

OBSERVATOIRE
DÉPARTEMENTAL
DE L'HABITAT



2024



L'habitat en Isère

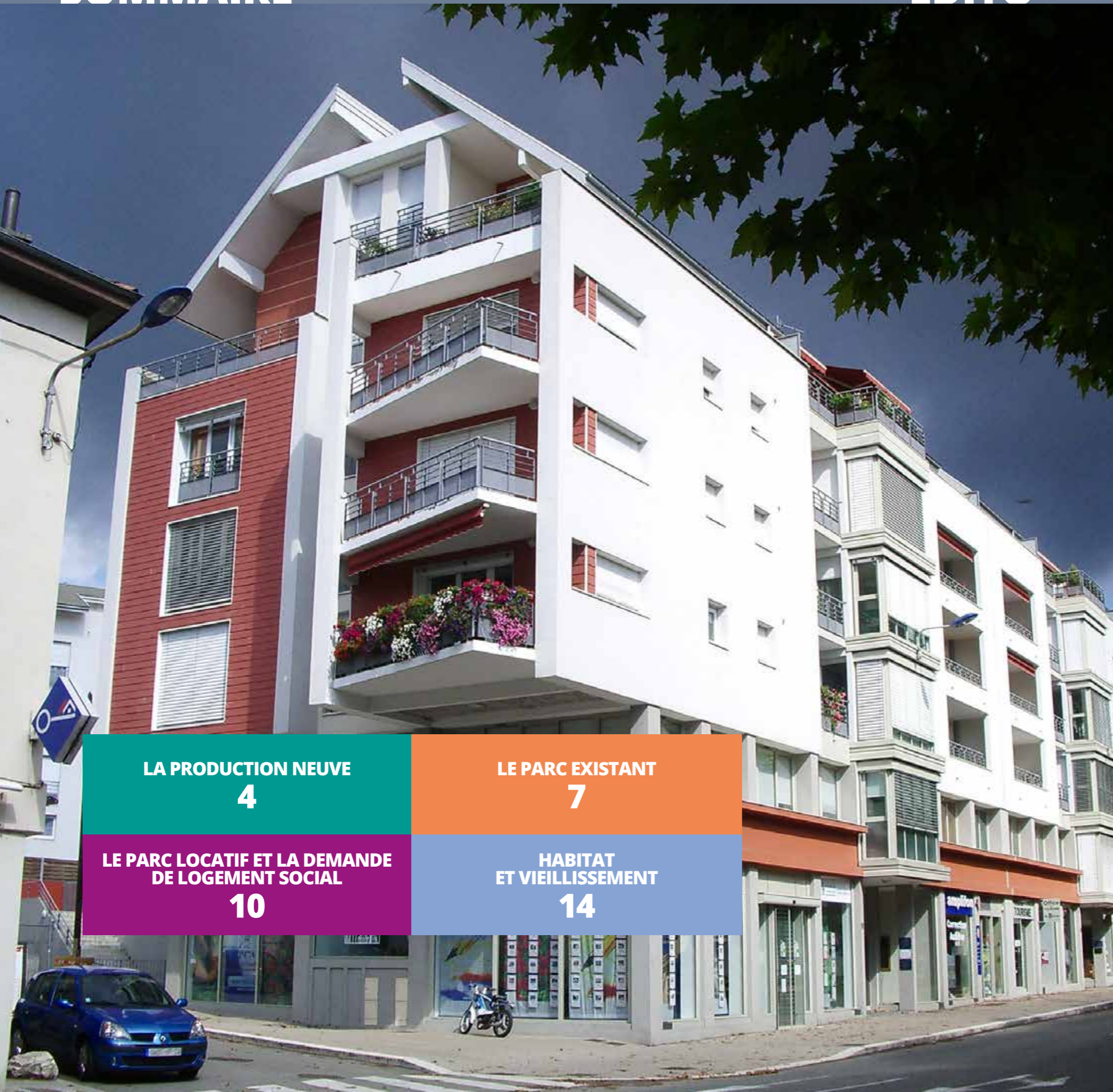
Les chiffres-clés

LA PRODUCTION NEUVE
LE LOGEMENT SOCIAL

LE PARC EXISTANT
HABITAT ET VIEILLISSEMENT

isère
LE DÉPARTEMENT





LA PRODUCTION NEUVE
4

LE PARC EXISTANT
7

LE PARC LOCATIF ET LA DEMANDE
DE LOGEMENT SOCIAL
10

HABITAT
ET VIEILLISSEMENT
14



JEAN-PIERRE BARBIER

Président du Département
de l'Isère

Des données chiffrées pour éclairer les décisions

En réalisant cette brochure des chiffres clés de la situation de l'habitat en Isère, le Département apporte, comme chaque année, un éclairage utile à tous ceux qui interviennent dans le domaine du logement.

Dans cette période de crise, avoir des données objectives est indispensable pour évaluer la réalité de la situation de chaque territoire.

Pour prendre les bonnes décisions, il faut poser les bons diagnostics.

C'est pour cette raison que le Département, qui gère et anime l'ODH, met gratuitement à disposition des professionnels de l'habitat et des collectivités locales les données recueillies et retraitées lors des analyses menées sur la situation du logement en Isère.

Elles nous permettent aussi de contrôler l'effet de nos politiques de soutien à l'adaptation des logements, pour faire face au vieillissement ou au handicap de leurs occupants, mais aussi pour répondre aux défis du changement climatique.

L'habitat est aujourd'hui au cœur de multiples débats.

Occupation des sols et artificialisation, crise de la construction de logements neufs, difficultés de mise en vente ou en location de logements ayant un « mauvais » DPE : de nombreux défis sont devant nous.

Grâce à la conférence de l'habitat, nous pouvons nous coordonner pour y répondre.

6 383 logements commencés en Isère en 2023

	Nombre	Évolution 2022-2023
Logements individuels	2 407	- 34 %
Logements collectifs et en résidence*	3 976	- 21 %
Total	6 383	- 26 %

Source : Dreal Sitadel - logements commencés en date réelle estimée (DR+) afin d'avoir un suivi conjoncturel de la construction neuve, ces données sont susceptibles d'être révisées dès que les remontées d'information le permettent.

*Résidences avec services pour personnes âgées, étudiants, personnes handicapées, résidences sociales, résidences de tourisme.

Après une hausse régulière depuis 2015 et un pic de production en 2021, la baisse de la construction neuve amorcée en 2022 se confirme largement en 2023, sur tous les types de logements mais particulièrement sur les maisons individuelles.

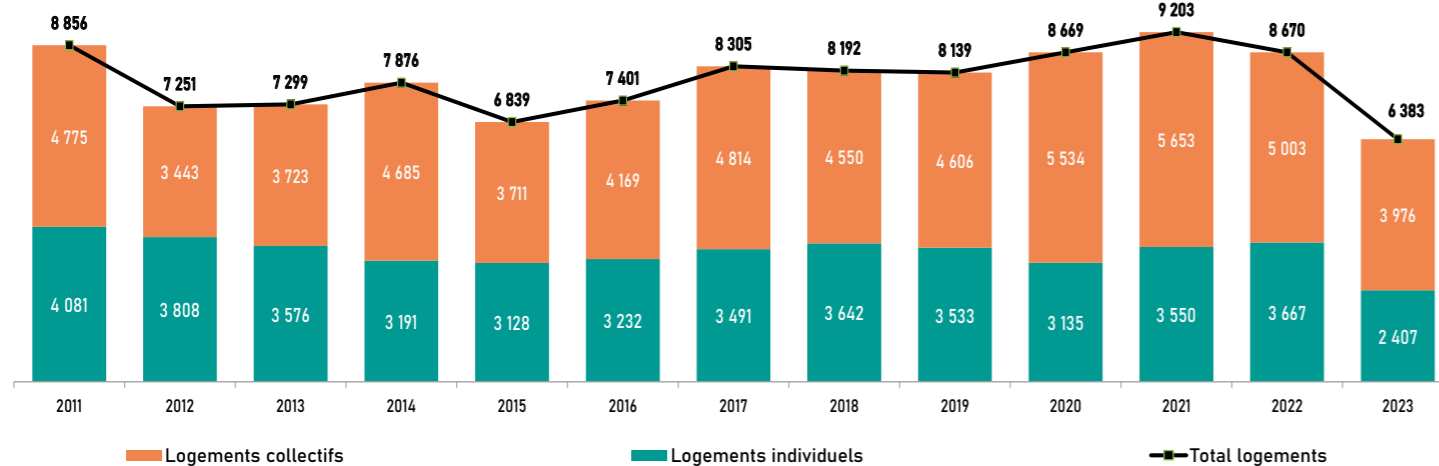
Prix moyen des appartements neufs réservés en Isère

Source : ECLN 2023, traitements OFPI

3 450 €/m² en 2021	4 090 €/m² en 2023
---	---

Évolution du nombre de logements commencés en Isère

Source : DREAL Sitadel - logements commencés en date réelle estimée entre 2011 et 2023



100 000 € Prix médian d'un terrain à bâtir en Isère en 2023⁽¹⁾

Source : Perval 2023- traitements OFPI

Le prix médian est la valeur séparant les prix en 2 groupes de même effectif : la moitié des prix se situent au-dessus, la moitié au-dessous.

