

La demande en logement social dans l'agglomération grenobloise

Analyse des résultats de l'Observatoire de la demande en logement social (ODLS) au 1er janvier 2000

SOMMAIRE

Synthèse	5
Introduction	7
Une demande qui augmente	9
La pression de la demande demeure très importante	9
La demande de logement social continue de se renouveler de plus en plus rapidement	11
La demande de mutation augmente.....	11
Le profil des demandeurs	13
Une majorité de petits ménages, une part croissante de personnes seules	13
Un rajeunissement ralenti mais une sur-représentation des jeunes dans la demande de logement social	15
Des situations différentes selon les âges	15
Nationalité des demandeurs	16
Statuts professionnels et ressources des demandeurs : une précarité toujours dominante	17
Une paupérisation continue	19
Les motifs de la demande.....	20
Les motifs de la demande en fonction de la situation de logement	20
Les demandes de mutation	23
Un poids croissant au sein de la demande.....	23
Des ménages plus âgés, familiaux, étrangers	24
Les logements demandés	25
Une demande accrue de petits logements... ..	25
...en décalage avec la structure du parc locatif.....	25
Les spécificités de la demande grenobloise.....	25
Les attributions	29
Une approche non exhaustive	29
Les attributions concernent en majorité des demandeurs récents.....	29
Les familles et les jeunes mieux représentés dans les attributions	30
Une satisfaction relative concernant la taille du logement	31
Les annulations	32
Des annulations de demandes récentes... ..	32
...notamment chez les jeunes demandeurs	32

Synthèse

L'analyse de la demande de logement social dans l'agglomération grenobloise, à partir des données centralisées par l'ODLS, permet de faire apparaître les constats suivants :

La persistance d'une forte demande de logement locatif social dans l'agglomération

9000 ménages sont demandeurs au 1^{er} janvier 2000, avec une légère augmentation en 1999 (+4,5 %)

L'importance croissante prise par les demandes de mutation

- elles représentent 34% de la demande en 1999 contre 30% en 1998 ;
- elles sont moins satisfaites que les demandes d'entrée dans le parc (27% des attributaires en 1999 contre 35% des demandeurs).

Un renouvellement accéléré de la demande

- 5900 nouvelles demandes en 1999, contre 5100 en 1998 ;
- 2500 attributions, 4500 annulations (idem 1998) ;
- les annulations concernent de plus en plus des demandes récentes (72% déposées en 1998 ou 1999), les jeunes, en particulier, annulant des demandes très récentes.

Un profil de la demande globalement persistant, avec néanmoins des caractéristiques qui s'accroissent :

- l'importance des petits ménages et la croissance des personnes seules (39% de la demande) au détriment de la demande familiale ;
- la jeunesse des demandeurs (44% de moins de 35 ans), même si le rajeunissement observé ces dernières années tend à ralentir ;
- la sur-représentation des ménages étrangers par rapport à leur poids dans la population (20% des demandeurs) et leur plus grande présence dans les demandes anciennes (31% des demandeurs de plus de trois ans) ;
- la précarité des statuts professionnels des demandeurs (seuls 35% ont une activité rémunérée stable) et leur paupérisation accentuée ;
- une spécificité de la demande de la ville-centre par rapport aux autres communes (moins de demandes de mutation, présence plus importante des personnes seules, des étrangers, des personnes précarisées).

Des attributions qui concernent en majorité des demandeurs récents, les familles et les jeunes

- La majorité des attributions concernent des demandeurs récents et ce de façon croissante, les dossiers anciens ne sont globalement pas traités de façon prioritaire ;
- Les attributions sont en nombre nettement inférieur aux annulations, les annulations concernent en majorité des demandes récentes, signe qu'une partie importante des demandeurs, qui ne peuvent être satisfaits rapidement, renoncent à leur demande ou s'orientent vers d'autres solutions (en particulier les jeunes).

Introduction

Les résultats présentés dans cette note sont issus de l'exploitation statistique du fichier centralisé de l'Observatoire de la Demande de Logement Social (ODLS), au 1^{er} janvier 2000. Cet observatoire a été mis en place depuis 1994 dans l'agglomération grenobloise par les communes, la Métro, l'Etat, le Conseil général, les bailleurs sociaux. Il regroupe l'ensemble des demandes recueillies dans les communes, à l'exception de Grenoble où les demandeurs peuvent déposer leur dossier, soit au guichet communal (Grenoble Logement), soit directement auprès des organismes bailleurs (OPALE, SDH, Grenoble Habitat).

18 communes (représentant 98% de la population de la Métro) utilisaient régulièrement l'observatoire : Claix, Corenc, Domène, Echirolles, Eybens, Fontaine, Gières, Meylan, Poisat, Pont de Claix, St Egrève, St Martin d'Hères, St Martin le Vinoux, Sassenage, Seyssinet Pariset, Seyssins et La Tronche.

Pour la commune de Grenoble, l'Observatoire est alimenté directement par Grenoble Logement, tandis que l'OPALE et la SDH transmettent des fichiers informatiques.

5 communes n'utilisaient pas l'Observatoire et ne lui transmettaient aucune demande : Bresson, le Fontanil, Murianette, Noyarey et Veurey Voroize.

Au total, l'Observatoire centralisait au 01 janvier 2000 :

- 9062 demandes en instance, contre 8666 début 1999
- 2536 attributions réalisées en 1999, (dont 1116 sur des demandes créées en 1999 et 1390 sur des dossiers antérieurs) contre 2502 en 1998
- 4524 annulations (4480 en 1998)

Près 3 demandeurs sur 4 (6806 sur 9062) déposent leur dossier dans la commune où ils résident.

51% des demandeurs (4592) ont demandé en plus une autre commune.

38% ont demandé deux autres communes (3420).

De ce fait, les chiffres énoncés ci-dessus ne sont pas directement comparables et très inférieurs à ceux relevés dans les fichiers communaux où figurent également les demandes multiples. D'une manière générale, dans ce rapport l'analyse portera sur le nombre de ménages demandeurs et non sur le nombre de communes souhaitées par les ménages.

La couverture de l'Observatoire est satisfaisante en ce qui concerne la saisie de la demande mais n'est pas exhaustive en ce qui concerne les attributions : de l'ordre de 80% des attributions enregistrées par la Direction régionale de l'équipement ont été versées à l'ODLS en 1998 (les données DRE concernant l'année 1999 ne sont pas encore disponibles).

