sont considérablement améliorées avec la question du sanitaire quasiment réglée en France

- > Permettre progressivement aux ménages de traverser des parcours résidentiels ascendants. Ce modèle est qualifié de modèle linéaire de parcours de ménage.

- Aujourd'hui, ce modèle linéaire s'est décomposé, lié notamment à la crise économique, aux incertitudes dues aux séparations et aux recompositions familiales. Le modèle actuel a éclaté en plusieurs trajectoires, même si le rêve de la maison individuelle pas trop loin de la ville prédomine.

On voit apparaître des mouvements de rétrogradation résidentielle quantifiés par l'enquête nationale 2002 de la manière suivante :

- > Mouvement HLM vers l'accession de 3 mais avec un retour de l'accession à l'HLM de 1.

- > Mouvement HLM au parc locatif privé de 1 mais avec un retour du parc privé à l'HLM de 2.

Les trajectoires ne sont donc plus linéaires mais circulaires. Ceci est particulièrement visible dans l'hébergement d'habitat temporaire.

La question centrale est celle de la mobilité résidentielle. Il faut certes intervenir sur la construction neuve mais ce n'est pas suffisant. Cette mobilité tient à un déséquilibre entre l'offre et la demande. Des blocages forts sont présents dans l'agglomération qui diffusent du haut vers le bas :

- > Blocage à la sortie des hébergements

- > Blocage dans le secteur HLM avec diminution de la vacance et de la mobilité.

L'intervention publique est nécessaire et actuellement, il n'y a pas de pilote dans l'avion.

Différentes périodes se sont succédées :

- Des années 50 à 70 : grave crise du logement (sans logis)

- Des années 70 à 90 : crise de l'accès au logement, donc construction importante de nouveaux logements (ceux qui accèdent à un logement neuf sont bien logés et ceux qui restent dans des logements anciens inconfortables sont les mal logés)

- Des années 90 à aujourd'hui : problème de choix dans la mobilité : possibilité de choisir son logement, ceux qui ne peuvent pas.

Les politiques publiques ont permis d'assurer un toit pour tous mais maintenant elles doivent permettre un choix pour tous. »

Débat avec la salle

Marie-Jeanne GRANGE, élue à la Tronche, Conseillère communautaire à la Métro

On attend toujours l'annonce et l'arrivée d'entreprises sur le territoire pour mettre en place une politique de logement. Il y a dix ans, sur les dix plus grosses entreprises arrivées, cinq ont déjà disparues. Par ailleurs, concernant l'enquête sur les demandes de logement des jeunes, les questions étaient trop concrètes pour qu'ils expriment leur idéal. Il aurait plutôt fallu leur demander quels types de solutions et quels types d'aides ils envisageaient pour résoudre les problèmes auxquels ils étaient confrontés.

Jean-François DELAHAYE, Mouvement Républicain et Citoyen

Il est très intéressant que l'on puisse débattre des moyens nouveaux pour faire avancer ce problème. C'est bien d'évoquer les moyens mais encore faut-il les mettre en œuvre.

Il y a 20 ans, l'AURG a réalisé un colloque sur ce thème du logement initié par Dubedout. Mais les objectifs qui ont été proposés n'ont jamais été atteints, ni dans le parc privé, ni dans le parc social. Il n'y a pas eu de volonté politique au niveau de l'État mais aussi des nombreuses communes.

Il faut arriver à ce que cette volonté politique naisse.

Dans de nombreuses communes, ce n'est pas très populaire de faire du logement social même si certaines réalisations montrent qu'il peut être de qualité et que ça peut bien se passer quand il y a une mixité sociale importante. Il est nécessaire que la Métro montre une volonté politique de plus en plus affirmée sinon ça n'aboutira pas.

Maryvonne BOILEAU, Présidente d'Actis, élue à la Ville de Grenoble

Cette question est à l'intention de René BALLAIN. Comment analysez-vous le problème suivant : les politiques ont un mal fou à avoir un avis politique sur le logement et le logement social en particulier ?