(1) Pour une surface médiane de 654 m²

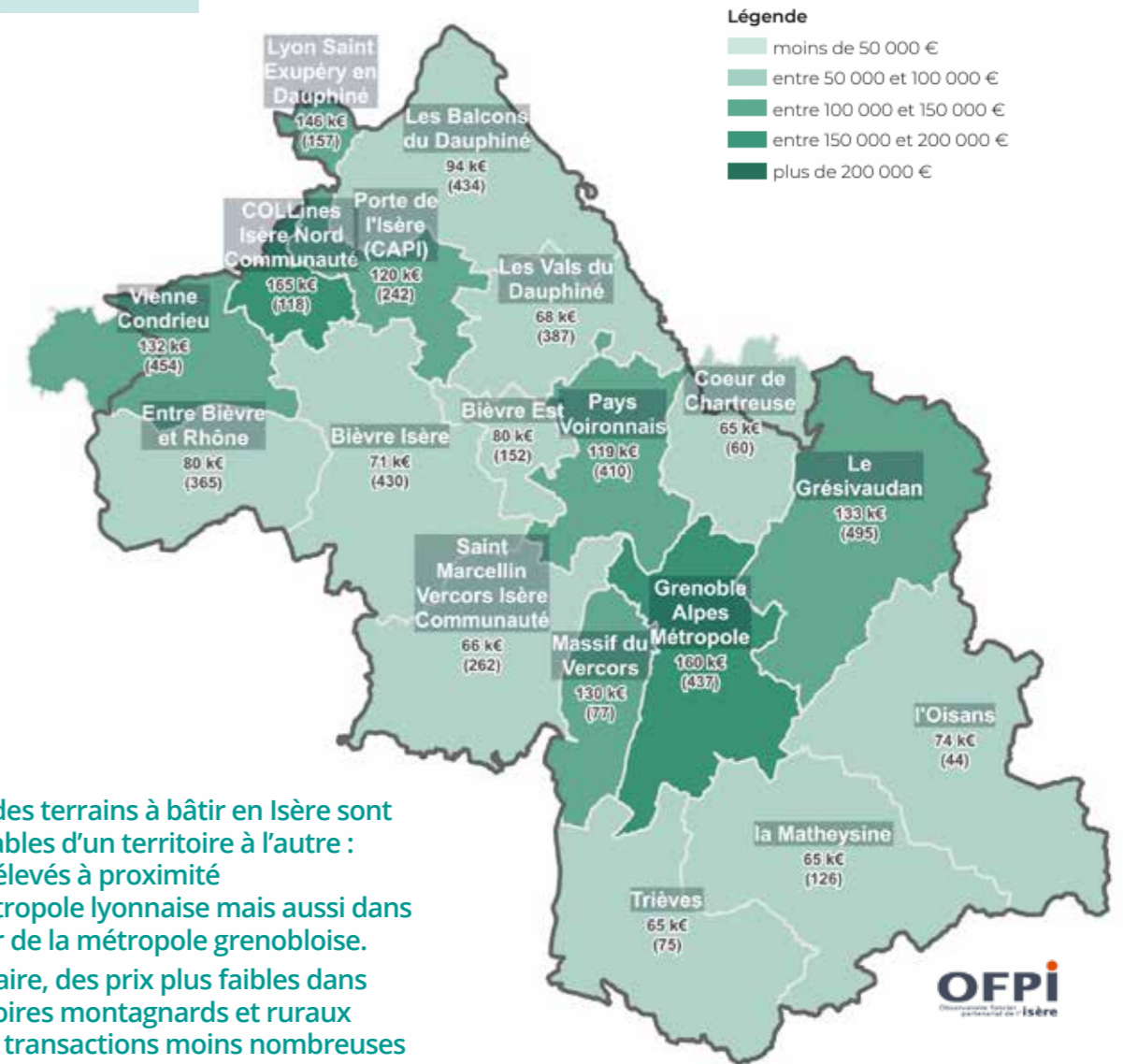
Prix médian des terrains à bâtir et nombre de transactions en Isère entre 2021 et 2023

Source : Perval, traitements OFPI

AIDE À LA LECTURE

xx k€ Prix médian du terrain

(xx) Nombre de transactions en trois ans



Les prix des terrains à bâtir en Isère sont très variables d'un territoire à l'autre : des prix élevés à proximité de la métropole lyonnaise mais aussi dans et autour de la métropole grenobloise. Au contraire, des prix plus faibles dans les territoires montagnards et ruraux mais des transactions moins nombreuses qu'ailleurs.

1 572 logements sociaux financés en Isère en 2023 dont **1 002** logements ordinaires familiaux*

28 % en PLAI **36 %** en PLUS **35 %** en PLS

76 % des logements sociaux financés concentrés dans les 4 EPCI les plus urbains

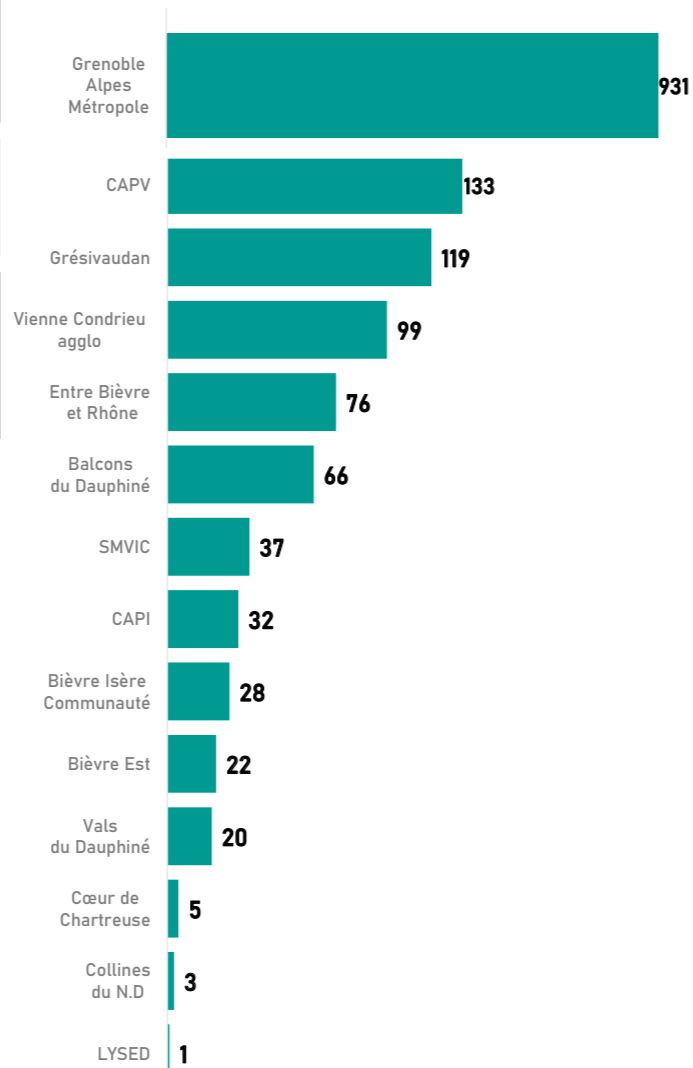
Source : DDT38
* Logements ordinaires familiaux : hors logements foyers et PSLA (Prêt social location-accession)

Le nombre de logements sociaux financés en Isère se maintient au même niveau que 2022 grâce à la forte augmentation des logements PLS (Prêt locatif social).

Les logements sociaux familiaux financés sont au contraire en forte baisse par rapport aux années précédentes, ce qui laisse présager une baisse conséquente de l'offre sociale nouvelle dans les prochaines années.