Répartition des demandes par commune, hors demande multiple (commune de création prise en compte) et avec demandes multiples (toutes les communes souhaitées par le demandeur prises en compte)

	Hors demande multiple		Toutes demandes prises en compte
	Nb.	%	Nb
Bresson	-	-	85
Claix	75	1%	215
Corenc	31	-	218
Domène	244	3%	357
Eybens	221	2%	964
Echirolles	691	8%	2086
Fontaine	776	9%	1388
Le Fontanil	-	-	123
Gières	112	1%	479
Grenoble	4650	51%	5303
Meylan	419	5%	880
Muriannette	-	-	43
Poisat	53	1%	275
Pont de Claix	285	3%	558
Saint Egrève	219	2%	397
Saint Martin d'Hères	800	9%	1627
Saint Martin le Vinoux	83	1%	163
Sassenage	153	2%	531
Seyssinet Pariset	131	1%	604
Seyssins	73	1%	298
La Tronche	46	1%	411
Veurey	-	-	42
Total	9062	100%	17068

Une demande qui augmente

Au 1^{er} Janvier 2000, L'Observatoire de la Demande de Logement social (ODLS) recensait, hors demandes multiples, **9062** demandes en instance sur l'ensemble de l'agglomération, contre 8700 début 1999, soit **une augmentation de 4,5% en un an.**

Proportionnellement, **la pression de la demande s'est davantage renforcée sur la ville-centre**, qui représente 51% des demandes (hors demandes multiples).

On enregistre en effet :

- 4650 demandes à Grenoble, contre 4300 en 1998 (+8 %)
- 4412 dans les autres communes de l'agglomération, contre 4300 en 1998 (+2,5%)

avec un stock autour de :

- 800 demandes à St Martin d'Hères (idem 1999)
- 700 demandes à Echirolles (idem 1999)
- 776 demandes à Fontaine contre 600 en 1999
- 420 demandes à Meylan (idem 1999)
- 200 à 300 demandes à Domène, Eybens, Pont de Claix, et Saint Egrève
- 100 à 200 demandes à Gières, Sassenage et Seyssinet
- 20 à 100 demandes à St Martin le Vinoux, Seyssins, Claix, Corenc ou Poisat, La Tronche.

Rappelons qu'en 1998, la demande avait eu plutôt tendance à fléchir, en particulier sur la ville-centre.

La pression de la demande demeure très importante

Rapportées au parc existant (27000 logements), les 9000 demandes en instance représentent 30% du parc locatif social de l'agglomération. Si on ne considère que la seule demande nette (6000 demandes hors mutations), la pression de la demande représente un peu plus du quart du parc existant.

Rapportée au flux annuel d'emménagements (3000 à 3200 emménagements), la demande nette de logement social représente de l'ordre de deux ans de stock.

Répartition des demandes par année de création, par commune

Année de création	De 1994 à 1996		1997		1998		1999		Total NB	Total % ligne
Commune de création	NB	% ligne	NB	% ligne	NB	% ligne	NB	% ligne		
Grenoble	72	2%	265	6%	959	21%	3354	72%	4650	100%
Echirolles	26	4%	24	3%	99	14%	542	78%	691	100%
Claix	3	4%	4	5%	12	16%	56	75%	75	100%
Corenc		0%	2	6%	10	32%	19	61%	31	100%
Domène	32	13%	19	8%	41	17%	152	62%	244	100%
Eybens	13	6%	46	21%	43	19%	119	54%	221	100%
Fontaine	81	10%	78	10%	206	27%	411	53%	776	100%
Gières	26	23%	8	7%	29	26%	49	44%	112	100%
Meylan	59	14%	38	9%	113	27%	209	50%	419	100%
Poisat	4	8%	3	6%	17	32%	29	55%	53	100%
Pont de claix	8	3%	12	4%	82	29%	183	64%	285	100%
Saint Egrève	22	10%	31	14%	51	23%	115	53%	219	100%
Saint Martin D'Hères	160	20%	63	8%	170	21%	407	51%	800	100%
Saint Martin le Vinoux	11	13%	9	11%	17	20%	46	55%	83	100%
Sassenage	8	5%	6	4%	4	3%	135	88%	153	100%
Seyssinet	25	19%	14	11%	30	23%	62	47%	131	100%
Seyssins	21	29%	11	15%	16	22%	25	34%	73	100%
La Tronche		0%		0%	19	41%	27	59%	46	100%
Total	571	6%	633	7%	1918	21%	5940	66%	9062	100%

La demande de logement social continue de se renouveler de plus en plus rapidement

Au cours de l'année 1999 :

- 5900 demandes nouvelles sont venues s'ajouter aux demandes en instance (contre 5100 en 1998).
- 2500 demandes ont fait l'objet d'une attribution (idem 1998).
- 4500 demandes n'ont pas été renouvelées et ont fait l'objet d'une annulation (idem 1998).

Par rapport à l'année 1998, on note que le volume des attributions demeure stable, de même que le volume des annulations. C'est donc bien l'augmentation des demandes nouvelles qui fait augmenter le stock des demandes en instance.

La part prise dans le stock par les demandes anciennes continue de se résorber, du fait de l'afflux croissant des nouvelles demandes et des pratiques de renouvellement mises en place dans l'observatoire¹: les demandes de plus de deux ans ne représentent plus que 13% de l'ensemble des demandes (contre 16% en 1998).

