

Rapport d'activités 2021

Service attributions de logements et mobilité résidentielle



SOMMAIRE

- ✓ Rappel des objectifs prioritaires d'attribution
- ✓ Les attributions 2021 en volume
- ✓ Les types de logements attribués
- ✓ La mobilité résidentielle
- ✓ Les publics prioritaires
- ✓ Niveau de ressources et profils des attributaires
- ✓ Focus sur La location active

En synthèse

- ✓ **1134 attributions** : Une activité toujours aussi soutenue, confortée cette année par le poids des livraisons
- ✓ **37% de mutations mais 17% de mutations internes** : Une diminution marquée à l'interne corrélée à la fin des relogements
- ✓ Des profils d'entrants très proches de la structure de la demande
- ✓ **40% des attributions à des publics prioritaires**,
- ✓ Une tendance au rajeunissement des entrants (de 21 à 28% en 5 ans)
 - Des ressources à l'entrée dans le logement stables et réparties de manière homogène entre les 4 quartiles,
 - Des plafonds de ressources dégradés (56% d'entrants sous 20% du PLUS – base RFR n-2)
- ✓ **Un lien à l'emploi pour 60% des attributaires** (stable mais toujours en retrait du pourcentage sur GAM)
- ✓ **Un recours accru à la location active** (48% des attributions)

Rappel des objectifs prioritaires d'attribution

✓ **Le cadre légal** (article L. 441-1 et suivants du CCH) :

- Les attributions doivent être effectués prioritairement en fonction notamment des motifs suivants : DALO, handicap, violences familiales, absence de logement (y compris personnes hébergées), expulsion...
- 25% des attributions à des ménages du 1^{er} quartile de ressources ou relogés dans le cadre du renouvellement urbain hors Quartier Prioritaire de la Ville (QPV)
- 50% des attributions aux ménages des 3 autres quartiles en QPV

✓ **Les priorités Actis** (*Charte d'Attributions approuvée en 2021*)

- Le renouvellement urbain
- Les mutations internes pour violences familiales ; raisons de santé/handicap ; logement trop grand et trop cher
- Les mutations pour vente de logements HLM
- Les situations d'urgence

Les attributions 2021 : En volume

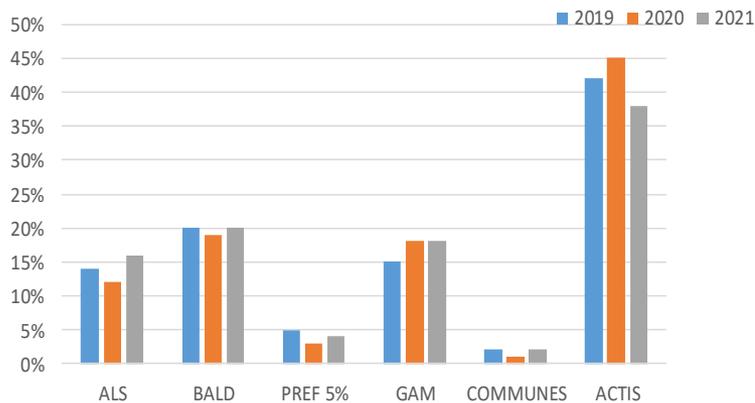


L'activité de la Commission d'Attribution Logements et d'Examen d'Occupation des Logements

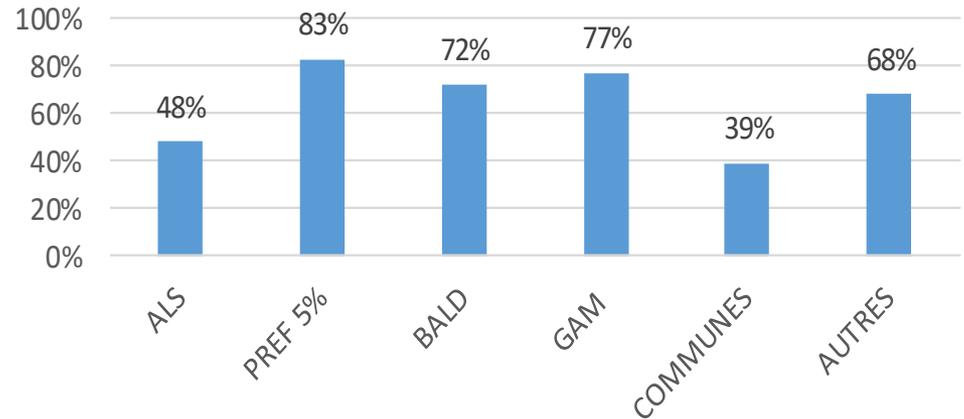
- ✓ **1134 attributions ont été effectuées (804 en 2020), en 24 CALEOL**, ce qui représente :
 - 54 % des attributions sont faites hors QPV (50% en 2020)
 - 1192 logements examinés (*ou revus*) (1183 en 2020)
 - **3834 dossiers de demandeurs examinés en CALEOL (3323 en 2020)**
- ✓ **1440 propositions refusées (avant ou après CALEOL)**
- ✓ **190 dossiers non attribués (*refus*)** par la CALEOL (dossier incomplet, inadaptation taille logement/composition familiale, dépassement de plafond, dette non traitée...) contre 124 en 2020
- ✓ **A chaque CALEOL, en moyenne sont examinés 50 logements et 110 dossiers de demandeurs**
- ✓ **En plus, 59 avenants examinées (dont 22 refus)**

Les logements des réservataires : Mis à disposition et rendus

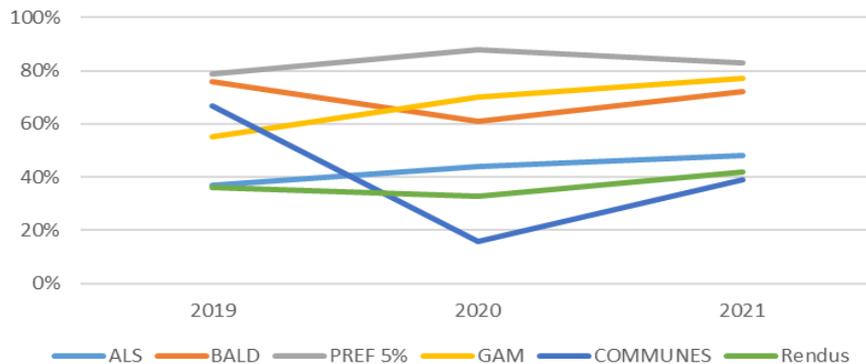
Evolutions des volumes mis à disposition
des réservataires