Gilles KUNTZ, élu à la Ville Grenoble

Deux points sont à développer :

- Le manque de logement pour les personnes à mobilité réduite.
- Le problème d'accès pour les jeunes et en particulier les jeunes issus d'immigration récente : discrimination à l'accès. L'État y est sensible et a édité une brochure qui devrait être disponible dans les agences immobilières.

Alain NOUVELOT, Un toit pour tous

Je souhaite poser une question aux agents immobiliers et faire une proposition.

Question : pour détourner la loi, les offres de locations se font de plus en plus sous forme de meublés car la réglementation est moins stricte. Que peut faire un syndicat d'agents immobiliers ?

Proposition : ne pourrait-on pas imaginer une vraie politique de revalorisation du parc privé en aidant les locataires qui ont des difficultés ?

Bernard CIVEYRAC, Directeur du CROUS

Le CROUS correspond à une sorte de bailleur gérant 5 800 logements sur l'agglomération. Les chambres de 9 m² sont équipées d'un lavabo, seul élément de confort ! Le prix de location est de 128 € par mois. Un tournant est en cours avec l'évolution législative acquise aujourd'hui pour transférer les compétences sur le logement étudiant de l'État aux agglomérations.

L'état du parc du CROUS est très vétuste, cela ne peut plus être accepté aujourd'hui.

Des interrogations fortes se posent : les conditions de vie sont très importantes pour la réussite scolaire des étudiants. Ce public n'est pas le plus en difficulté, mais c'est un public d'avenir.

Vincent CHEDELA, Membre CGT chômeur

Il est très difficile de rester dans un logement quand on perd son emploi car il y a de forts risques d'expulsion. Les entreprises s'installent à coup d'aides faramineuses. Il faudrait peut-être cesser d'aider les entreprises à un niveau aussi élevé et garder de l'argent pour le logement et les personnes en difficulté.

Les gens à la rue ne trouvent pas de travail. La collectivité doit maintenir les gens en poste dans la location. Les ASSEDIC ont rejeté 860 000 personnes en juillet dernier en recalculant leurs droits. Il y a les moyens de loger les gens. Il faut cesser de faire des dépenses inutiles comme le stade.

Georges OUDJAUDI, Un toit pour tous

Il n'y a pas de pilote dans l'avion. On a une répartition claire entre l'État, la Région et les collectivités, mais dans le concret, les dispositifs sont complexes et les modes d'intervention des acteurs compliqués. Actuellement, on observe un décalage entre la perception du problème du logement et ceux qui l'aménagent.

Une intervention importante est à faire en matière de logement social. Le comportement de certains élus qui ne souhaitent pas faire de logement tout court ou du logement social est inadmissible. La population les a élus et leur a confié un mandat dont l'objectif est d'organiser la vie sociale.

René BALLAIN

Pourquoi y a-t-il une difficulté à penser la question du logement ?

- Habitat, cette question centrale est minimisée et éclatée. Elle est portée par un certain nombre d'intermédiaires : politique, associations, professionnels... La décentralisation ne va pas aider.
- La politique du logement est éclatée entre une approche économique et une approche sociale : mesures d'incitation fiscale / mesures sociales...
- Nous avons renoncé en France aux aides à la pierre et privilégié les aides à la personne. La politique actuelle est une politique réparatrice.
- La démarche est très marquée par les outils, les procédures, les acteurs. Il y a un fort clivage entre le secteur public et le secteur privé. Les approches privilégient les actions du bâti, de l'offre. Il y a une difficulté à penser la sécurisation des parcours.

Deux questions centrales se posent :

- Le droit au logement : sa mise en œuvre est toujours problématique.
- L'habitat doit permettre à chacun de vivre en société alors qu'on va vers l'éclatement.