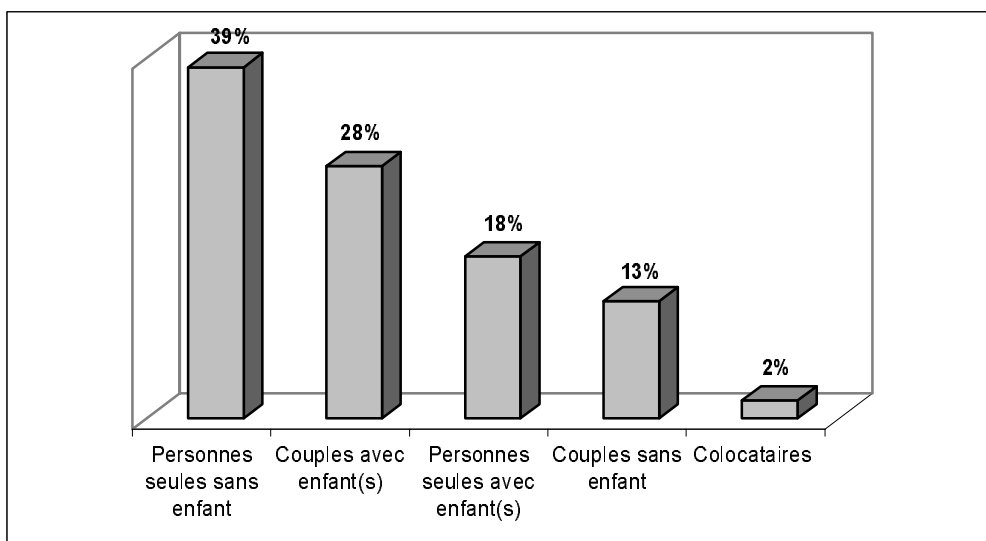
571 ménages renouvellent ainsi régulièrement leur demande depuis plus de 3 ans. Ils représentent une partie importante des demandes en instance à Seyssins (29%), Gières (23%), Saint Martin d'Hères (20%).

La demande de mutation augmente

L'ODLS enregistre 3105 demandes de mutations à l'intérieur du parc locatif social contre 2530 en 1998 (+22%). La part des demandes de mutation au sein de la demande globale est passée de 30 à 34%. Cette augmentation est peut-être en partie imputable aux efforts déployés pour la saisie des mutations dans l'ODLS.

¹ Voir en fin de document le chapitre concernant les annulations

Répartition des demandeurs par structure familiale



Détail de la répartition des demandeurs par structure familiale, avec le nombre d'enfant

Nombre d'enfant	Sans enfant		1 ou 2 enfants		3 et 4 enfants		5 et +		Total Nb.	Total %
	Nb.	%total	Nb.	%total	Nb.	%total	Nb.	%total		
Personnes seules	3522	39%	1376	15%	248	3%	23	0%	5169	57%
Couples	1180	13%	1670	18%	721	8%	150	2%	3721	41%
Colocataires	137	2%	25	0%	7	0%	3	0%	172	2%
Total	4839	53%	3071	34%	976	11%	176	2%	9062	100%

Répartition des demandeurs par nombre de personnes à loger dans chaque ménage

Nombre de personnes à loger	NB	% colonne
1	3393	37%
2	2265	25%
3	1417	16%
4	1007	11%
5 pers et +	980	11%
Total	9062	100%

Le profil des demandeurs

L'analyse du profil des ménages montre une persistance dans les caractéristiques des ménages demandeurs, avec des tendances accrues en 1999 : une part croissante de petits ménages et de ménages pauvres parmi les demandeurs.

Une majorité de petits ménages, une part croissante de personnes seules

La demande de logement social continue d'émaner en grande majorité de petits ménages, composés d'une ou deux personnes : 62% (contre 60 % en 1998). Cette tendance se renforce puisque la demande des personnes seules représente 39% de la demande contre 35% en 1998.

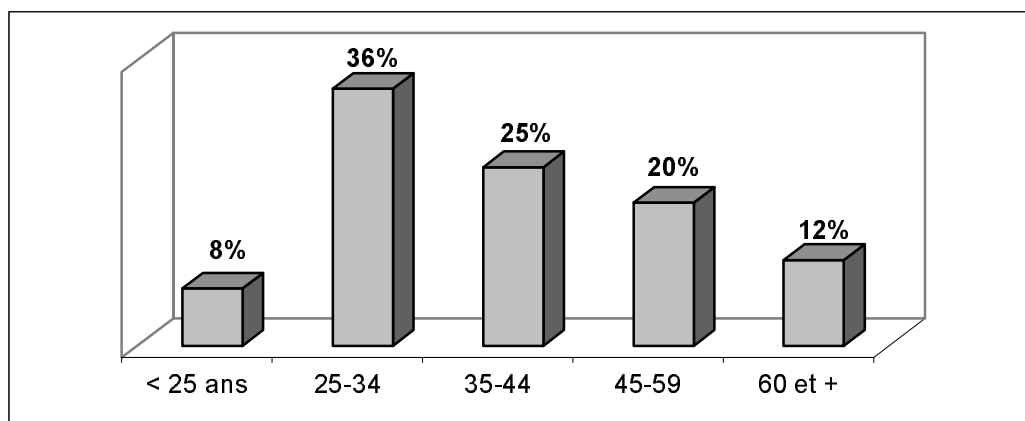
- 39% des demandes émanent de personnes seules sans enfant,
- 28% de couples avec enfants (dont 35% ont au moins 3 enfants)
- 18% de personnes seules avec enfants (dont 20 % ont au moins 3 enfants),
- 13% des demandes couples sans enfant,
- 2% de personnes en colocation

La demande familiale représente donc 46% des demandes.

On peut noter qu'en proportion la demande des familles monoparentales tend légèrement à décroître (de 21% de la demande l'an passé à 18% en 1999) tandis que la demande des personnes seules augmente (de 35% à 39%). La représentation des familles monoparentales parmi les demandeurs tend ainsi à se rapprocher désormais de leur présence dans le parc social, qui a fortement crû entre 1997 et 2000 (17% en 2000 contre 14% en 1997).

Les demandeurs isolés tendent désormais à être sur-représentée par rapport aux locataires du parc social (39% des demandeurs en 1999 contre 32% des locataires en 2000). L'augmentation de la demande des personnes seule est à rapprocher de leur renforcement dans l'ensemble de la population : les ménages d'une personne représentent 37% des ménages de l'agglomération en 1999 contre 30% en 1990.