% logements rendus par réservataire



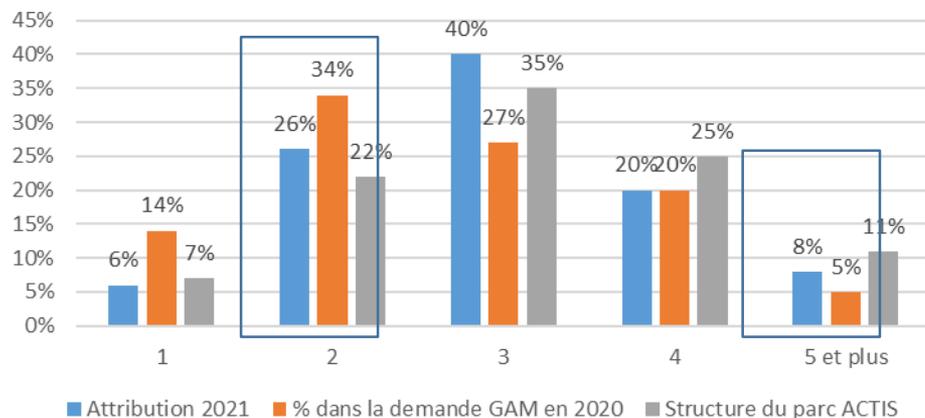
Evolution du pourcentage de logement rendu
par réservataire



- ✓ 62% des logements attribués sont initialement réservés
- ✓ **mais 68% sont rendus à ACTIS**
- ACTIS commercialise ainsi 80% des logements vacants

Les tailles de logements

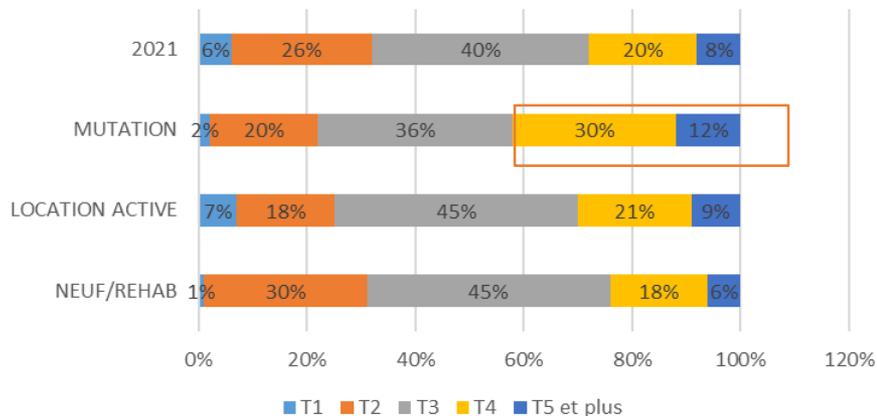
Comparaison entre les attributions, la demande et la structure du parc Actis



✓ Un nombre insuffisant de petits logements disponibles par rapport à la demande (34%) mais un effort dans les livraisons neuves ou réhabilitées sur les petites typologies

✓ Une surreprésentation des grands logements (11%) liée à la structure du parc d'ACTIS dans les attributions 2021

typologie des logements attribués



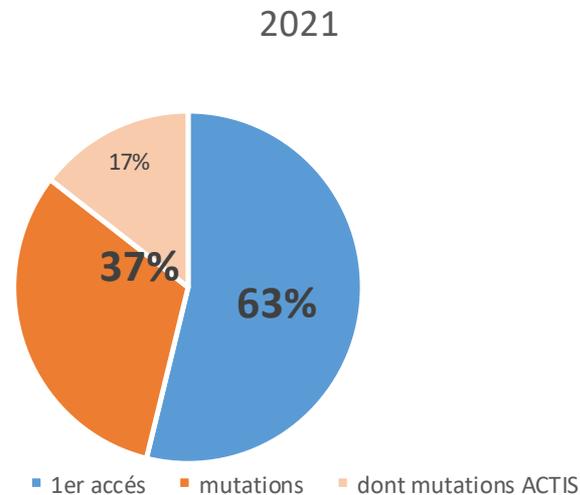
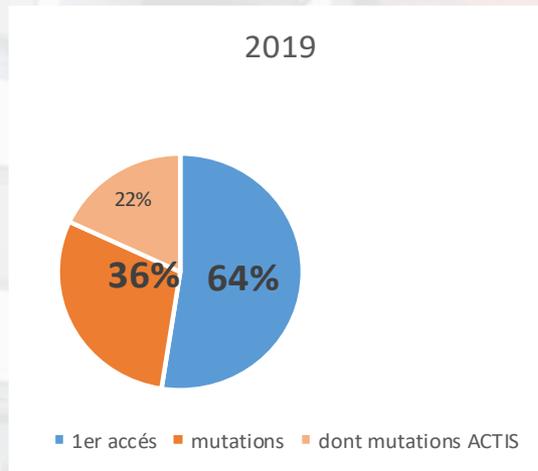
✓ Pour les attributions à des demandeurs de mutations cette surreprésentation (42% de grands logements) est en lien avec les motifs des demandes

Les attributions 2020 : La mobilité résidentielle



Un volume stable de mutations mais moins de mutations internes

✓ En tout, **37% des attributaires** sont des demandeurs de mutation (tous bailleurs confondus) pour 45% de la demande Grenoble Alpes Métropole et 36% des attributions métropolitaines



✓ Les mutations internes ACTIS représentent **17% de l'ensemble des attributions contre 21% en 2020**

→ Une baisse sensible des mutations internes en 2021 lié à la **baisse du relogement opérationnel** (19 contre 47 en 2020)