Guy GRANIER

Dans le constat fait concernant les implantations de logements sociaux dans l'agglomération, ces logements sont plutôt situés dans la ville centre et dans la première couronne. Il y a un vrai problème de mixité. Il est très difficile de monter des opérations de logements sociaux quand les terrains sont trouvés et de trouver du foncier disponible.

Il y a un problème politique qui est lié à la manière d'aborder le logement social qui répond à des situations d'extrême pauvreté.

Des pistes sont à explorer :

- L'EPFL pour mettre en place une politique foncière
- Le renouvellement de l'offre à partir de notre propre patrimoine, faire en sorte qu'il puisse évoluer et accueillir les nouvelles demandes, notamment en le transformant en petits et moyens logements.

Hervé FRADET

Les subventions aux entreprises sont peut-être choquantes, mais l'environnement économique est très concurrencé. Les entreprises payent la taxe professionnelle qui est une avance ou un retour sur investissement.

Jean-Michel KITOSKIS de BOUTSELIS

Nous avons constaté quelques abus effectivement mais sur lesquels nous avons réagi rapidement : abus sur le mobilier mis à disposition... Mais les agents immobiliers n'ont aucun moyen de contraindre le propriétaire pour qu'il intervienne. Il faut intervenir sur la décence des logements.

Les difficultés rencontrées sont que la politique de l'habitat est électoraliste. La concertation avec tous les intervenants comme aujourd'hui c'est super !

La promotion immobilière n'a plus les mêmes marges qu'il y a quelques années.



Christian JOUIN, secrétaire général de la CLCV Consommation Logement Cadre de Vie

Est-ce que le logement doit vraiment être spéculatif ? Plus c'est cher, moins on a de qualité.

Problème important de l'accessibilité : les demandes de garanties sont indignes pour les personnes (demande aux parents attestation de propriété, feuilles de salaire...) alors que certains jeunes sont déjà autonomes et n'ont pas de problème financier particulier.

Le logement n'est pas une marchandise. Raisonner que de manière économique ne résoudra pas le problème. Au cours des permanences de la CLCV, des personnes rencontrent beaucoup de soucis avec les agents immobiliers. Certains propriétaires font des travaux, mais certains logements sont indécentes : il faut faire appliquer la loi sur l'indécence.

Gérard MANCRET, Conseil de développement

Notre pays oublie l'expérimentation et n'ose pas mettre en œuvre dans certains secteurs. Pourtant il existe des pistes. Nous avons perdu 1/3 des emplois ouvriers entre 1975 et 2000.

Victor ..., Habitant de la cité Mistral

On parle beaucoup dans l'agglomération des ingénieurs et cadres supérieurs, mais sans tenir compte de la cité universitaire et de 30 % de la population en difficulté économique et sociale.

Bénéficiaire du RMI, 2 344 F par mois, j'ai subi trois augmentations de loyers en 13 ans, soit 1 200 F pour une année. Pour un RMIste c'est un drame en terme économique.

Dans le projet de renouvellement urbain de la Cité Mistral, Actis perd 300 logements : 2/3 des logements sont destinés au privé et 1/3 à Actis. Je propose l'inverse : 2/3 pour le social et 1/3 pour le privé. Les nouveaux logements ne sont pas accessibles pour des gens comme moi, RMIstes, et pour les personnes défavorisées. Et si oui, quelle surface d'appartement me sera proposée sachant qu'à Grenoble il y a une crise du logement ?

Une cassure sociale est en cours, il faut être vigilant à ce qui peut se passer.

Jacqueline COLLARD, UFC Que Choisir

Je propose quatre recommandations :

- Exiger une réglementation sur les meublés comme sur les locatifs.
- Faire connaître les aides pour l'amélioration de l'habitat aux personnes en difficulté.
- Pourquoi ne pas déclarer certains logements sociaux d'utilité publique ?
- Pourquoi des jeunes qui ont un emploi doivent-ils apporter une caution de leurs parents ?

Débats conclus par le point de vue des clowns de MANICOMI Théâtre

