

# LES RENCONTRES D'UN TOIT POUR TOUS - Édition 2025

*Mixité sociale et habitat :  
quels leviers pour les politiques locales ?*

Un évènement organisé par Un Toit Pour Tous et ses partenaires :





# PROGRAMME

## En amont pour mieux comprendre...

3 webinaires

Jeudi 16 janvier

« Vente de logements sociaux : stratégies, acquéreurs et devenir des biens »

Jeudi 23 janvier

« La paupérisation du parc social, un risque de spécialisation ? »

Jeudi 30 janvier

« Quel bilan de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) en Isère ? »

## TEMPS FORT

Les Rencontres : une matinée pour s'informer et débattre



*Mixité sociale et habitat : quels leviers pour les politiques locales ?*

Jeudi 6 février

# BIENVENUE



**Début de la séance à 8h30**

LE TEMPS POUR LES PARTICIPANTS DE SE  
CONNECTER



**Posez vos questions**

A TOUT MOMENT VIA LE Q&R



**Levez la main**

POUR QU'ON ACTIVE VOTRE MICRO



**Ce webinaire est enregistré afin d'être diffusé en replay sur  
notre site internet et les réseaux sociaux d'UTPT.**

Les personnes ne souhaitant pas être filmées ne doivent pas activer leur caméra.



**Afin de toujours améliorer l'organisation de l'événement, pensez à  
compléter le questionnaire d'évaluation !**

# LES RENCONTRES D'UN TOIT POUR TOUS

Webinaire

Jeudi 30 janvier 2025

8h30 – 9h30

Quel bilan de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) ?



Intervenants :

- **René Ballain** – Observatoire de l'Hébergement et du Logement (OHL)
- **Marie Guillaumin** – Observatoire de l'Hébergement et du Logement (OHL)
- **Arthur Lhuissier** – Un Toit Pour Tous

# La loi SRU : une loi qui s'inscrit dans une histoire

René Ballain – Observatoire de l'Hébergement et du Logement (OHL)





# La place des pauvres dans la cité : un éternel débat...

« Cher maistre et souverain bien-aimé : c'est une malheureuse idée de bâtir des quartiers à l'usage exclusif d'artisans et d'ouvriers. Dans une capitale où se trouve le Souverain, il ne faut pas que les petits soyent d'un côté et les gros et dodus de l'autre, c'est beaucoup et plus sûrement mélangés ; vos quartiers pauvres deviendraient des citadelles qui bloqueraient vos quartiers riches. Or comme le Louvre est la partie belle, il pourroit se fait que les balles vinssent ricocher sur votre couronne. »

François Miron, prévôt des marchands de Paris au roy Henri IV, **1604**

*« Mais comment nos villes resteraient-elles ces éducatrices de la société nationale, si elles devaient devenir des réserves de telle ou telle classe ? Il est évident que la cité ouvrière, le quartier HLM ou la banlieue résidentielle sont à cet égard des structures déformantes à la limite des lieux d'apprentissage de la sécession sociale ».*

Olivier Guichard, ministre de l'Équipement, **1973**

# La politique de la ville, matrice de la politique de mixité sociale

1977

Procédure « **Habitat et vie sociale** »

1981

**Emeutes** dans le quartier des **Minguettes**

1983

**Rapport Dubedout « Ensemble refaire la ville »**, à l'origine de la politique de « **Développement social des quartiers** » (décloisonnement des politiques sectorielles, projet territorial, transversalité, partenariat, participation)

1988-1990

Naissance de la **Politique de la Ville**, porteuse d'une dynamique de développement social et urbain (DSU) à l'échelle de l'agglomération

# Au début des années 1990...

Fin de  
l'année  
1990

Un **Ministre de la Ville** (ministre d'Etat) pour assurer le portage politique du Développement social et urbain.

Début 1991

Création du « **sous-préfet à la ville** »

13 mai 1991

Loi instituant la **Dotation de Solidarité Urbaine (DSU)** qui instaure un **principe de solidarité** entre communes riches et communes pauvres.