Un travail de priorisation effectif des mutations mais des refus plus marqués

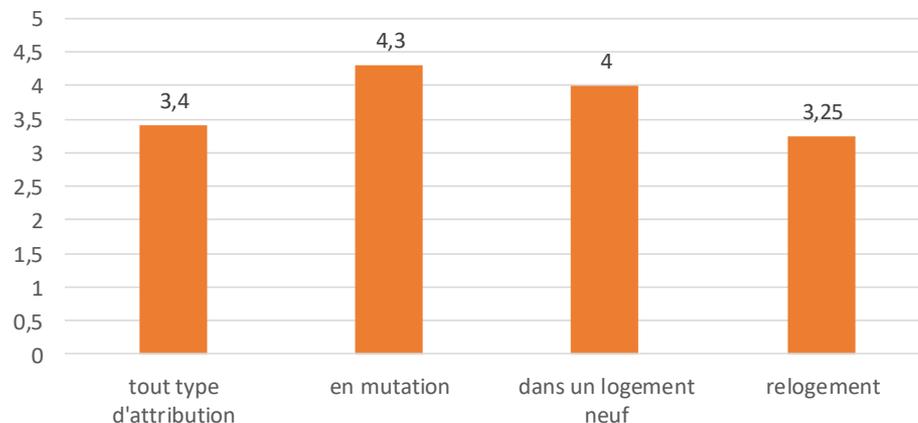
En 2021, 2 postes de Chargée de mobilité résidentielle ont été créés pour cibler les mutations prioritaires (environ 300/2500 demandeurs ACTIS) et les traiter de manière plus qualitative.

→ Avant CALEOL, **22% des 3834 candidats positionnés** sur un logement étaient des demandeurs de mutations ACTIS (849)

→ Après CALEOL, **29% de 1192 logements passés en CALEOL** avaient des demandeurs de mutations ACTIS en rang 1

→ Au final, **17% des 1134 baux signés** l'ont été avec des demandeurs de mutations

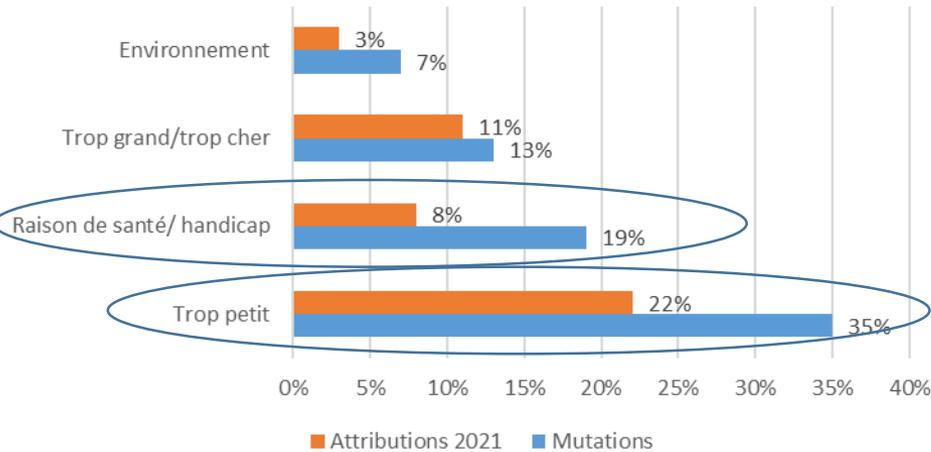
Nombre de candidats travaillés pour parvenir à une signature de bail



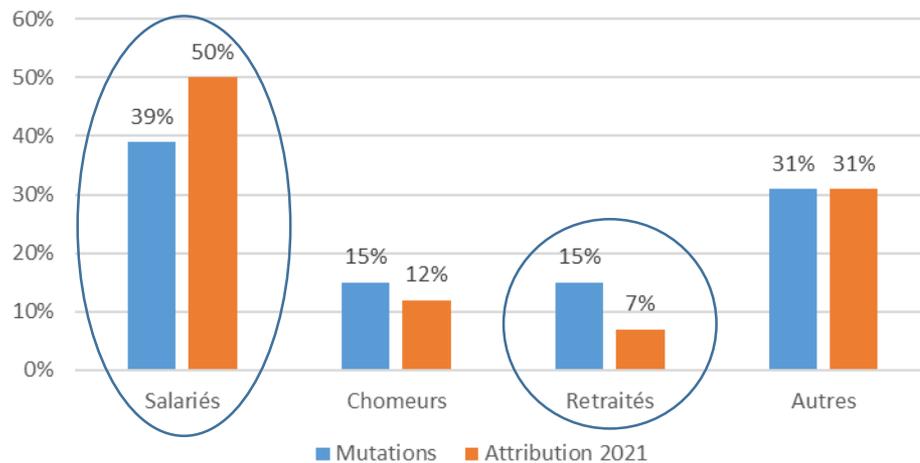
→ Il faut **4,3 dossiers étudiés en mutation** pour parvenir à signer un bail

Un impact fort des demandes liées au vieillissement ou à la santé

motifs principaux des demandes



Statut professionnel des attributaires



- ✓ Les profils mutés sont moins en lien avec l'emploi que l'ensemble des attributaires (39% hors chômeurs, contre 50% pour l'ensemble des attributaires)
- ✓ mais une part plus importante de retraités (15% contre 6% pour l'ensemble des attributaires en lien avec les motifs des demandes)
- ✓ 11 mutations pour « solvabilisation » accompagnées par les CESF