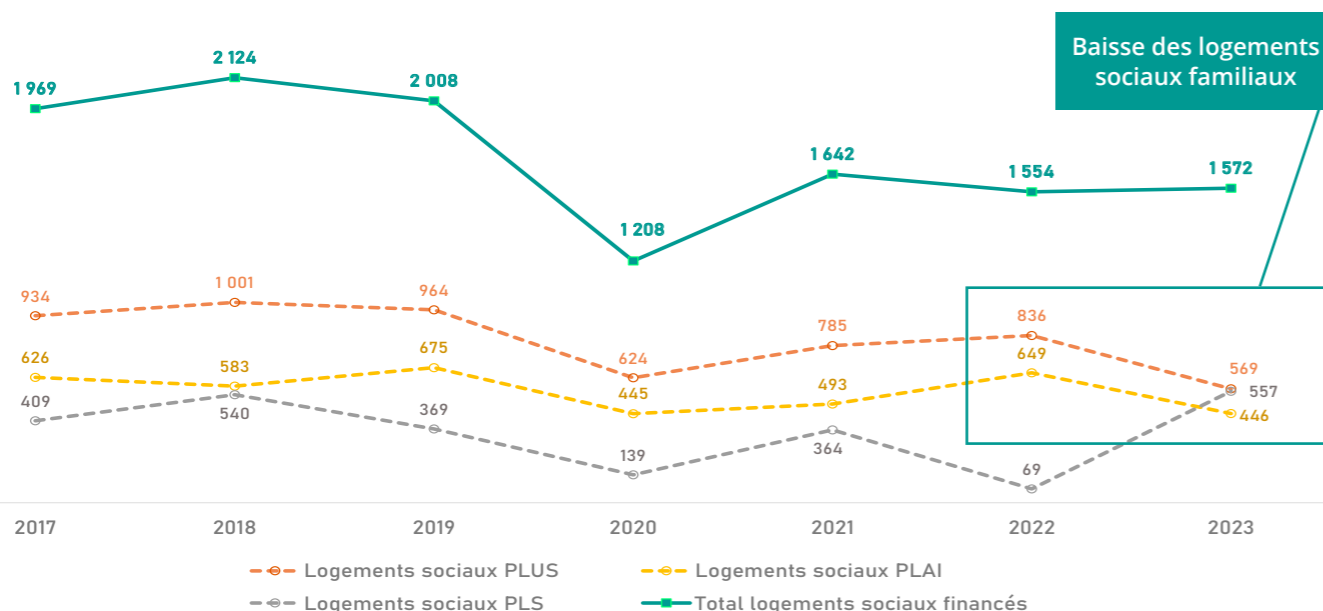
Logements sociaux financés par EPCI en 2023

Source : DDT38



Évolution du nombre de logements sociaux financés depuis 2017

Source : DDT38



673 024 logements en Isère en 2021

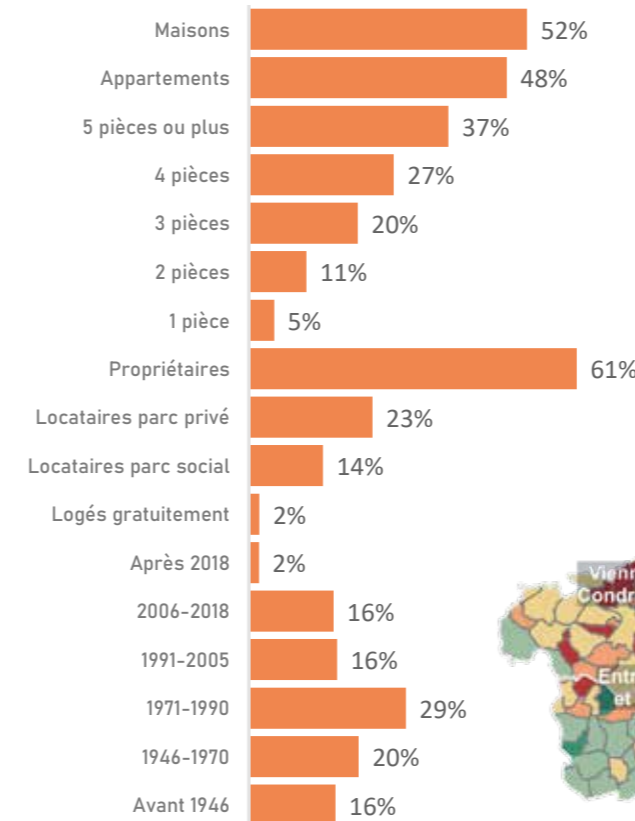
565 306
84 %
résidences principales

55 896
8 %
résidences secondaires

51 822
8 %
logements vacants

Caractéristiques des résidences principales en Isère

Source : INSEE 2021



Prix médians en Isère

Source : Perval-traitements OFPI

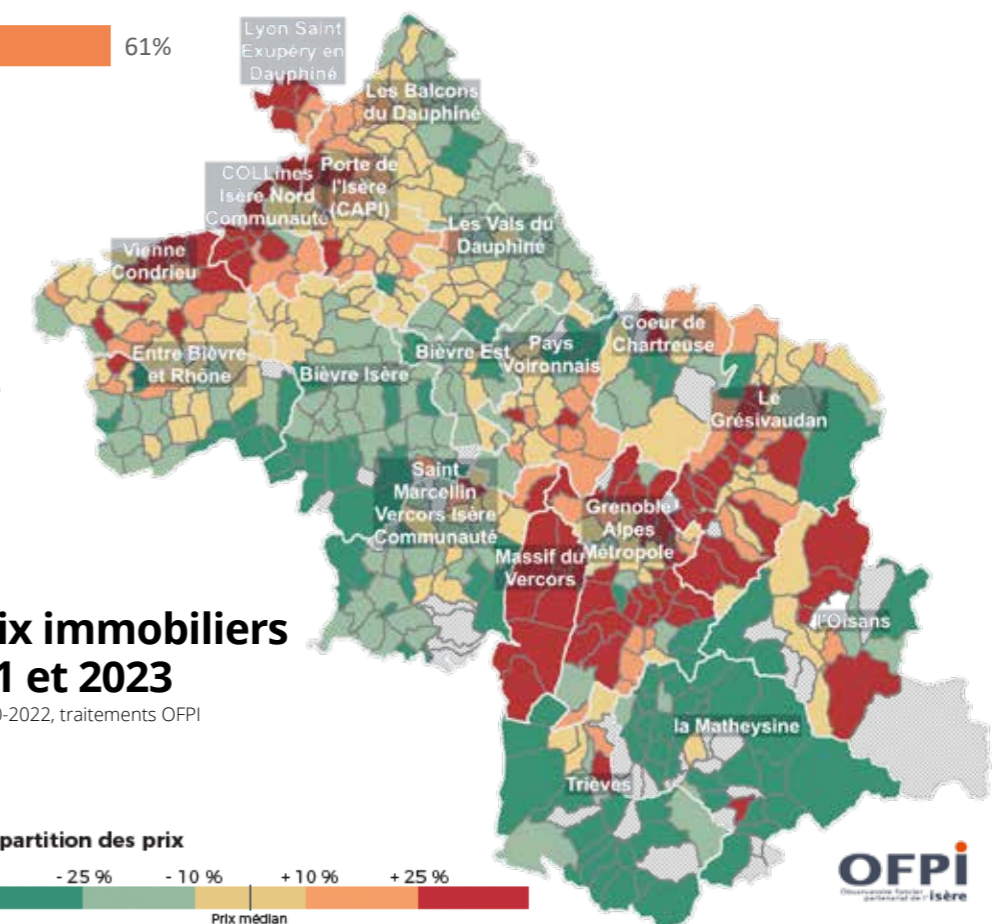
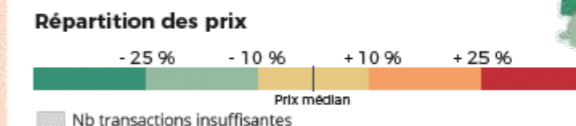
Appartements anciens	Maisons anciennes
127 100 € en 2020	235 000 € en 2020
142 000 € en 2023 ⁽¹⁾	272 000 € en 2023 ⁽¹⁾

Le prix médian est la valeur séparant les prix en 2 groupes de même effectif : la moitié des prix se situent au-dessus, la moitié au-dessous.
(1) À partir d'un prix médian de 2 440€/m² pour une surface médiane de 65 m².
(2) Pour une surface médiane de 109 m² sur un terrain de 758 m².