13 juillet 1991

Loi d'Orientation pour la Ville (LOV) instaurant le **principe de mixité sociale** et l'obligation faite aux communes des agglomérations de plus de 200 000 habitants de disposer d'au moins **20 % de logements HLM** (avec la possibilité d'y déroger)

# Au début des années 2000...

**Dénaturation des obligations de la LOV** avec l'élargissement de la notion de logement social

1998

**Réinvestissement de la politique de la Ville** (un Ministre délégué, une relance des Contrats de ville)

29 juillet 1998

**Loi de lutte contre les exclusions**

13 décembre  
2000

**Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (dite loi SRU)** visant la lutte contre la ségrégation et la ghettoïisation, qui instaure l'**obligation aux communes des grandes agglomérations de disposer d'au moins 20 % de logement sociaux**

# Quelles sont les obligations contenues dans la loi ?

René Ballain – Observatoire de l'Hébergement et du Logement (OHL)



# Article 55 de la loi SRU

## Objectif

Créer un **équilibre social** dans chaque territoire, dans un **contexte de pénurie de logements sociaux**

## Qui sont les communes concernées ?

Communes de **plus de 3 500 habitants** (hors région parisienne où le seuil est abaissé à 1 500 habitants)...

... Appartenant à des **agglomérations** ou **intercommunalités de plus de 50 000 habitants** comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants

**En 2023 :  
2 157 communes  
concernées**

# Article 55 de la loi SRU

Avec quelles obligations ?

## → Des objectifs quantitatifs

Produire des logements sociaux pour disposer, au final, d'**au moins 25 % de logement sociaux** (20 % dans les territoires moins tendus) au sein du parc des résidences principales

Sont notamment décomptés comme logements sociaux au titre de la loi SRU : les logements locatifs des bailleurs sociaux, les logements des résidences sociales, les places en CHRS et en centres d'accueil pour migrants, les terrains locatifs familiaux destinés à accueillir de façon prolongée des résidences mobiles de gens du voyage, les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'IML (intermédiation locative), les logements HLM vendus pendant 10 ans, les logements en BRS...

## → Des objectifs qualitatifs

Produire **au moins 30 % de logements très sociaux (PLAI)**...

... et **pas plus de 30 % de logements les moins sociaux (PLS)**

# Article 55 de la loi SRU

Qui sont les communes exemptées, donc non concernées ?

Communes à **faible tension sur la demande de logement social**

42 communes  
concernées  
(2023-2025)

Communes **faiblement attractives** (prenant en compte l'isolement de la commune ou ses difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants)

85 communes  
concernées  
(2023-2025)

Communes à **fort taux d'inconstructibilité** (dont plus de la moitié du territoire est soumise à une interdiction de construire des bâtiments à usage d'habitation)

25 communes  
concernées  
(2023-2025)

2023-2025 : 152 communes exemptées

# Article 55 de la loi SRU

Qui sont les communes déficitaires ?

Communes **n'ayant pas rattrapé leur retard** (pour atteindre le seuil de 20 ou 25 % de logements sociaux)

Qui sont les communes carencées ?

Communes **n'ayant pas atteint leurs objectifs triennaux** (dernière période évaluée : 2020-2022) **et faisant l'objet d'une sanction par le Préfet**

Des **pénalités** en cas d'objectifs non atteints

# Pour quels résultats à l'échelle nationale et en Isère ?

Marie Guillaumin – Observatoire de l'Hébergement et du Logement (OHL)



# Quel bilan à l'échelle nationale ?

Un bilan triennal 2020-2022 décevant, avec des résultats de production en baisse...

**1 022 communes assujetties** aux obligations de la loi SRU (2020-2022)...

... Pour une **production effective de 185 651 logements sociaux**

... **Qui n'atteint pas l'objectif de production fixé pour la période à 278 177 logements**

Taux d'atteinte de l'objectif global de production de logements sociaux (pour l'ensemble des communes SRU)



# Quel bilan à l'échelle nationale ?

Un bilan triennal 2020-2022 décevant, avec des résultats de production en baisse...

1 022 communes  
soumises à la loi SRU

30 %

311 communes ont  
atteint leurs objectifs

70 %

711 n'ont pas atteint  
leurs objectifs

48 %

341 communes  
carencées

Dont 146 « multirécidivistes »