Les attributions 2021 : Les publics prioritaires

- Les motifs
- Le statut résidentiel
- Les ressources



Les attributions pour motifs prioritaires

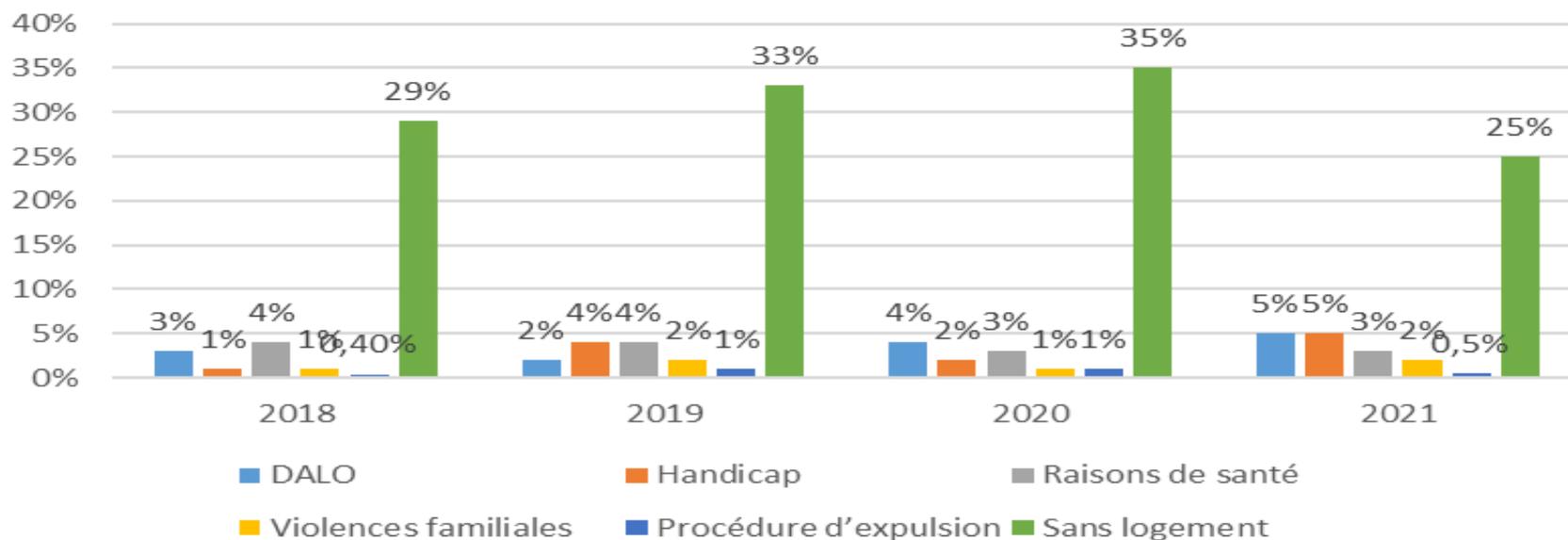
- ✓ **176 ménages prioritaires identifiés par l'Etat** (résidence sociale, sous locataires, structure d'hébergement, hôtel) dont 62 sortant de structures d'hébergement et 70 sortant de résidences sociales
- ✓ **54 ménages reconnus prioritaires DALO** (+54% par rapport à 2020)
 - Dont seulement la moitié logés dans des logements réservés BALD.
 - Dont 39 logés hors QPV.
- ✓ Plus, 221 ménages « autres prioritaires »

→ **Soit 451 attributions (40% des attributaires au total)** pour un motif prioritaire au titre de la Loi.

Motifs prioritaires	2020 Part dans les attributions globales	2020	2021 Part dans les attributions globales	2021
DALO	4 %	35	5%	54
Handicap	2 %	20	5%	58
Raisons de santé	3 %	22	3%	31
Violences familiales	1 %	12	2%	18
Procédure d'expulsion	1 %	6	0,5%	5
Sans logement	35 %	284	25%	285

Motifs prioritaires : plus de DALO et de handicap en 2021

Evolution des attributions aux publics prioritaires

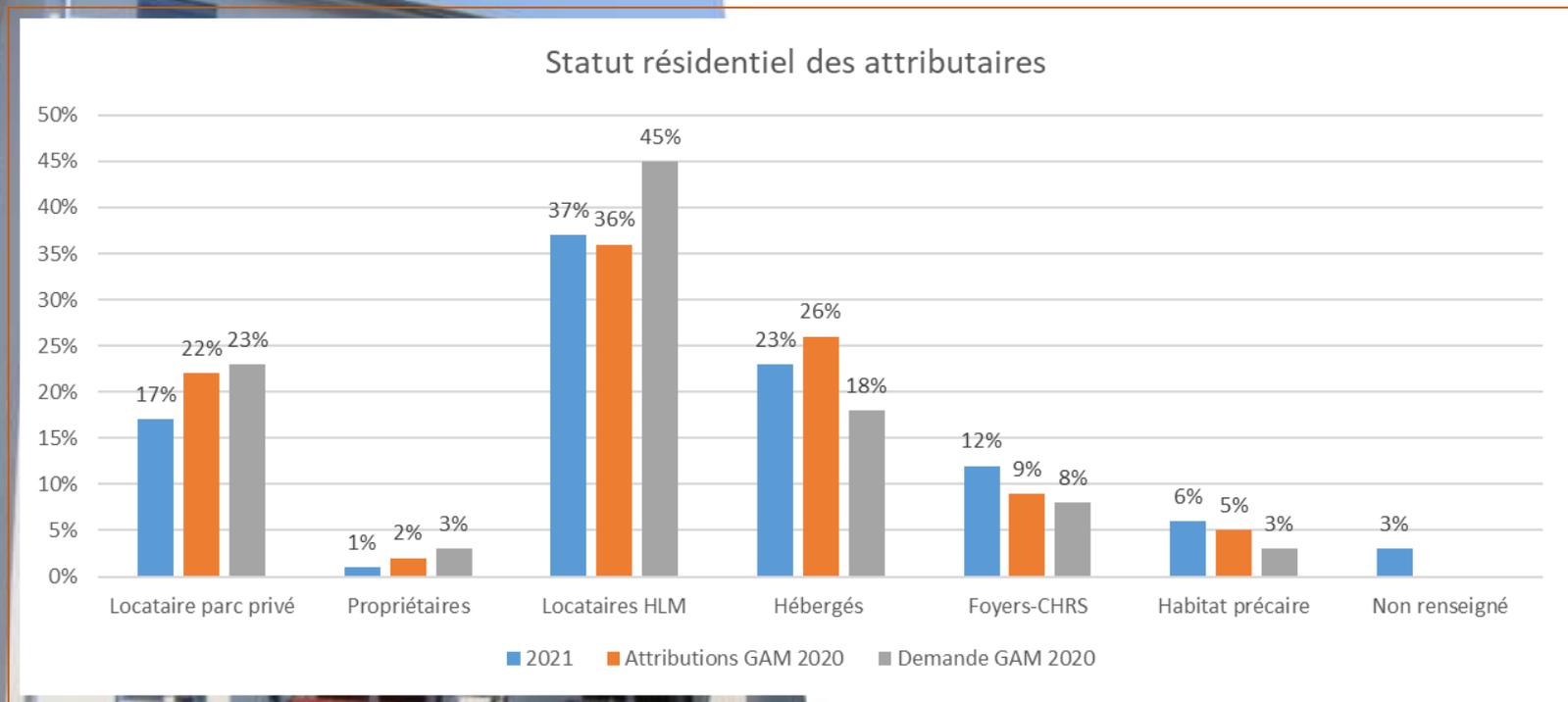


A noter :

- ✓ Parmi les « demandeurs sans logement », 59% sont hébergés dans la famille ou par des tiers. (Le motif « sans logement » comprend aussi bien, une personne sans abri, qu'un grand enfant chez ses parents et inclut les personnes hébergées)
- ✓ A l'échelle de GAM en 2020, 40% des attributions sont faites à des demandeurs sans logement (28% de la demande).