Répartition des prix immobiliers en Isère entre 2021 et 2023

Sources : Perval, ECLN, CECIM et DV3F, 2020-2022, traitements OFPI

Aide à la lecture
La carte représente l'écart entre les prix médians de la commune et les prix médians isérois. Les marchés pris en compte dans un indice pondéré sont l'individuel ancien, le collectif ancien, les terrains à bâtir (Perval) et le collectif neuf (Cecim).

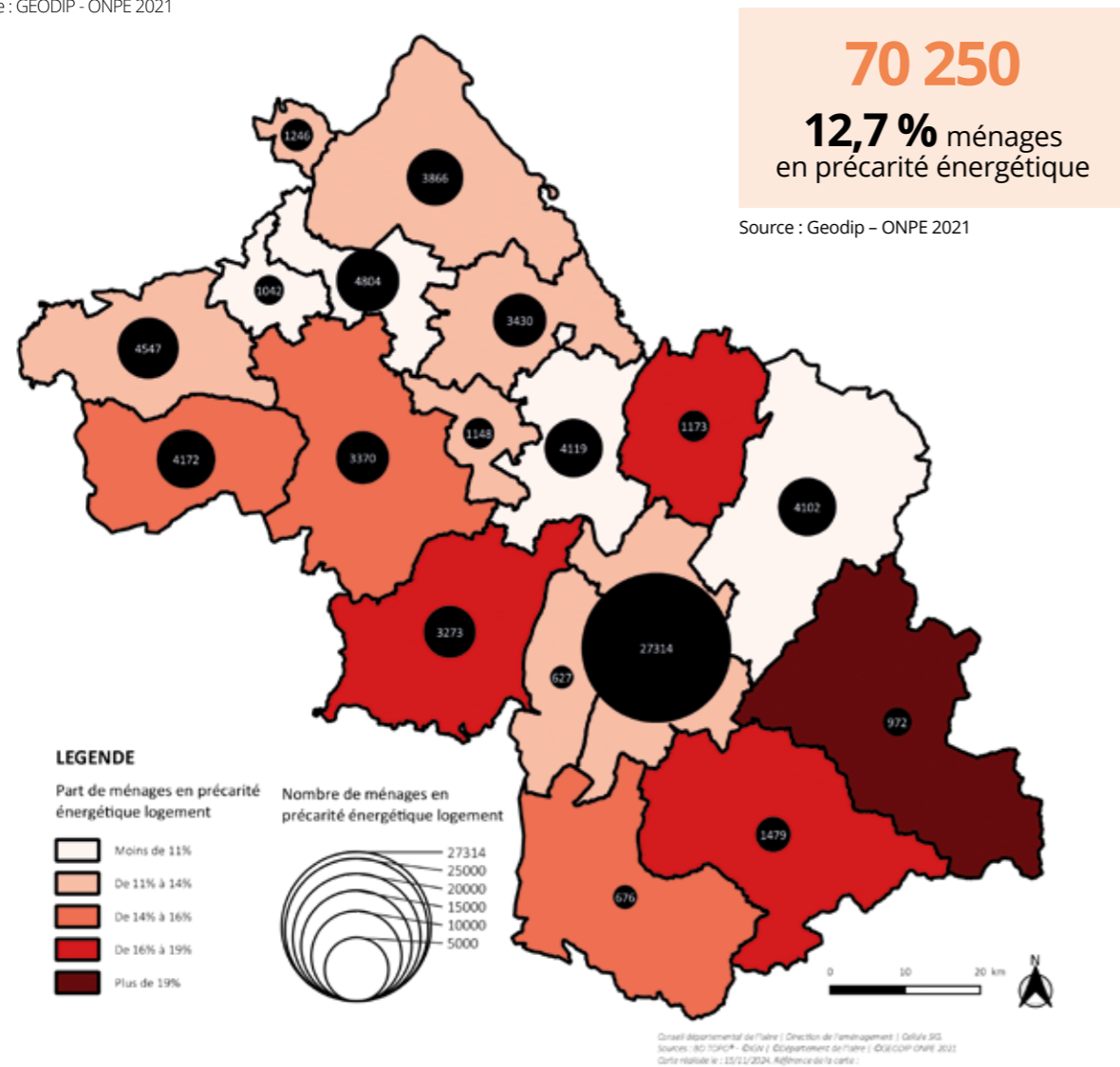




(1) **PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES** : logements classés en étiquette F ou G, DPE réels et prédits – Source : ODH – IMOPE - 2024
 (2) **LOGEMENTS SANS CONFORT** : logements ne comportant ni baignoire, ni douche, ni WC à l'intérieur du logement – Source : Filocom 2019
 (3) **PARC PRIVÉ POTENTIELLEMENT INDIGNE** : nombre de résidences principales privées de mauvaise qualité occupées par un ménage à faibles revenus – Source : Anah 2015
 (4) Source : Registre des copropriétés 2023

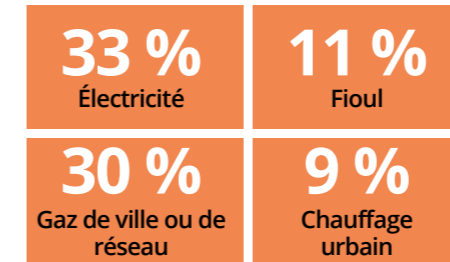
Nombre et part des ménages en précarité énergétique en Isère

Source : GEODIP - ONPE 2021



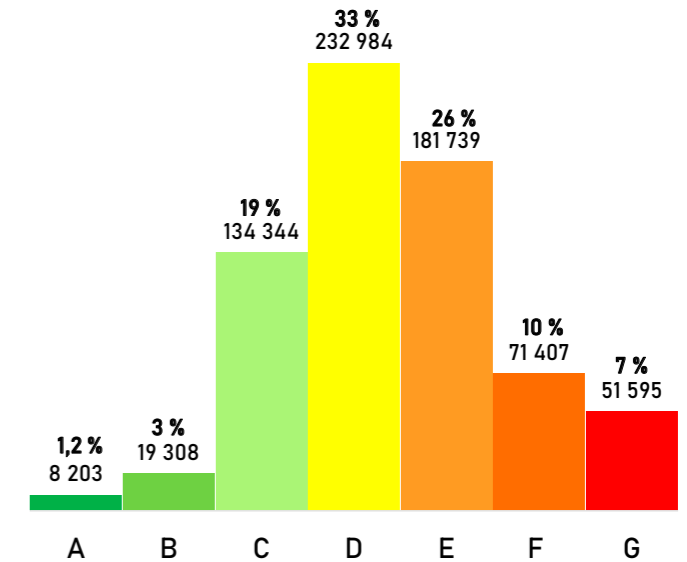
Combustible principal pour le chauffage des résidences principales