Répartition par âge des demandeurs



Répartition par structure familiale en fonction de l'âge du demandeur

	Moins de 25 ans	Moins de 35 ans	Plus de 35 ans	60 ans et +
Personnes seules sans enfant	47%	42%	36%	52%
Familles monoparentales	12%	14%	21%	4%
Couples sans enfant	26%	18%	9%	21%
Couples avec enfant	11%	23%	31%	17%
Colocataires	4%	2%	1%	3%
Total	100%	100%	100%	

Situation logement au moment de la demande en fonction de l'âge du demandeur (lecture en ligne)

Age/ situation logement	Locataire HLM	Locataire privé	Chez les parents	Chez des amis ou parents	Hébergé en foyer	Autres	Total
< 25 ans	10%	26%	32%	19%	6%	8%	100%
25-34	26%	29%	18%	14%	4%	9%	100%
35-44	40%	32%	5%	8%	3%	12%	100%
45-59	44%	29%	2%	10%	5%	10%	100%
60 et +	54%	25%	0%	7%	5%	8%	100%
Total	35%	29%	11%	11%	4%	10%	100%

Un rajeunissement ralenti mais une sur-représentation des jeunes dans la demande de logement social

44% des demandeurs de logement social ont moins de 35 ans, 8% ont moins de 25 ans. La tendance au rajeunissement des demandeurs observée ces dernières années semble se ralentir : l'an passé, 48% des demandeurs avaient moins de 35 ans.

Les demandeurs jeunes sont le plus souvent des personnes seules sans enfant (42% des moins de 35 ans) ou des couples sans enfant (18% des moins de 35 ans), caractéristique accentuée chez les moins de 25 ans.

Si le public plus âgé est davantage familial, il faut toutefois signaler qu'au delà de 60 ans, 52% des demandeurs sont des personnes seules et 21% des couples sans enfant.

Si l'on compare la représentation des différentes tranches d'âge dans la demande de logement social avec leur présence dans le parc social (enquête OPS 2000) et dans l'ensemble de la population (RGP 1999), on constate (cf. tableau ci-dessous) que :

- les demandeurs de moins de 30 ans sont très nettement sur-représentés dans la demande de logement social par rapport à leur poids dans la population (26% des demandeurs, 19% de la population), et ils sont nettement sous-représentés dans le parc social (10% des occupants) ;
- la tranche des 30-49 ans est sur-représentée dans la demande par rapport à son poids dans la population (49% des demandeurs contre 37% de la population). Par contre, elle est déjà sur-représentée dans l'occupation du logement social (43% des occupants) ;
- les plus âgés sont peu présents dans la demande de logement social (8%), bien que leur poids augmente dans la population.

Présence comparée des tranches d'âge dans le parc social, la population, les demandeurs de logement social

	Parc social (OPS 2000)	Demande de logement social (ODLS 1999)	Population (RGP 1999)
Moins de 30 ans	10%	26%	19%
De 30 à 49 ans	43%	49%	37%
Plus de 65 ans	24%	8%	29% de plus de 60 ans

Des situations différentes selon les âges

Les demandeurs de moins de 25 ans sont le plus souvent logés chez leurs parents ou des amis (51%), ou bien locataires du parc privé (26%). 6% souhaitent sortir de foyer. 27% des moins de 25 ans déposent une demande pour prendre leur indépendance, c'est le cas pour 18% des 25-34 ans.

Par ailleurs, 24% des moins de 25 ans justifient leur demande par la perspective d'un mariage, d'une union, d'une naissance, 9% par une taille de logement inadaptée, 8% par un loyer actuel trop cher.

Les motifs de séparation, de taille et de cherté du logement actuel sont particulièrement présents chez les 35-59 ans.

Plus l'âge avance, plus la présence de demandeurs de mutation s'accroît, pour atteindre 54% chez les plus de 60 ans. Les motifs de santé apparaissent dans 22% des cas pour les demandeurs de plus de 60 ans, ainsi que souvent les motifs de taille inadaptée et de cherté : il s'agit notamment de demandeurs redevenus isolés suite au départ de leur enfants et qui cherchent un logement plus petit ou plus adapté à leurs aspirations (calme), à un amoindrissement de leur mobilité.

Nationalité des demandeurs

La répartition par nationalité des demandeurs demeure largement inchangée :

- 80% des demandeurs sont de nationalité française,
- 20% sont de nationalité étrangère.

Les étrangers continuent d'être sur-représentés parmi les demandeurs dont la demande est ancienne : ils représentent 31% de ceux qui ont déposé une demande depuis plus de 3 ans.

Ils sont aussi sur-représentés dans la demande de mutation (24% des demandeurs de mutation contre 20% de l'ensemble des demandeurs) et dans la demande des sortants de foyer (39%).

Ancienneté de la demande en fonction de la nationalité du demandeur

Date création de la demande	1994 à 1996		1997		1998		1999	
	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%
Français	395	69%	477	75%	1530	80%	4843	82%
Etrangers	176	31%	156	25%	385	20%	1080	18%
Total	571	100%	633	100%	1915	100%	5923	100%

Statuts professionnels et ressources des demandeurs : une précarité toujours dominante

La plupart des demandeurs continuent de connaître des statuts sociaux précaires :

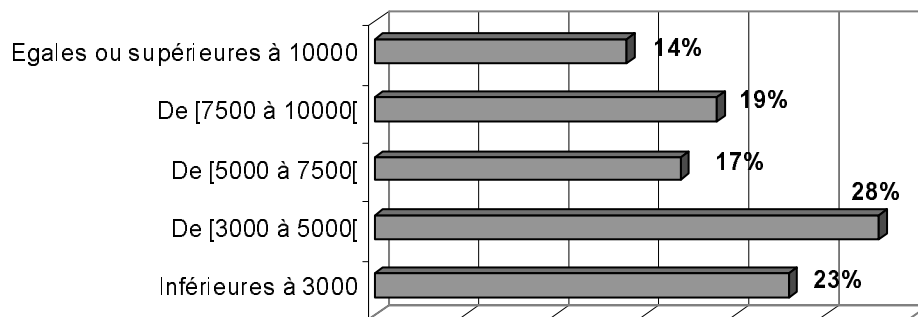
- 52% des demandeurs ont une activité rémunérée, 35% dans un cadre stable (Contrat à durée indéterminée, fonctionnaire) et 17% en situation précaire (CDD, traitement social du chômage),
- 19% des demandeurs sont au chômage,
- 7% sont retraités,
- 12% des demandeurs déclarent percevoir le RMI.

Cependant, la situation professionnelle des demandeurs est parfois mal appréhendée à travers l'ODLS (11% de non réponse).