L'ancien statut résidentiel des attributaires

(différent des motifs précisés par les demandeurs)



- ✓ Une part toujours importante des sorties d'hébergement (12%) et des situations d'hébergement familial (11%)
- ✓ Une moindre présence des locataires privés par rapport à la demande et aux attributions GAM
- ✓ Des statuts résidentiels équivalent aux attributions sur l'ensemble de GAM

Les attributions en fonction des ressources : Un effort autour du 1^{er} quartile soutenu

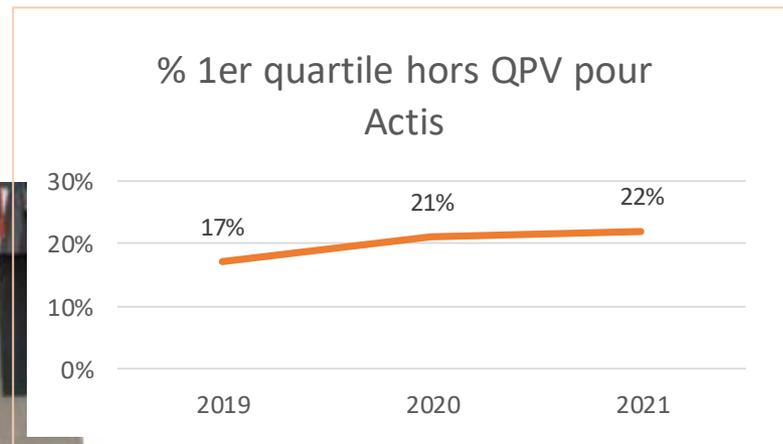
Pour l'ensemble de Grenoble Alpes Métropole, en 2020, **25% des attributions** ont été faites à des ménages dont les ressources relèvent du 1^{er} quartile (25% de la demande correspond à cette catégorie).

Mais à 21% hors QPV et 31% en QPV (attributions 2020)

(1^{er} quartile de ressources annuelles fixé par décret = 8928€ par UC)

Pour ACTIS, au global ce sont **28% des attributions qui sont faites au 1^{er} quartile :**

- ✓ **Hors QPV, 22% des attributions** faites à des ménages « 1^{er} quartile », soit + 1 point par rapport à 2020
- ✓ **En QPV, 63% des attributions** faites à des ménages « 2/3/4^{ème} quartile »
- ✓ L'effort pour loger ces demandeurs les plus précaires est soutenu avec 25% des décisions d'attributions en faveur des demandeurs 1^{er} quartile hors QPV.



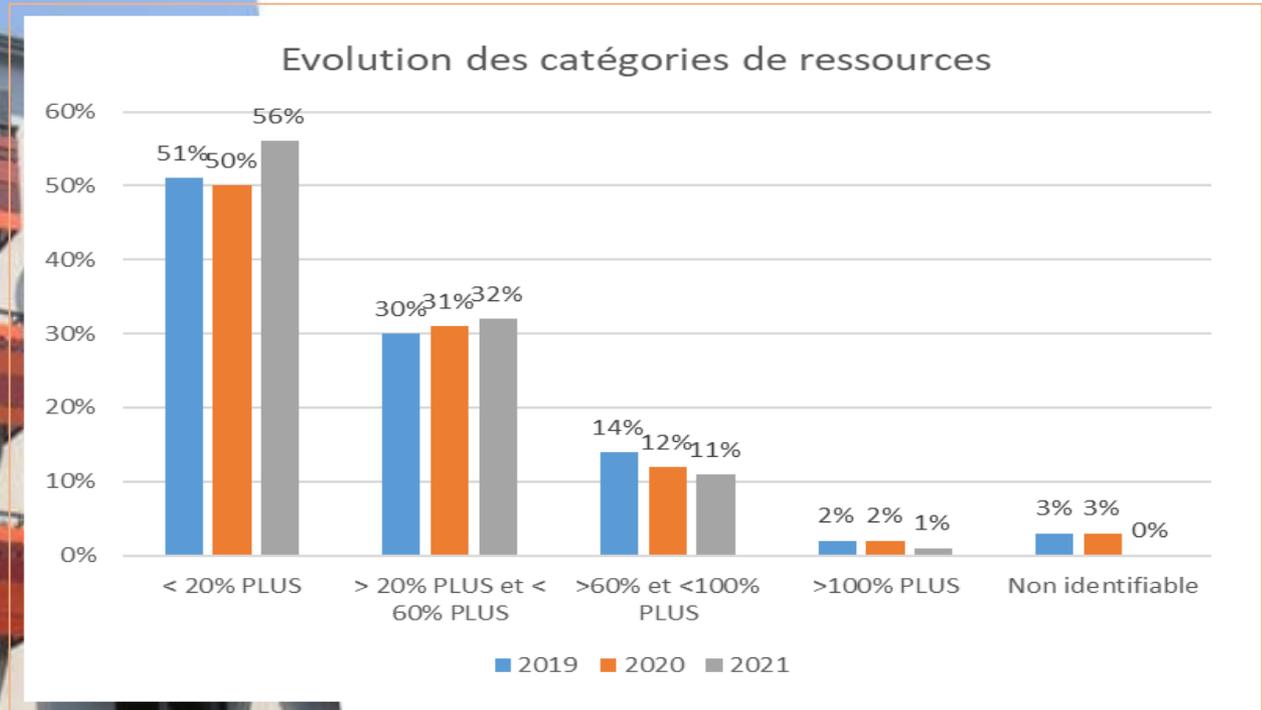
Les attributions 2021 : Niveau de ressources et profils des attributaires



Le niveau de revenus des attributaires (base : RFR n-2) : Une dégradation des situations à N-2...