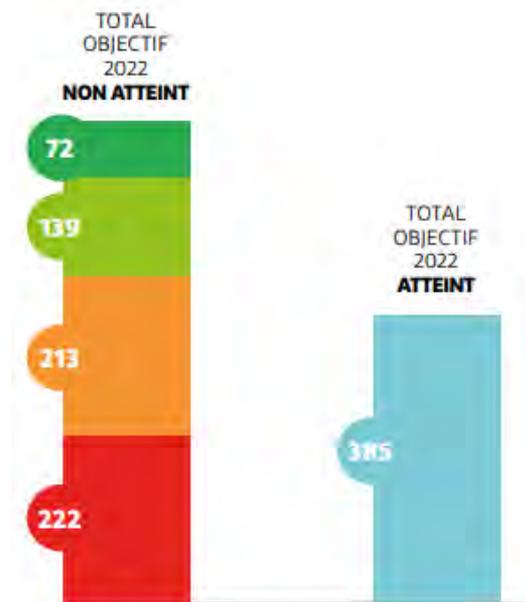
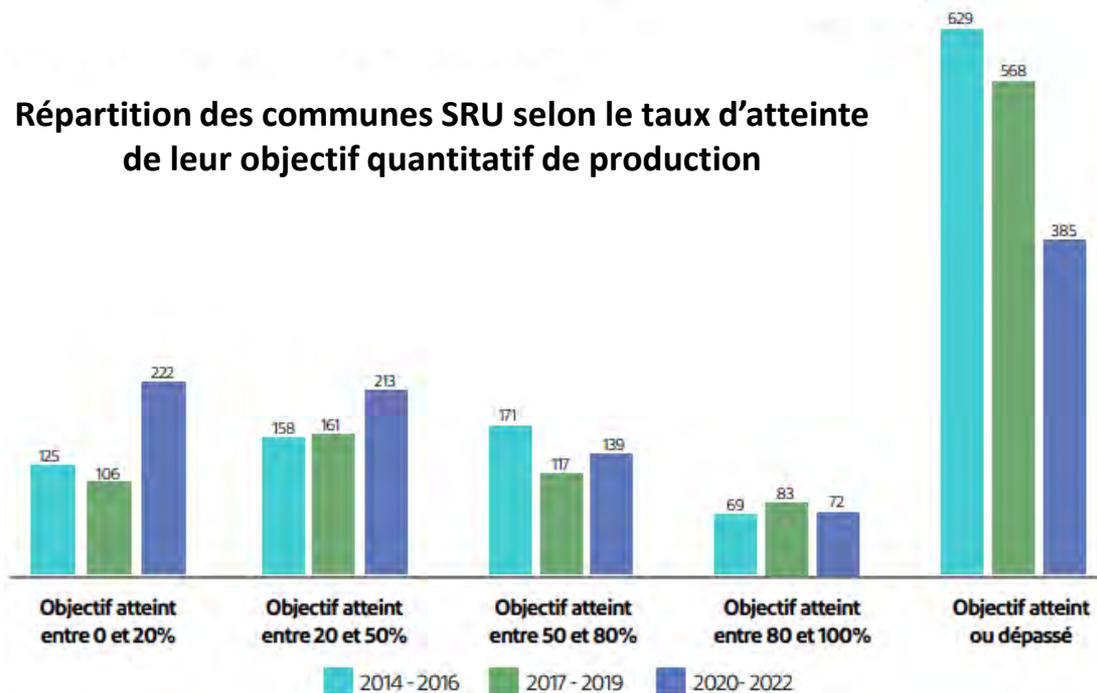
- 73 n'ont pas atteint leur objectif qualitatif (mais ont respecté leur objectif quantitatif)
- 357 n'ont pas atteint leur objectif quantitatif (mais ont respecté leur objectifs qualitatifs)
- 281 n'ont atteint ni leur objectif quantitatif ni leur objectif qualitatif

# Quel bilan à l'échelle nationale ?

Un bilan triennal 2020-2022 décevant, avec des résultats de production en baisse...

Nombre de communes ayant atteint leur objectif quantitatif triennal 2020-2022

Répartition des communes SRU selon le taux d'atteinte de leur objectif quantitatif de production



- Objectif atteint entre 80 et 100%
- Objectif atteint entre 50 et 80%
- Objectif atteint entre 20 et 50%
- Objectif atteint entre 0 et 20%

# Quel bilan à l'échelle nationale ?

... Mais de fortes inégalités territoriales

## De très fortes inégalités entre régions

Avec de bons élèves : la Normandie, la Bretagne, les Hauts-de-France...  
... et de (très) mauvais : la Provence-Alpes-Côte d'Azur, les Pays de la Loire, l'Auvergne-Rhône Alpes

## Des grandes villes en difficulté

Parmi les 12 villes de plus de 100 000 habitants, une seule a respecté ses objectifs quantitatifs et qualitatifs : Montpellier

## Des communes réfractaires

Neuilly-sur-Seine (1 %), Rambouillet (2 %), Boulogne-Billancourt (13 %), Nice (13 %), Toulon (19 %)

# Quel bilan à l'échelle nationale ?

Pourquoi un tel bilan ?