Répartition des demandeurs par statut professionnel

CDI	28%
Fonctionnaires	7%
CDD	10%
Traitement social du chômage	4%
Autres activités rémunérées	3%
Chômage	19%
Etudiant	1%
Retraite	7%
Autres inactifs	9%
Non renseignés	11%
Total	100%

Répartition des demandeurs par tranches de ressources



Ressources mensuelles des ménages en fonction de la taille des ménages

Nombre de personnes composant le ménage	Moyenne ressources mensuelles (francs)
1	4795
2	7006
3	7873
4	9166
5 pers et +	10129
Total	6919

Répartition des ménages en fonction de la taille et des ressources par tranches

Taille ménage	1 et 2 personnes		3 et 4 personnes		5 pers et +	
	Nb	% colonne	Nb	% colonne	Nb	% colonne
Inférieures à 3000	1517	28%	401	17%	60	6%
De [3000 à 5000[	1664	31%	554	23%	202	21%
de [5000 à 7500[	732	14%	566	24%	225	23%
De [7500 à 10000[	452	8%	760	32%	458	47%
égales ou supérieures à 10000	1053	19%	116	5%	28	3%
Total	5418	100%	2397	100%	973	100%

Une paupérisation continue

Après la stabilisation constatée en 1998, la situation de ressources des ménages s'est aggravée en 1999, prolongeant la tendance à la paupérisation observée ces dernières années.

En moyenne, toutes les ressources confondues, les revenus mensuels des ménages s'établissaient en 1999 à 6920 francs par mois, contre 7000 en 1998.

- 23% des demandeurs avaient des ressources inférieures à 3000 francs
- 51% des demandeurs avaient des ressources inférieures à 5000 francs par mois (35% en 1998)
- 36 % avaient des ressources comprises entre 5000 et 10000 francs (45% en 1998)
- 14% avaient des ressources supérieures à 10000 francs (20% en 1998).

De 1998 à 1999, les ressources ont peu évolué par type de ménage, la paupérisation est principalement imputable à la modification de la structure de la demande, les personnes seules avec de faibles ressources étant de plus en plus nombreuses parmi les demandeurs.

Ainsi :

- 28% de ménages de 1 ou 2 personnes disposent de moins de 3000 francs mensuels (1517 cas)
- 17% des familles de 3 et 4 personnes (400 ménages) disposent de moins de 3000 francs mensuels.
- 27% des familles de 5 personnes et plus (262 ménages) disposent de moins de 5000 francs mensuels.

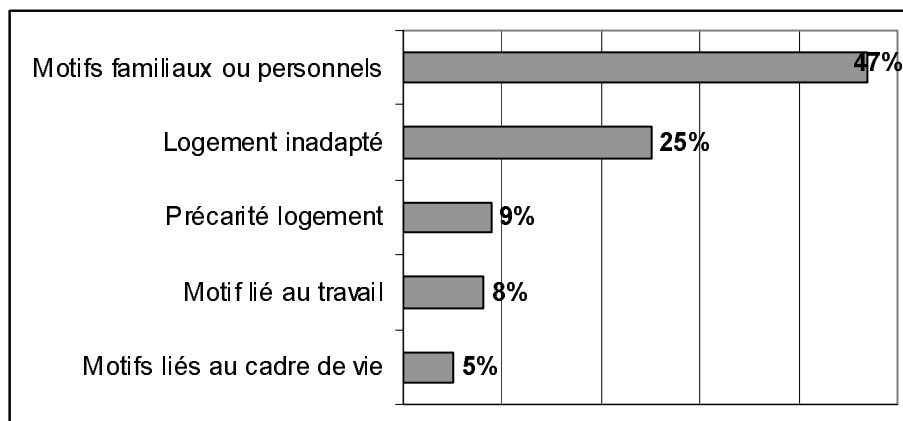
Globalement, plus d'un demandeur sur deux relève de PLA très sociaux.

Les motifs de la demande

Les raisons invoquées pour justifier la demande de logement social n'évoluent guère d'une année sur l'autre.

- On retrouve au premier plan les motifs liés à des difficultés ou des changements d'ordre personnels ou familiaux, qui justifient près d'une demande sur deux. Ils regroupent notamment le souhait d'indépendance des jeunes (12%), le mariage ou la mise en ménage (5%), l'attente d'une naissance (5%), les séparations (9%). Par ailleurs, 7% des demandeurs (notamment les plus âgés) évoquent des raisons de santé.
- Interviennent ensuite, pour un tiers des demandeurs, les motifs liés au logement. Ils regroupent les motifs liés à l'inadaptation du logement actuel (25%) - trop cher, sans confort, sous ou surpeuplé - ou à la précarité de son occupation (9%) - hébergement, expulsion, fin de bail, vente. En particulier, 12% des demandeurs déclarent un logement de taille inadaptée, 9% un logement trop cher.
- Dans une moindre mesure interviennent enfin les motifs liés au travail (8%) – rapprochement du lieu de travail, mutation, chômage - et au cadre de vie (5%) – souhait de changer d'immeuble, de quartier.

Les motifs de la demande de logement social invoqués par les demandeurs (regroupement en catégories)



Les motifs de la demande en fonction de la situation de logement

Les motifs liés à l'inadaptation du logement sont particulièrement importants chez les demandeurs qui sont locataires du parc privé, puisqu'ils représentent 43% des motifs de demande, avec en particulier 23% d'entre eux qui déclarent un logement trop cher, 14% une taille inadaptée, 5% un logement sans confort. Ces motifs liés à l'inadaptation du logement concernent 29% des demandeurs déjà logés en HLM, avec 18% de taille inadaptée et 6% de loyer trop élevé.

Les motifs liés à la précarité du logement concernent 7% des locataires du privé, tandis que les motifs liés au cadre de vie (souhait de changer d'immeuble ou de quartier) concernent 12% des demandeurs de mutation (2% des locataires du parc privé).

Si les motifs d'ordre familiaux et professionnels sont mieux représentés chez les demandeurs de mutation que chez les locataires du parc privé (respectivement 40% et 34%), on remarque aussi que les raisons de santé sont davantage présentes chez les demandeurs de mutation (12%) tandis que les demandes liées à une séparation sont plus importantes chez les locataires du parc privé (9% contre 5% pour les demandeurs de mutation).