Pour mémoire, le plafond de ressources 2021 (Revenu Fiscal de Référence 2020) pour une personne seule est fixé à :

- 11531€ pour les logements PLAI
- 20 966 € pour les logements PLUS
- 27 256€ pour les logements PLS.



- ✓ Une part toujours très forte des attributaires avec des RFR n-2 inférieurs aux plafonds de ressources PLAI
- ✓ **50% des personnes seules sont sous le seuil de pauvreté** (ressources inférieures à 60% du revenu médian soit 1063€) pour 57% en 2020 et 49% en 2019.

Les quartiles de ressources :

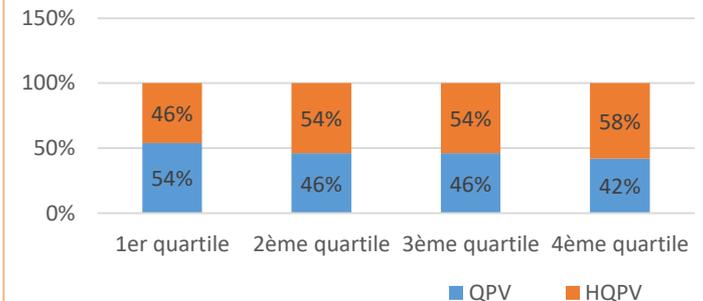
... Mais une stabilité des ressources à l'entrée effective dans le logement

Evolution des attributions par quartile de ressources



Le quartile de ressources est calculé sur les ressources du ménage au moment de l'attribution alors que les plafonds prennent en compte les ressources annuelles N-2

Répartition QPV/hors QPV des attributions par quartile de ressources - 2021



- ✓ Une stabilité dans les attributions par quartile de ressources
- ✓ Une répartition relativement homogène hors et en QPV

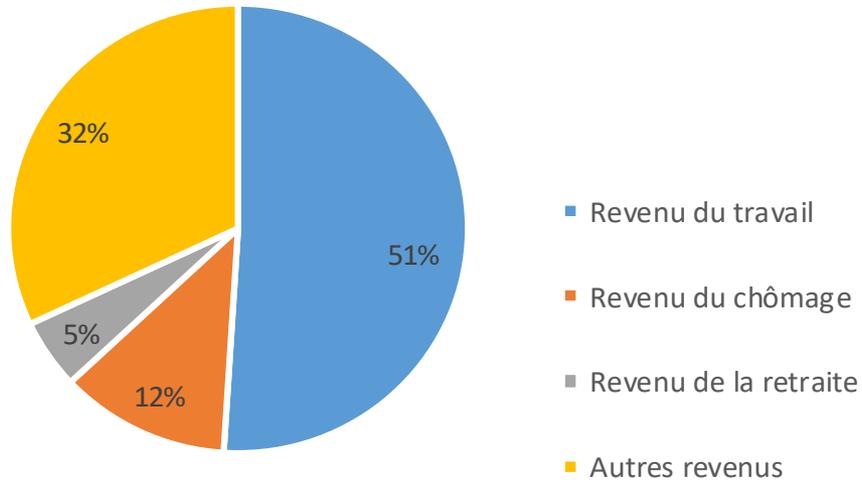
Et un lien à l'emploi confirmé pour la majorité des attributaires...

Activités des attributaires de logements	2019 %	2020 %	2021	%	2020 Pourcentage Demande GAM	2020 Pourcentage Attributions GAM
Agent de la fonction publique	2%	3%	29	2%	52%	57%
Artisan/Commerçant	2 %	2 %	10	1%		
Employés , ouvriers, cadres et professions intermédiaires	48 %	46 %	532	47%		
Retraité	8 %	7 %	52	5%	12%	7%
Etudiant/Scolarisé	2 %	1%	13	1%	NC	NC
Chômeur	12 %	13 %	138	12%	9%	10%
Autres	26 %	29 %	<u>360</u>	32%	27%	26%
Total	100 %	100 %	1134	100%	100%	100%

- ✓ 1 attribution sur 2 à un ménage en **lien avec l'emploi** (hors chômage)
- ✓ Des résultats stables mais qui restent en retrait par rapport aux données GAM