Source : INSEE 2021



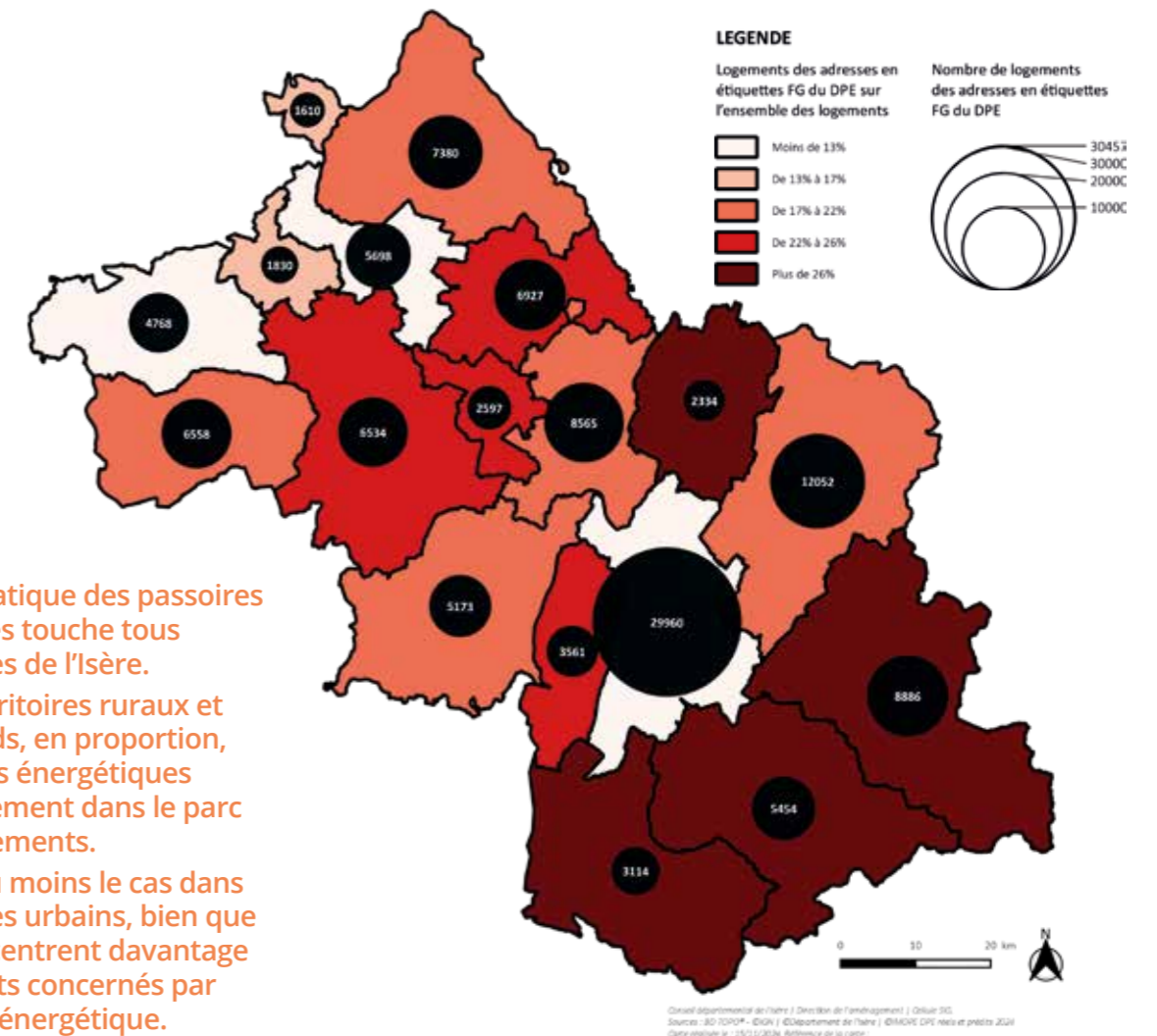
Étiquettes énergétiques des logements en Isère

Source : ODH-IMOPE 2024



Les passoires énergétiques potentielles en Isère

Source : Logements classés en étiquette F ou G, issus des DPE réels et prédits, ODH – IMOPE 2024



La problématique des passoires énergétiques touche tous les territoires de l'Isère.

Dans les territoires ruraux et montagnards, en proportion, les passoires énergétiques pèsent fortement dans le parc total de logements.

C'est un peu moins le cas dans les territoires urbains, bien que ceux-ci concentrent davantage de logements concernés par la précarité énergétique.

Conseil départemental de l'Isère | Direction de l'aménagement | Cellule SIG
 Sources : BO TOPO* - IGN | Édipartement de l'Isère | ODH/IMOPE 2024
 Carte réalisée le : 15/11/2024. Référence de la carte :

94 290 logements sociaux en Isère

1 472
logements sociaux mis en location dans l'année (courant 2022)

1 102
logements sociaux vacants depuis plus de 3 mois (1,2 %)

9,3 %
Taux de rotation* en Isère

* Le taux de rotation mesure la mobilité dans le parc existant : le nombre de logements libérés en cours d'année divisé par le nombre de logements dans le parc en fin d'année, hors mises en service dans l'année.

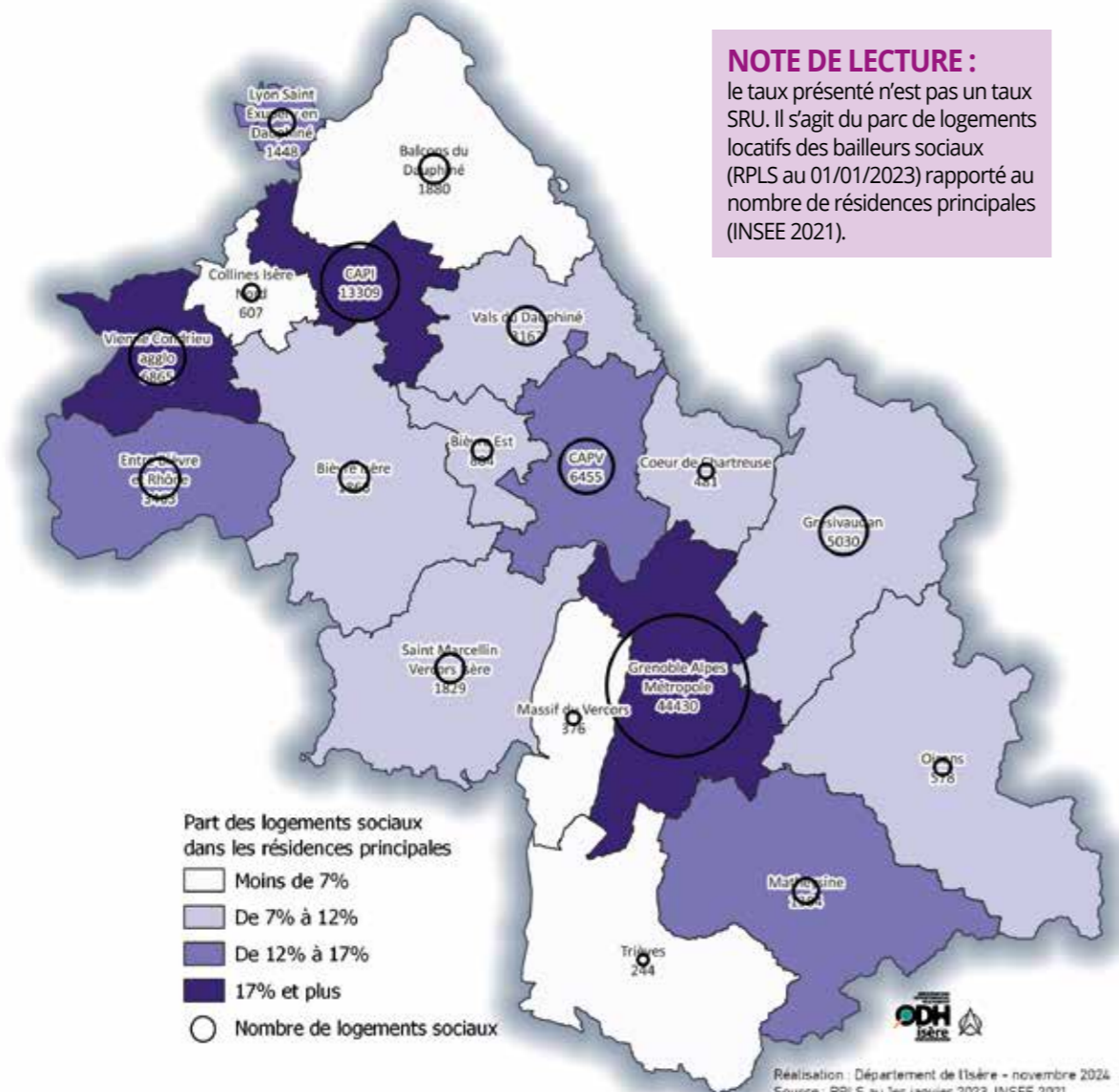
17 logements sociaux pour 100 résidences principales en Isère
De **5** pour les Collines Isère Nord à **30** pour la CAPI

37 ans Âge moyen du parc social en Isère
(En années de construction - 39 ans en France métropolitaine)
De **29 ans** pour les Collines Isère Nord à **58 ans** pour la Matheysine

Sources : RPLS au 01/01/2023

Poids des logements sociaux dans les résidences principales en Isère

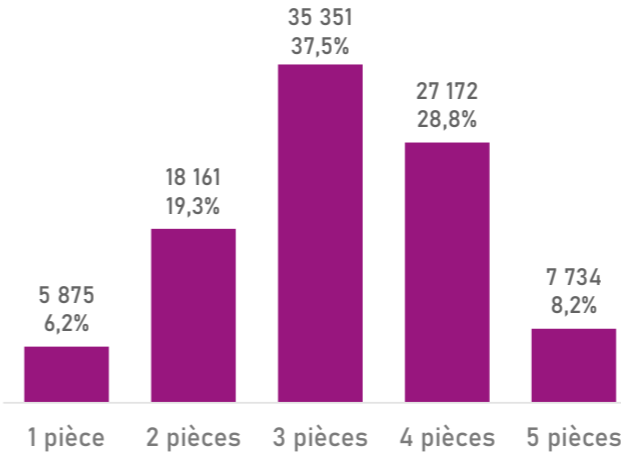
Source : INSEE RP 2021 - RPLS au 01/01/2023