Une **production de logements en berne...**

... Avec un **secteur HLM ponctionné**

Des **objectifs triennaux** à atteindre significativement plus **élevés** que lors des périodes triennales précédentes

# Et en Isère ?

Etat des lieux au 1<sup>er</sup> janvier 2023

82 611 logements sociaux décomptés au titre de la loi SRU

49 communes soumises à la loi SRU

63 %

31 communes ont atteint leurs objectifs

Dont

Dont

37 %

18 n'ont pas atteint leurs objectifs

Dont

50 %

9 communes carencées

# Et en Isère ?

... Mais de fortes inégalités territoriales

**11 communes** avec des taux SRU au 01/01/2023 **inférieurs à 15 %**

**9 communes carencées** (2023-2025)

**Les 5 plus grandes villes du Département** atteignent toutes des taux SRU **quasiment égaux ou supérieurs à 25 %**



# Que faut-il retenir ?

Une obligation enrichie et qui a progressivement fait l'objet d'un large consensus...

... Mais malgré tout régulièrement soumise à des remises en cause

Une loi portant des valeurs fondamentales de cohésion sociale, d'accès pour tous à tous les territoires de la République

Un enjeu important pour les 2,7 millions de demandeurs de logement social (+ 157 000 en un an, soit + 6 %)

Car 1 logement produit sur 2 depuis 20 ans l'a été dans ce cadre (56 % pour la dernière période triennale)

Une application qui dépend de l'engagement de l'Etat et des communes

# Un cas pratique... Différentes orientations possibles qui impactent les orientations communales bien au-delà du logement

Arthur Lhuissier – Un Toit Pour Tous



# Quels scénarios pour une ville moyenne de 17 600 habitants ?

## Hypothèses de départ

- 17 600 habitants
- 8 000 logements, dont 1 680 logements sociaux (soit un taux SRU à 21 %)
- Déficit de 320 logements sociaux pour atteindre le seuil des 25 %
- Un nombre moyen de personnes par ménage fixé à 2,2

## Scenario 1

Objectif de 25 % de logements sociaux atteint en « transformant » 320 logements du parc privé en logements sociaux

Parc de logements (au total) stable = 8 000 logements

Pas de croissance significative de la population

## Scenario 2

Objectif de 25 % de logements sociaux atteint en produisant 427 logements sociaux supplémentaires (en plus du stock de départ)

Parc de logements (au total) en augmentation (+ 427) = 8 427 lgts

Croissance de la population de + 5,3 % = 18 539 habitants

# Quels scénarios pour une ville moyenne de 17 600 habitants ?

## Hypothèses de départ

- 17 600 habitants
- 8 000 logements, dont 1 680 logements sociaux (soit un taux SRU à 21 %)
- Déficit de 320 logements sociaux pour atteindre le seuil des 25 %
- Un nombre moyen de personnes par ménage fixé à 2,2

## Scenario 3

Objectif de 25 % de logements sociaux atteint par la production de 6 400 logements par des promoteurs dont 30 % de logements sociaux (soit 1 920 logements acquis en VEFA par des bailleurs sociaux)