... En QPV en hors QPV

Nature des revenus attributaires 2021

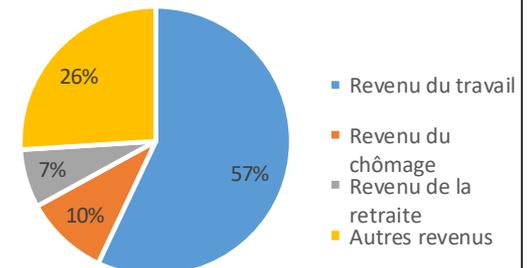


Nature du revenu en QPV

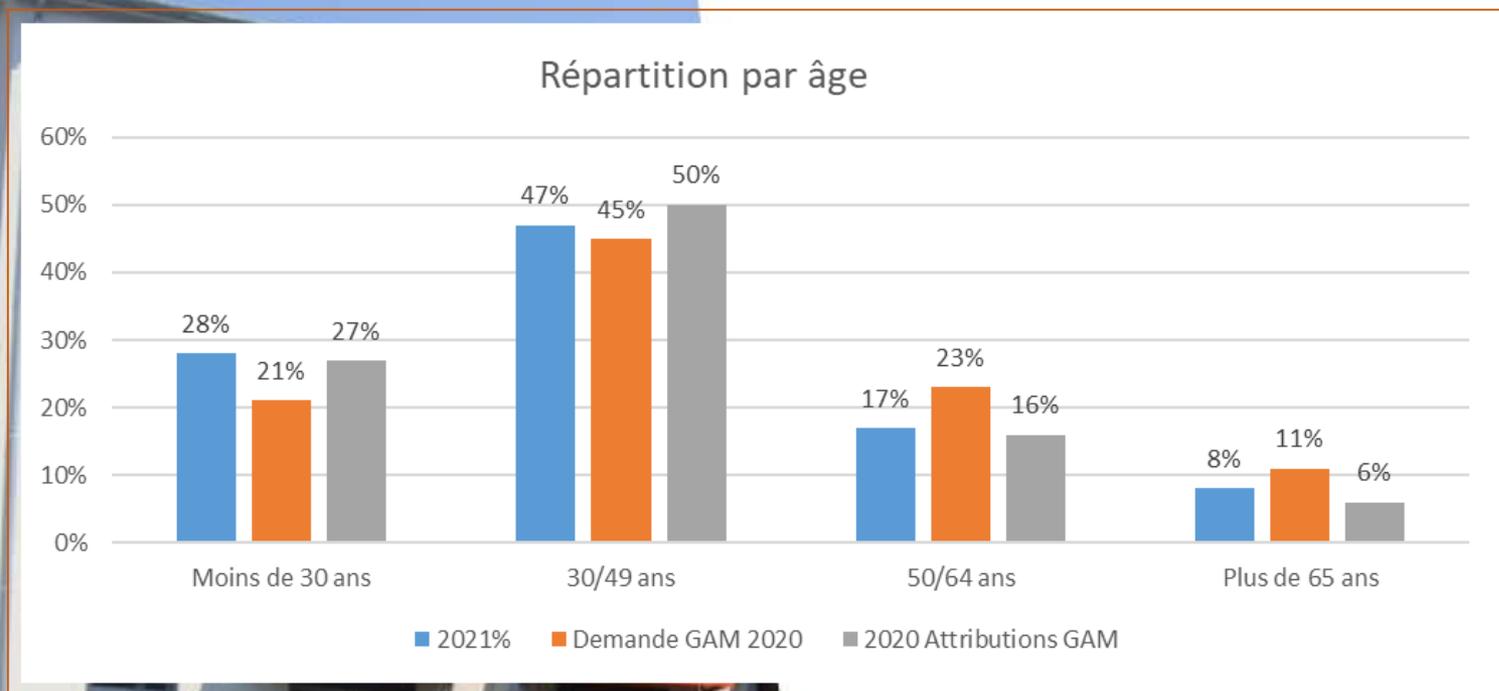


- ✓ Une répartition des statuts socio-économiques quasi similaire entre les attributions en QPV et attributions totales
- ✓ **Les attributions en QPV sont faites à 50% à des demandeurs en lien avec l'emploi** (64% en comptant les personnes au chômage – niveau similaire à celui des attributions GAM)

Nature des revenus attributions GAM 2021



Une structure par âges des attributaires stable



- ✓ Une structure des attributions légèrement moins jeune que celle des attributions métropolitaines.
- ✓ Mais des attributions aux plus âgés sous représentées par rapport à la demande

La composition familiale des attributaires

Composition familiale	2019 en %	2020 en %	2021	%	2020 Demandes GAM	2020 Attributions GAM
Isolés	34 %	42%	464	41%	47%	36%
Couples sans enfant	10 %	9 %	63	5%	11%	12%
3 personnes ou personne seule avec un enfant à charge	20 %	18%	240	21%	20%	23%
4 personnes ou personne seule avec 2 enfants à charge	19 %	12 %	171	15%		
5 personnes ou personne seule avec 3 enfants et plus	16 %	19%	194	17%		
→ Dont familles mono-parentales	29 %	24 %	434	38%	21%	30%

- ✓ Une forte demande métropolitaine pour loger les personnes isolées
- ✓ Une importante sur-représentation des familles monoparentales

Focus sur la Location Active



La location active

→ 542 logements ont été attribués par annonce en 2019 soit 48% des attributions 2021 (36% en 2020 et 41% en 2019).

→ 60% des attributions via annonces sont **situées en QPV** (contre 69% en 2020)

→ Cette part est en **diminution sensible** mais reste élevée par rapport aux attributions hors annonces (46%).

Les facteurs explicatifs restent inchangés :

- Une **rotation** plus importante en fonction des secteurs
- Une **faible attractivité** de certaines adresses
- Des logements **moins captés** pour des publics ciblés

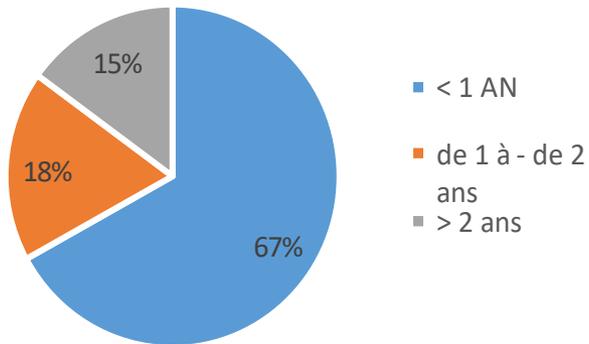
La location active : les types de logements

Type de logements	Logements attribués par annonces 2019	Logements attribués par annonces 2020	Logements attribués par annonces 2021	Rappel structure des attributions Actis 2021	Rappel structure du parc d'Actis
T1	5 %	6 %	7 %	6%	7%
T2	14 %	16 %	18 %	26%	22%
T3	43 %	44 %	45 %	40%	35%
T4	26 %	24 %	21 %	20%	25%
T5 et +	12 %	10 %	9 %	8%	11%
Total	397	287	542		

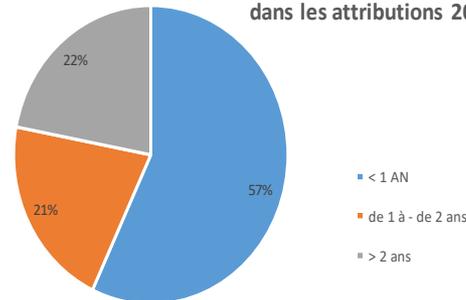
- ✓ 90% des logements situés à Grenoble
- ✓ Une **sur-représentation des T4-T5**, mais un effort sur la commercialisation de T1-T2

La location active : Une filière accélérée et une réponse aux demandeurs de mutation