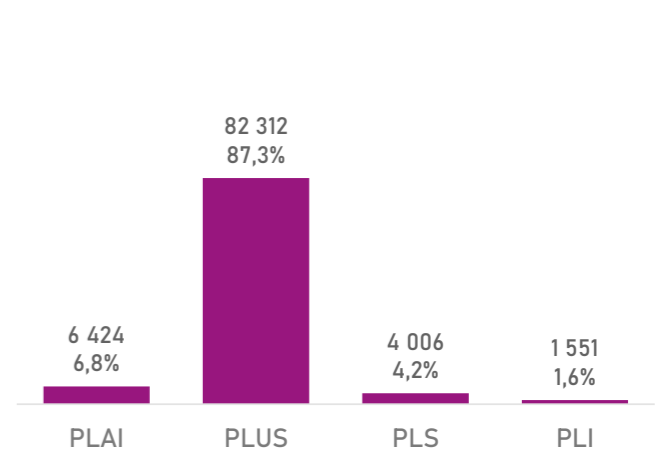
Caractéristiques des logements sociaux

Source : RPLS au 01/01/2023

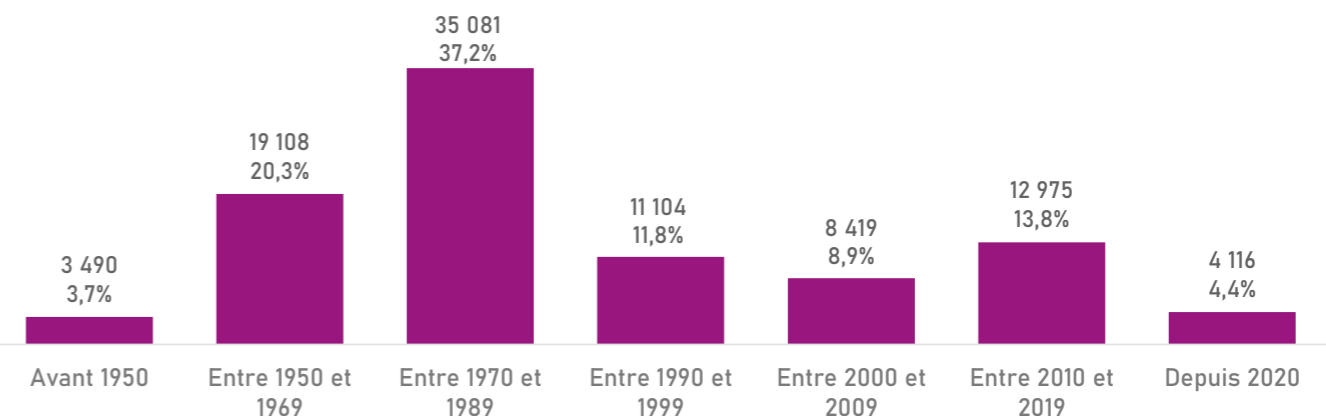
Typologie



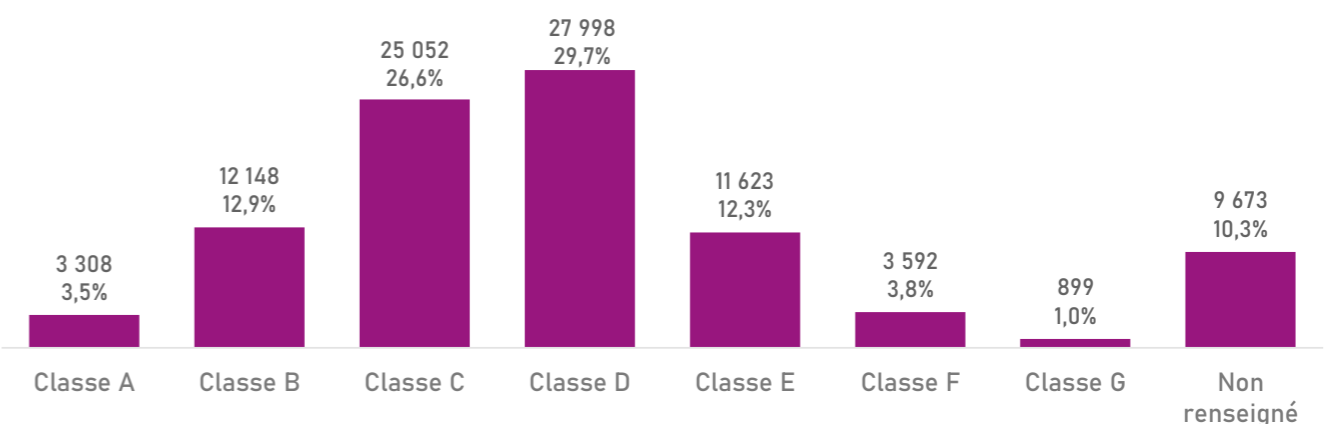
Type de financement



Années de construction



Étiquette énergétique (DPE)



37 352 demandes actives en Isère
au 31 décembre 2023

7 802
attributions HLM
en 2023

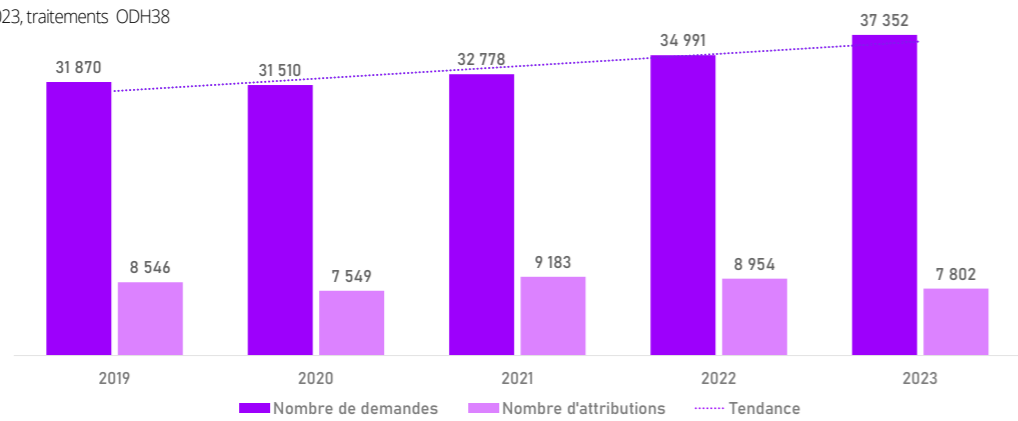
12 mois
délai moyen d'attente pour une attribution en Isère
(Entre **6 mois** pour Vals du Dauphiné/Massif du Vercors et **16 mois** pour Grenoble Alpes métropole)

60 % en demande d'accès (ménages non logés en parc HLM)	23 % des demandeurs ont moins de 30 ans	48 % des demandeurs sont isolés
+ 5 500 demandes entre 2019 et 2023	19 % des demandeurs sont hébergés par leurs parents ou un tiers	23 % des demandeurs sont une famille monoparentale

70 % à des demandeurs en accès au parc HLM	72 % à des demandeurs relevant des plafonds PLAI	42 % à des demandeurs sans logement propre
6 424 en 2019	8 713 en 2023	