Pour les demandeurs qui ne sont pas locataires d'un logement :

- chez les jeunes hébergés chez leurs parents le souhait d'indépendance prime (53% des motifs) avec la mise en couple (17%) ;
- pour les personnes logées chez leurs amis ou chez des parents, priment le souhait d'indépendance (35%) et les cas de séparations (18%) ;
- pour les personnes logées en foyer, il s'agit avant tout de remédier à la situation d'hébergement (34%) et d'acquérir leur indépendance (17%).

D'une manière générale, les motifs d'ordre familiaux prédominent dans les demandes récentes, tandis que les demandes anciennes font davantage apparaître les motifs liés à l'inadaptation du logement.

Poids des demandes de mutation dans chaque commune (lecture ligne)

Commune	Demandes de mutation		Demandes d'entrée dans le parc		Non renseignés		Total NB	Total %
	NB	% ligne	NB	% ligne	NB	% ligne		
Grenoble	1464	31%	2963	64%	223	5%	4650	100%
Echirolles	349	51%	342	49%	-	-	691	100%
Claix	32	43%	43	57%	-	-	75	100%
Corenc	2	6%	29	94%	-	-	31	100%
Domène	80	33%	164	67%	-	-	244	100%
Eybens	95	43%	126	57%	-	-	221	100%
Fontaine	270	35%	506	65%	-	-	776	100%
Gières	42	38%	70	63%	-	-	112	100%
Meylan	123	29%	296	71%	-	-	419	100%
Poisat	19	36%	34	64%	-	-	53	100%
Pont de claix	127	45%	158	55%	-	-	285	100%
St Egrève	76	35%	143	65%	-	-	219	100%
St Martin D'Hères	307	38%	493	62%	-	-	800	100%
St Martin le Vinoux	30	36%	53	64%	-	-	83	100%
Sassenage	33	22%	120	78%	-	-	153	100%
Seyssinet	26	20%	105	80%	-	-	131	100%
Seyssins	20	27%	53	73%	-	-	73	100%
La Tronche	10	22%	36	78%	-	-	46	100%
Total	3 105	34%	5 734	63%	223	2%	9 062	100%

Les demandes de mutation

Les demandes exprimées présentent des caractéristiques différentes selon qu'il s'agit :

- de demandes pour entrer dans le parc social
- de demandes de mutation à l'intérieur du parc HLM

Un poids croissant au sein de la demande

Rappelons qu'entre 1998 et 1999, la part des mutations au sein des demandes enregistrées par l'ODLS est passée de 30 à 34% des demandes (peut-être partiellement en partie d'une meilleure saisie des demandes de mutation sur l'ODLS).

Le poids des demandes de mutation a augmenté à Grenoble (de 24 à 31% entre 1998 et 1999) mais demeure toujours supérieur dans les communes périphériques, en particulier à Echirolles (51%), Pont de Claix (45%), Eybens (43%), Claix (53%), St Martin d'hères et Gières (38%), Domène (38%), Saint Martin le Vinoux (36%).

Les demandes de mutations sont légèrement plus représentées parmi les demandes anciennes (41% des demandes de plus de trois ans) que parmi les demandes récentes (35% des demandes déposées en 1999).

Répartition par date d'ancienneté des demandes, comparaison des demandes de mutations et des demandes d'entrée dans le parc

Année de création de la demande	Demande de mutation		Demande d'entrée dans le parc	
	Nb.	%	Nb.	%
1994-1996	232	7,5%	338	5,9%
1997	225	7,2%	407	7,1%
1998	636	20,5%	1243	21,7%
1999	2012	64,8%	3746	65,3%
Total	3105	100,0%	5734	100,0%

Des ménages plus âgés, familiaux, étrangers

Les demandeurs de mutation ont un profil différent des demandeurs qui cherchent à entrer dans le parc locatif social. Les demande de mutation concernent :

- un public plus âgé, avec par exemple 48% des demandeurs qui ont plus de 45 ans, contre 25% des demandeurs d'entrée dans le parc. Seuls 29% des demandeurs de mutation ont moins de 35 ans, contre 52% de ceux qui demandent à entrer dans le parc ;
- un public davantage familial : 43% de couples avec enfants parmi les demandeurs de mutation, contre 20% pour les demandes d'entrée dans le parc. 25% des demandeurs de mutation sont des personnes seules sans enfant, contre 47% de ceux qui souhaitent entrer dans le parc ;
- en raison du caractère familial des ménages et du fait que les ménages demandent souvent une mutation pour obtenir un logement plus grand, 46% des logements demandés lors des souhaits de mutation sont des T4 ou plus grands, contre 19% pour les demandeurs qui souhaitent entrer dans le parc ;
- les demandes de mutation concernent davantage les étrangers : 44% des demandeurs étrangers demandent une mutation contre 33% des français.

Tailles de logement demandé, comparaison des demandes de mutation et des demandes d'entrée dans le parc

Type de logement demandé	Demande de mutation	Demande d'entrée dans le parc	Total
T1	3%	10%	8%
T2	19%	38%	32%
T3	33%	32%	32%
T4	30%	15%	20%
T5	14%	4%	7%
T6 et plus	2%	0%	1%
Total	100%	100%	100%

Les logements demandés

Une demande accrue de petits logements...

Le logement le plus demandé dans l'agglomération reste le T3, (33% des demandes), puis le T2 (31%) suivi du T4 (20%). On voit s'accroître la demande de petits logements, puisque par rapport à 1998, la demande de T4 continue de diminuer au profit de la demande de T2 (31% de la demande en 1999 contre 28% en 1998).

Les T1 et les grands logements demeurent peu recherchés (8% de demandeurs de T1, 8% de demandeurs de 5 pièces et plus).