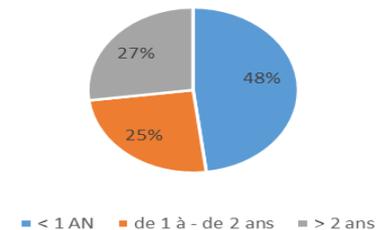
Ancienneté de la demande en location active 2021



Ancienneté de la demande dans les attributions 2021

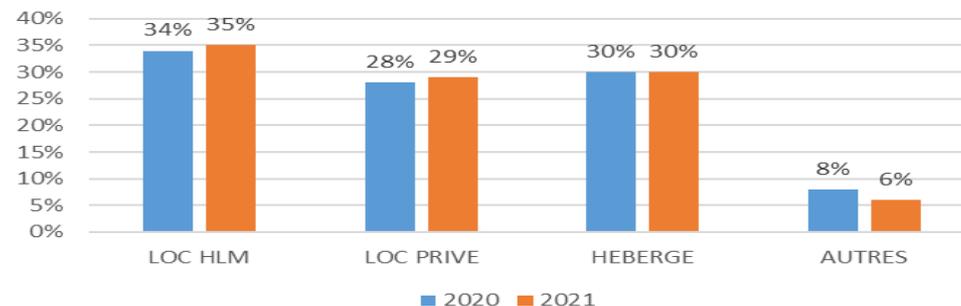


Attribution GAM 2020

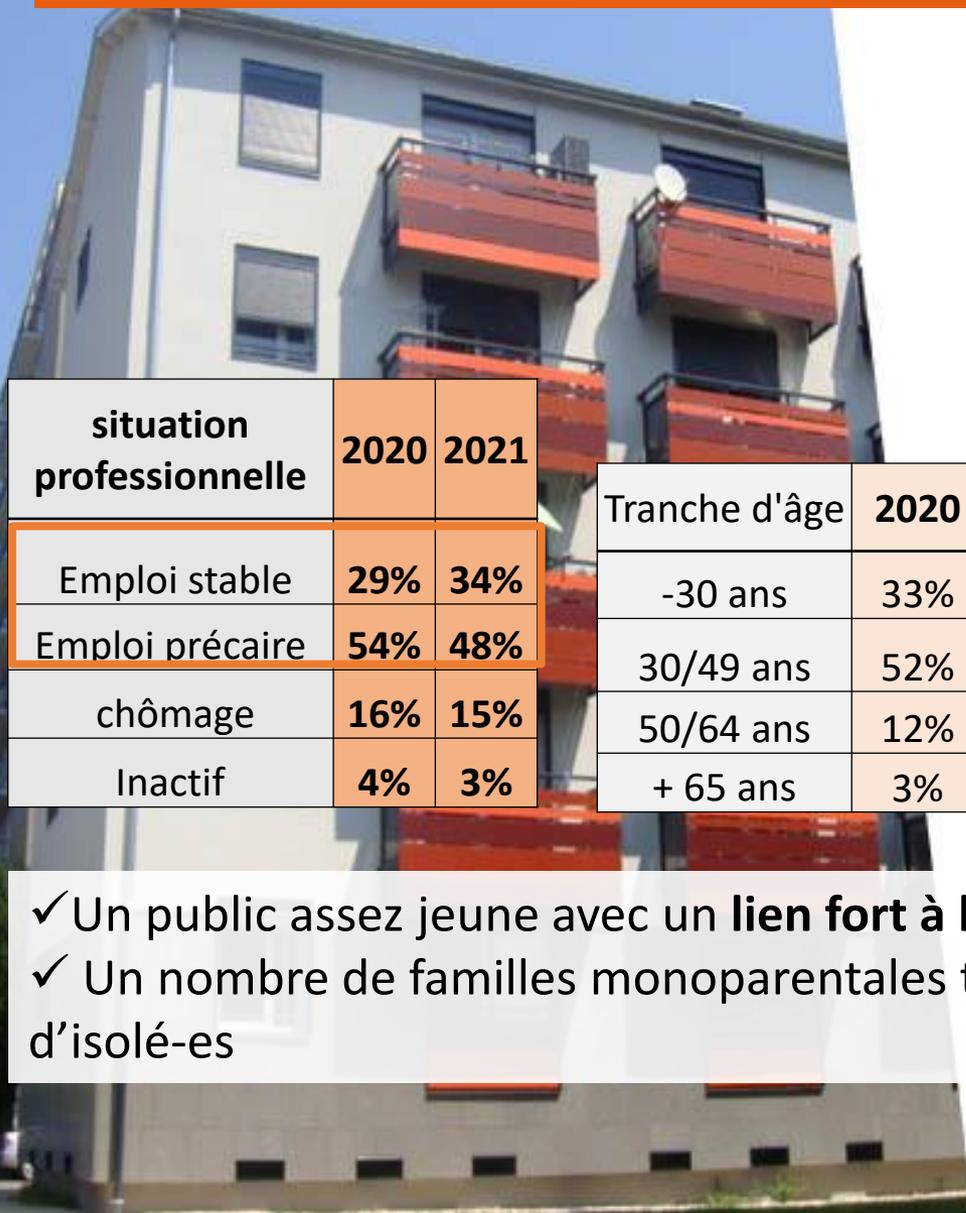


- ✓ 67% des attributions correspondent à des demandes de moins d'un an
- ✓ Un délai moyen d'attribution aux alentours de 18 mois pour la Métropole
- ✓ 35% d'attributaires en mutation

Ancien statut résidentiel des attributaires en location active



La location active : des profils d'attributaires stables



situation professionnelle	2020	2021
Emploi stable	29%	34%
Emploi précaire	54%	48%
chômage	16%	15%
Inactif	4%	3%

Tranche d'âge	2020	2021
-30 ans	33%	35%
30/49 ans	52%	49%
50/64 ans	12%	12%
+ 65 ans	3%	4%

Situation familiale	2020	2021
Couple avec enfants	16%	8 %
Couple sans enfant	13%	6 %
Famille monoparentale	38%	38 %
Isolé	28%	40 %
Autres	6%	8 %

- ✓ Un public assez jeune avec un **lien fort à l'emploi**
- ✓ Un nombre de familles monoparentales toujours important et de plus en plus d'isolé-es



MERCI
POUR VOTRE
ATTENTION