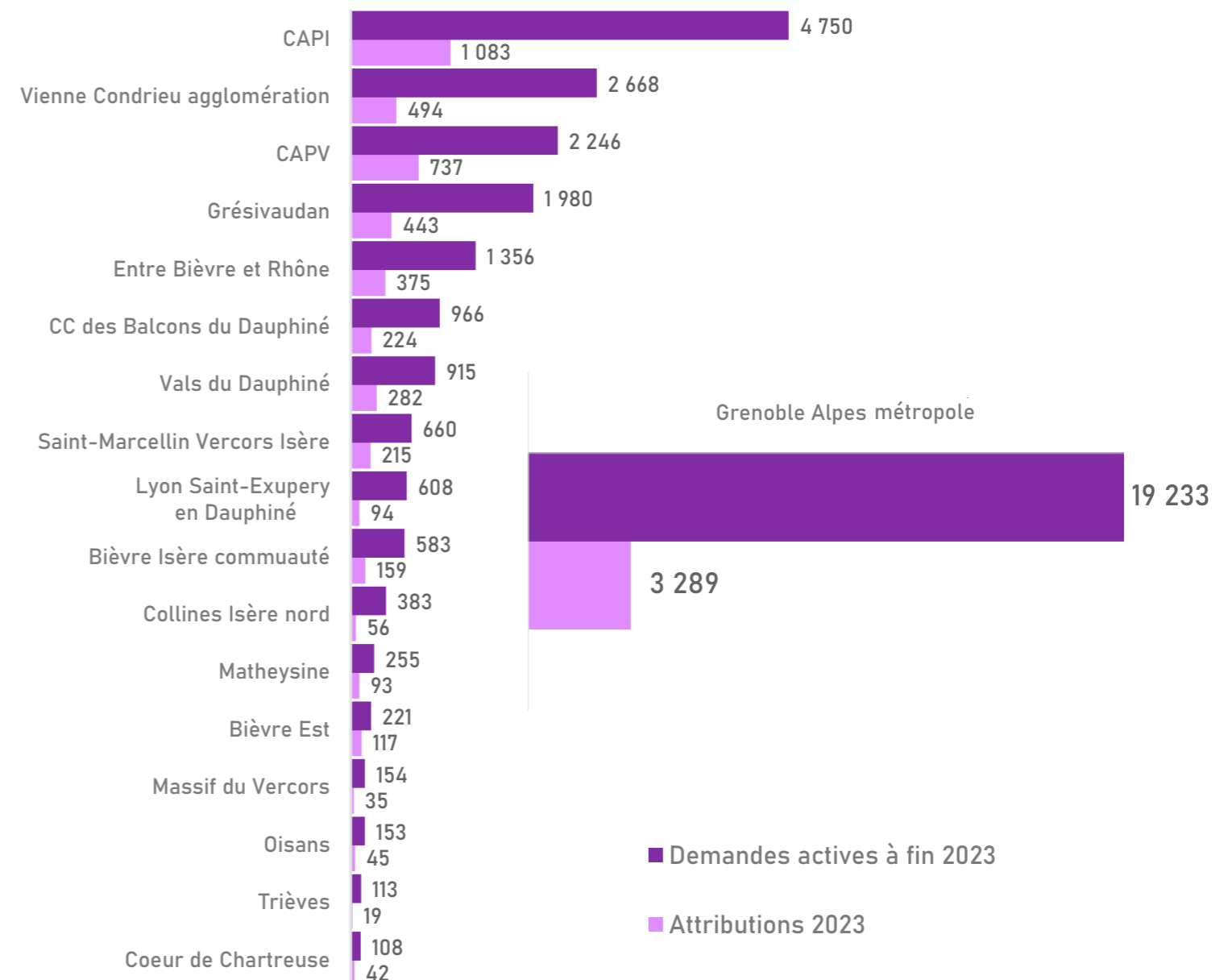
Évolution des demandes et des attributions entre 2019 et 2023

Source : SNE 2023, traitements ODH38



Nombre de demandes actives et d'attributions par EPCI en 2023

Source : SNE, traitements ODH38



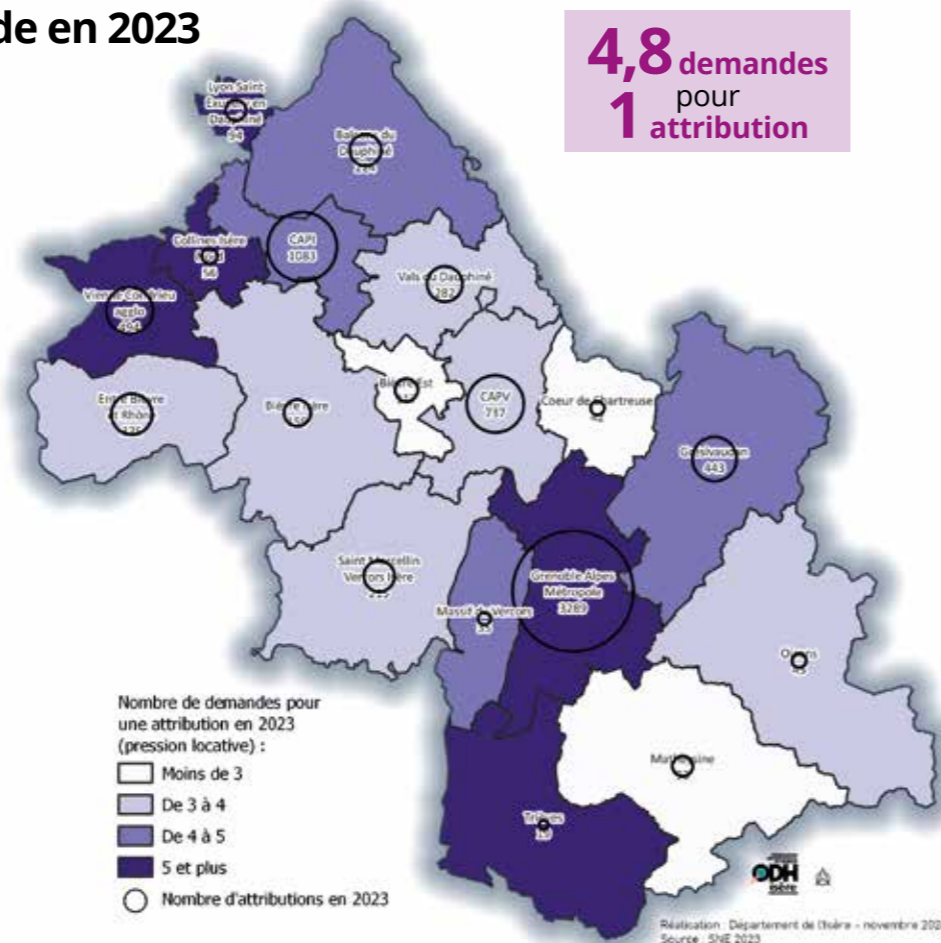
Pression de la demande en 2023

(Nombre de demandes pour une attribution)

Source : SNE 2023, traitements ODH38

En Isère, la demande de logement social est repartie à la hausse depuis 2021 et particulièrement sur l'année 2023. Elle est importante et concentrée sur les territoires les plus urbains.

À l'inverse, le volume des attributions est en forte baisse en 2023, atteignant son volume le plus bas depuis 2019, ce qui a pour conséquence une augmentation de la pression de la demande de logement social sur l'ensemble du département, tous les territoires étant concernés.



75 personnes de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans en Isère
(Indice de vieillesse)

242 516 personnes ont plus de 65 ans en Isère

30 101 Bénéficiaires de l'APA* soit 12 % des personnes de plus de 60 ans
Source : Département de l'Isère 2023

65 - 74 ans	75 - 84 ans	85 ans et plus
128 731	76 208	37 577
+ 2,3 %	+ 1,5 %	+ 2,2 %

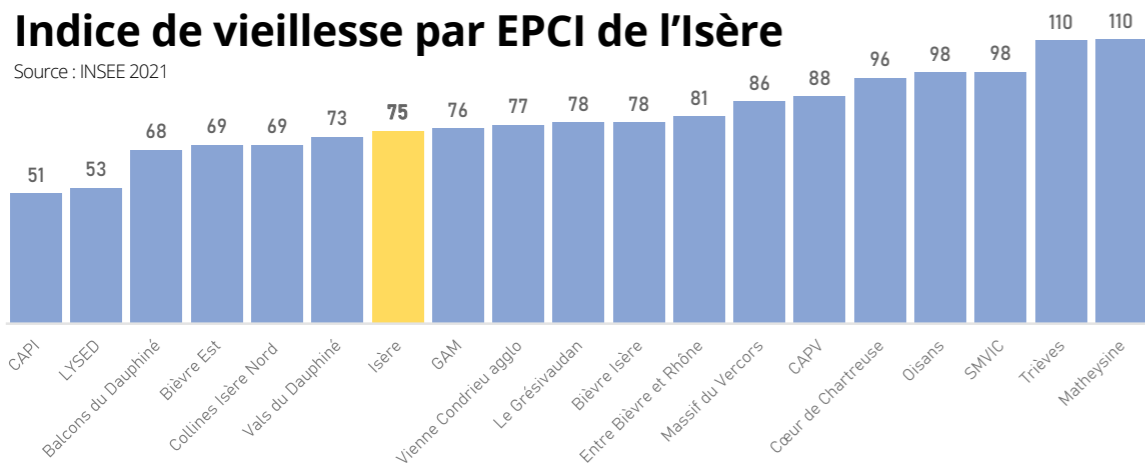
(Évolution annuelle moyenne entre 2015 et 2021)