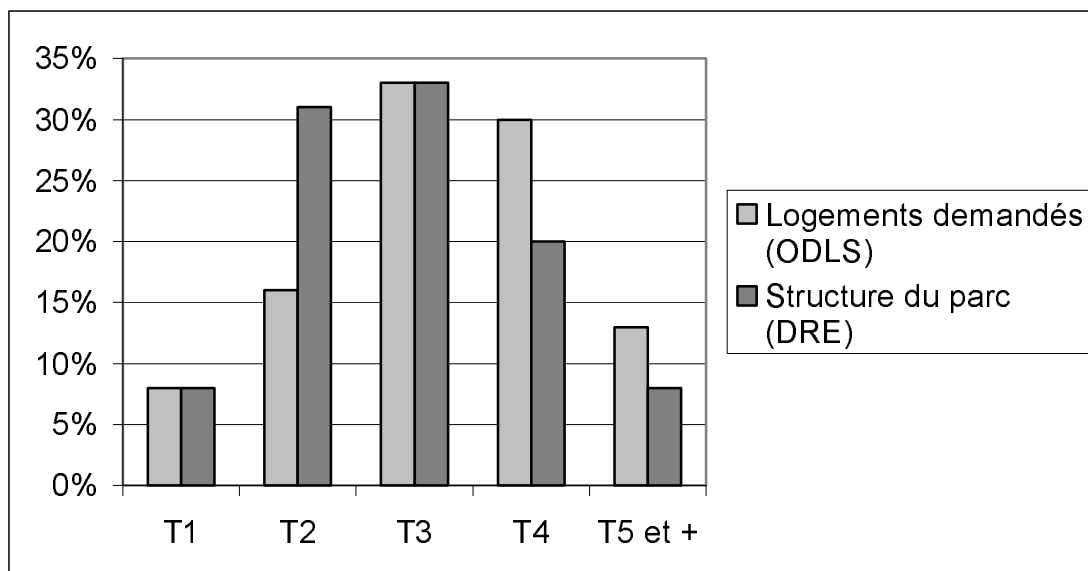
On continue d'observer la recherche d'une adéquation de la taille du logement avec le nombre de personnes du ménage, probablement afin de limiter les coûts du logement :

- T1, T2 ou T3 pour les personnes seules ou les couples,
- T3 et T4 pour les ménages de 3 et 4 personnes,
- Taille minimale pour les ménages de 5 personnes et plus (38% demandent un T4).

...en décalage avec la structure du parc locatif

Du fait de la diminution de la taille des ménages demandeurs, le décalage entre la structure du parc locatif social et la demande s'accroît : 31% des demandeurs demandent des T2 alors qu'ils ne représentent que 16% du parc, 28% des demandeurs souhaitent un appartement T4 ou plus grand, alors qu'ils représentent 43% du parc.

La demande de logements comparée à la structure du parc (EPLS DRE01/01/99)



Les spécificités de la demande grenobloise

La demande grenobloise représente 51% des demandes enregistrées par l'ODLS, après une croissance de 8% en 1999.

Elle présente un certain nombre de spécificités par rapport à l'ensemble de la demande :

- une demande d'entrée dans le parc supérieure à la moyenne des autres communes (67% des demandeurs grenoblois sont demandeurs de mutation contre 63% des demandeurs d'autres communes)
- La demande d'entrée dans le parc est plus qu'ailleurs le fait de petits ménages, moins familiaux : à Grenoble, 51% des demandeurs sont des ménages d'une personne contre 40% dans les autres communes de l'agglomération.
- De fait, la demande d'entrée dans le parc porte largement sur des petits logements : 13% de T1 et 41% de T2 contre respectivement 8% et 36% pour les autres communes.
- Les étrangers sont davantage représentés dans les demandeurs : ils représentent 23% des ménages demandeurs contre 16% dans les autres communes. Ils sont particulièrement présents parmi les demandeurs de mutation (29% contre 20% dans les autres communes).
- Les demandeurs bénéficient de ressources inférieures à la moyenne, quelque soit le type de ménage demandeur : globalement, la moyenne des ressources des demandeurs grenoblois est de 6177 francs, contre 7650 francs pour les demandeurs des autres communes. Les personnes seules ont un revenu mensuel moyen de 4500 francs contre 5200 francs dans les autres communes.

Localisation des attributions réalisées en 1999²

Commune	Nb.	%
Claix	8	0,3%
Corenc	1	0,0%
Domène	29	1,1%
Echirolles	533	21,0%
Eybens	57	2,2%
Fontaine	112	4,4%
Le Fontanil	2	0,1%
Gières	17	0,7%
Grenoble	1223	48,2%
Meylan	14	0,6%
Muriannette	4	0,2%
Poisat	6	0,2%
Pont de Claix	108	4,3%
Saint Egrève	33	1,3%
Saint Martin d'Hères	241	9,5%
Saint Martin le Vinoux	65	2,6%
Sassenage	33	1,3%
Seyssinet Pariset	23	0,9%
Seyssins	2	0,1%
La Tronche	9	0,4%
Veurey	4	0,2%
Isère hors communes citées	11	0,4%
Hors Isère	1	0,0%
Total	2536	100,0%

Répartition par bailleur des attributions réalisées en 1999

Bailleur	Nb.	%
Opale	939	37,0%
Opac 38	460	18,1%
SDH	503	19,8%
Pluralis	202	8,0%
Grenoble Habitat	167	6,6%
SEM Elysée Chatin	11	0,4%
SCI les Granges	17	0,7%
LPV	35	1,4%
Logirel	1	0,0%
SHLM Coin terre et foyer	1	0,0%
Ville de Saint Martin d'Hères	40	1,6%
SMD	89	3,5%
Autre bailleur	31	1,2%
Non renseigné	40	1,6%
Total	2536	100,0%

² Attention, en moyenne l'ODLS ne permet une comptabilisation que de 80% des attributions réalisées dans l'année

Les attributions

Une approche non exhaustive

2536 attributions ont été enregistrées par l'ODLS en 1999, contre 2502 en 1998. La saisie des attributions sur l'ODLS n'est pas exhaustive : rétrospectivement, les données issues de l'enquête PLS / DRE indiquent qu'en 1998, 3158 emménagements avaient eu lieu dans le parc locatif social de l'agglomération, contre 2500 attributions qui avaient été enregistrées par l'ODLS, soit 80% des attributions, proportion qui semble stable d'année en année.

Les attributions concernent en majorité des demandeurs récents

La ventilation des attributions en fonction de l'ancienneté de la demande fait apparaître une satisfaction croissante des demandeurs récents. 72% des attributions qui ont eu lieu en 1999 ont porté sur des demandes déposées dans l'année (en 1999 ou en 1998). En 1998, cette proportion était de 62%, et de 47% en 1997.

En masse toutefois, il faut rappeler que 7858 demandeurs ont déposé une demande en 1998 et 1999, tandis que 2100 attributions ont eu lieu pour des demandeurs ayant déposé une demande sur cette période, d'où le maintien du stock important de demandeurs.

Les dossiers les plus anciens (datant d'avant 1997) ne sont pas prioritaires, leur part dans les attributaires est égale à leur part dans l'ensemble de la demande.

Les demandes de mutations sont moins représentées dans les attributions que les demandeurs d'entrée dans le parc : les demandeurs de mutation représentent 27% des attributaires, contre 35% des demandeurs. Néanmoins, l'ampleur des statuts d'occupation non remplis (17%) pour les ménages attributaires invite à prendre ce constat avec précaution.

Répartition comparée des ménages attributaires et de l'ensemble des demandeurs selon la date de création de la demande

Date de dépôt de la demande	Ménages attributaires	Ensemble des demandeurs
1999	46%	66%
1998	36%	21%
1997	11%	7%
1996	3%	3%
1995	1%	1%
1994	2%	2%
	100%	100%

Les familles et les jeunes mieux représentés dans les attributions

Les couples avec un ou deux enfants, les familles monoparentales sont mieux représentés parmi les attributaires que dans l'ensemble de la demande. Comme l'an passé, les personnes seules sont sous-représentés parmi les attributaires (39% des demandeurs, 31% des attributaires).

Les jeunes ménages ont davantage fait l'objet d'attributions, au détriment des plus âgés : les 25-34 ans représentent 42% des attributaires, contre 36% des demandeurs, tandis que les plus de 45 ans représentent 24% des attributaires contre 32% des demandeurs.

Contrairement à 1998, les ménages attributaires ont, tous types confondus, des revenus moyens légèrement supérieurs aux ménages demandeurs.

Répartition comparée des demandeurs et des attributaires, en fonction de la configuration familiale(en % du total des demandeurs ou des attributaires)

Composition familiale		Sans enfant	1 ou 2 enfant(s)	3 et 4 enfants	de 5 à 10 enfants	Total
Couples	Demandeurs	13%	18%	8%	2%	41%
	Attributaires	14%	22%	8%	1%	45%
Pers. seules	Demandeurs	39%	15%	3%	-	57%
	Attributaires	31%	17%	5%	-	53%
Colocataires	Demandeurs	2%	-	-	-	2%
	Attributaires	2%	-	-	-	2%

Répartition comparée des demandeurs et des attributaires par classe d'âge

	< 25 ans	25-34 ans	35-44 ans	45-59 ans	60 ans et +	Total
Demandeurs	8%	36%	25%	20%	12%	100%
Attributaires	8%	42%	27%	16%	8%	100%

Une satisfaction relative concernant la taille du logement

La répartition des logements attribués est semblable d'année en année, avec notamment 60% de logements de type 3 ou 4.

Ventilation par taille des logements attribués

Type logement attribué	Nb.	%
T1	222	9%
T2	515	20%
T3	923	36%
T4	597	24%
T5 et +	279	11%
Total	2536	100%

Dans 70% des cas le logement correspond à la taille souhaitée par le ménage. En revanche, dans 17% des cas il est plus petit et dans 13% il est plus grand.

Les demandeurs de mutation obtiennent plus souvent satisfaction que les demandeurs qui entrent dans le parc (74% de taille demandée contre 67%), néanmoins, 15% obtiennent un logement plus petit et 12% un logement plus grand.

Comparaison de la satisfaction des attributaires vis-à-vis de la taille du logement, selon qu'il s'agissait d'une demande de mutation ou d'une demande d'entrée dans le parc

	Première entrée	Demande mutation	Total des demandeurs
Logement correspondant à la taille demandée	67%	74%	70%
Logement plus petit	18%	15%	17%
Logement plus grand	15%	12%	13%
Total	100%	100%	100%

Les annulations

Au cours de l'année 1999, 4525 demandes n'ont pas fait l'objet d'un renouvellement par les ménages et ont été annulées (4480 en 1998). L'annulation intervient par non-réponse ou réponse négative du ménage au dossier de renouvellement qui lui est transmis par le guichet -maître à la date anniversaire de création de son dossier de demande.

Les sorties de l'ODLS par annulation continuent d'être largement supérieures au nombre d'attributions réalisé dans l'année (1,7 fois), les ménages qui n'obtiennent pas satisfaction étant de plus en plus nombreux à ne pas renouveler leur demande, dès la première demande de renouvellement.

Des annulations de demandes récentes...

Les annulations concernent pour près des deux tiers des demandes récentes, déposées en 1998 ou 1999. Toutefois, la proportion des demandes anciennes augmente lorsqu'il s'agit de demandeurs de mutation (44% de demandes de mutation annulées datent d'avant 1998 contre 36% de l'ensemble des demandes) et, dans une moindre mesure, de locataires du parc privé (38% de demandes datant d'avant 1998). En revanche, 70% des demandes annulées par des personnes hébergées chez leurs parents ou chez des tiers, ou hébergées en foyer, sont des demandes déposées en 1998 ou 1999, signe d'une plus grande volatilité des publics non locataires, en majorité jeunes.

...notamment chez les jeunes demandeurs

Le profil par âge des ménages qui ne renouvèlent pas leur demande est globalement semblable à celui de l'ensemble des demandeurs, si ce n'est une proportion plus faible des moins de 25 ans (5% des annulations, 8% de la demande) et une proportion plus élevée des 25-34 ans et des 34-44 ans. Les plus de 45 ans sont légèrement moins représentés (32% dans la demande, 28% dans les annulations).

Par contre, on constate que les jeunes annulent des demandes plus récentes, ce qui confirme leur plus grande volatilité : 70% des moins de 34 ans annulent des demandes datant de 1998 ou 1999, contre 56% des plus âgés.

Les personnes seules sont légèrement plus représentées au sein des annulations que dans l'ensemble des demandeurs (37% dans la demande, 41% dans les annulations), mais globalement, le profil des ménages qui annulent leur demande n'est pas sensiblement différent de l'ensemble de la demande.

Les demandeurs de mutation sont un peu moins représentés dans les annulations que dans la demande (ils représentent 30% des annulations contre 34% des demandes).