* Allocation personnalisée d'autonomie

Source : INSEE 2021

Indice de vieillesse par EPCI de l'Isère

Source : INSEE 2021



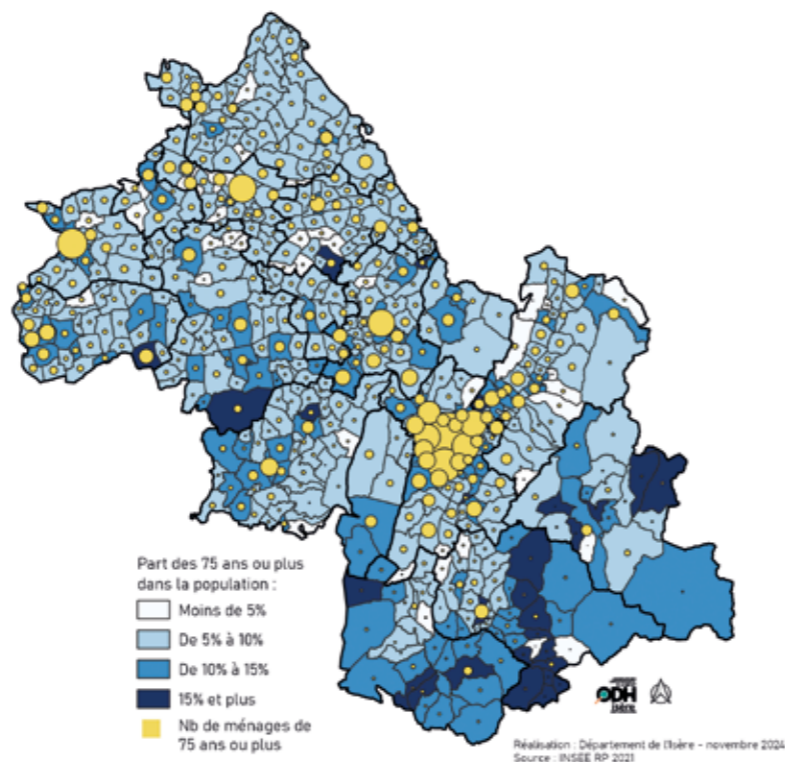
AIDE À LA LECTURE : chaque colonne correspond au nombre de personnes de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans.

Nombre et part des personnes de plus de 75 ans en Isère

Source : INSEE 2021

En termes d'effectifs, les personnes âgées sont particulièrement présentes dans les centralités urbaines telles que la métropole grenobloise, Voiron, Vienne, L'Isle d'Abeau et Villefontaine mais aussi dans les centres bourgs importants des territoires.

En termes de poids des seniors dans la population générale, ce sont les territoires ruraux (Bièvre, Saint-Marcellin Isère communauté notamment) mais surtout les territoires montagnards qui sont particulièrement marqués par le vieillissement de leur population.



Parmi les ménages de plus de 65 ans :

60 % vivent en maison
40 % vivent en appartement

Source : INSEE 2021

Parmi les titulaires d'un bail de location d'un logement social :

34 % ont plus de 60 ans

Source : OPS 2022

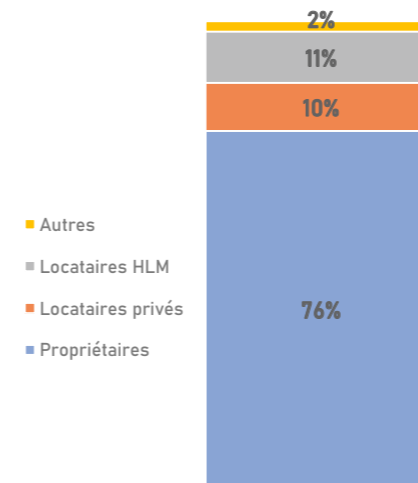
Parmi les demandeurs de logement social :

4021 ont plus de 65 ans
11 % attributions à des plus de 65 ans
539 attributions à des plus de 65 ans
7 %

Source : SNE 2023

Statut d'occupation des ménages de plus de 65 ans

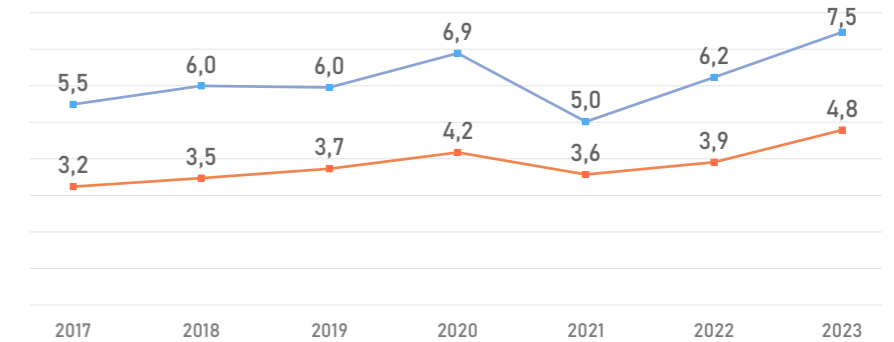
Source : INSEE 2021



Pression locative

Nombre de demandes pour 1 attribution des personnes de 65 ans ou plus

Source : SNE 2023



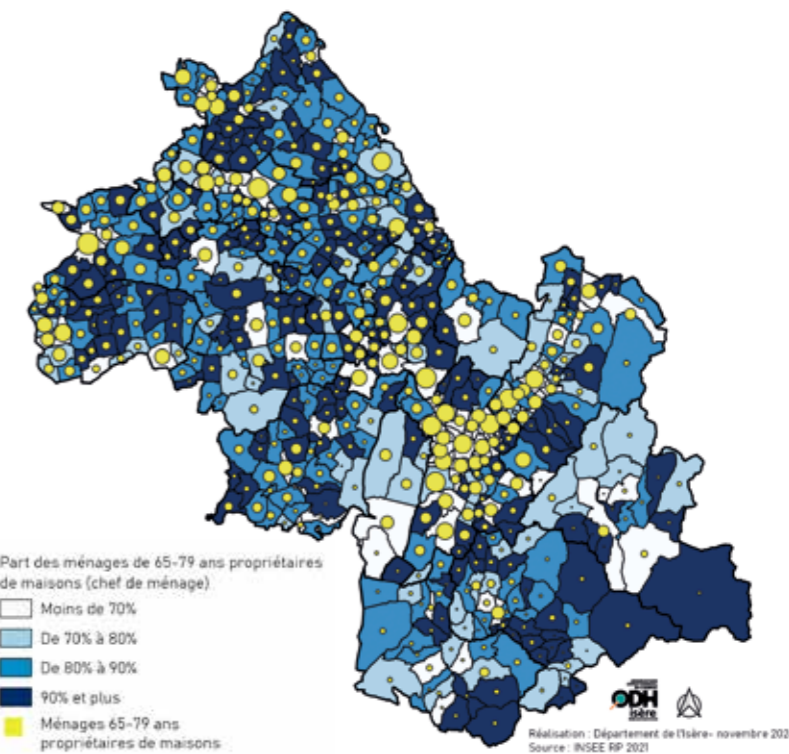
Nombre et part des ménages âgés propriétaires de maisons en Isère

Source : INSEE 2021

Les propriétaires âgés de maisons sont présents sur tout le territoire, quelle que soit la taille de la commune.

Dans les communes les plus rurales, c'est quasiment le seul statut d'occupation existant pour cette tranche d'âge, il n'y a pas ou peu d'alternatives d'habitat...

Au contraire, les locataires âgés d'un appartement sont répartis de manière inégale sur le territoire isérois. Ils sont logiquement plus présents dans les communes dotées d'un parc collectif.





RENSEIGNEMENTS :

**Département de l'Isère
Service logement
(Direction des Solidarités)**

Annexe Dode 3
15-17 rue du commandant l'Herminier
38 000 Grenoble
04 76 00 38 38 - www.isere.fr

Cette brochure est réalisée par le service logement (Direction des solidarités), avec l'appui du service observation, documentation et évaluation et le service communication et événementiel du Département de l'Isère.