Parc de logements (au total) en explosion (+ 6 400) = 14 400 logements

Croissance exponentielle de la population de + 80 % = 31 680 habitants

# La production de logement social dans le diffus : un outil complémentaire au service de la loi SRU

Arthur Lhuissier – Un Toit Pour Tous



# Nos chiffres-clés 2024



Plus de 800 logements gérés



484 produits par la **coopérative UTPT-D**



259 confiés par des **propriétaires privés**



63 autres bailleurs en **intermédiation locative**



5,6 €/m<sup>2</sup> de loyer médian



Près de 2 500 personnes logées et/ou accompagnées



40 % de familles monoparentales



31 % de personnes isolées



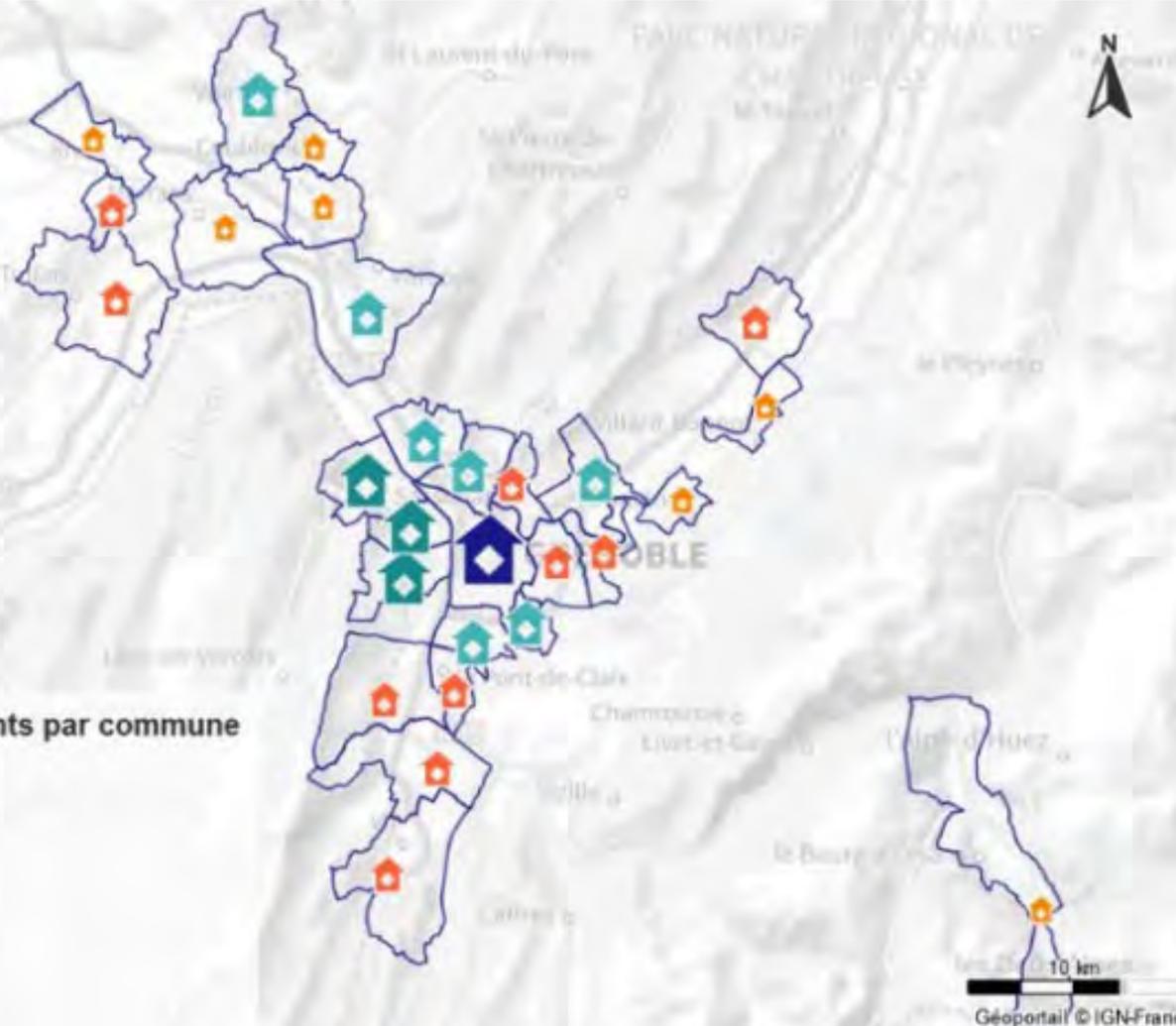
- 240 adhérents et 65 bénévoles actifs
- 42 salariés

# La répartition géographique de nos logements en 2023

Des logements bien situés dans l'aire grenobloise favorisant la mixité sociale et une gestion de proximité

6 en QPV

Nombre de logements par commune



# Propriétaires privés : le conventionnement dans le cadre du dispositif Loc'Avantages

## Le principe

Le **propriétaire privé** loue son logement dans le cadre d'un bail classique, à un **loyer négocié** accessible aux personnes modestes. Il signe :

- Une **convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat** : engagement à plafonner le loyer en contrepartie d'avantages fiscaux.
- Un **mandat de gestion avec l'Agence Immobilière à Vocation Sociale de Un Toit Pour Tous**, qui en assure la gestion locative adaptée, contre des honoraires de gestion calculés à partir des loyers perçus.

## Les services

- La **gestion rapprochée** garantit un suivi régulier des locataires, une location sereine ainsi que la disponibilité et la proximité des interlocuteurs.
- La **sécurisation des risques locatifs** en lien avec la garantie VISALE
- L'**accompagnement** en amont du projet et tout au long de la location

MINISTÈRE  
CHARGÉ  
DU LOGEMENT  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Agence  
nationale  
de l'Habitat

# La coopérative Un Toit Pour Tous Développement



Une SAS coopérative d'union d'économie sociale (UES)

associant majoritairement des **organismes à but non lucratif**, dont les membres principaux sont le groupe HLM Pluralis et l'association Un Toit Pour Tous. Capital variable (au 31 décembre 2024 : 3,6 millions d'euros).

Tous les locataires d'UTPT-D sont membres de la coopérative et détiennent une part sociale

Au **31 décembre 2024**, la coopérative a produit **484 logements confiés en gestion à Territoires**, notre agence immobilière à vocation sociale.

# Quelques exemples de production



16, boulevard de l'Esplanade à Grenoble

Réhabilitation d'un logement

→ 55 m<sup>2</sup> SU

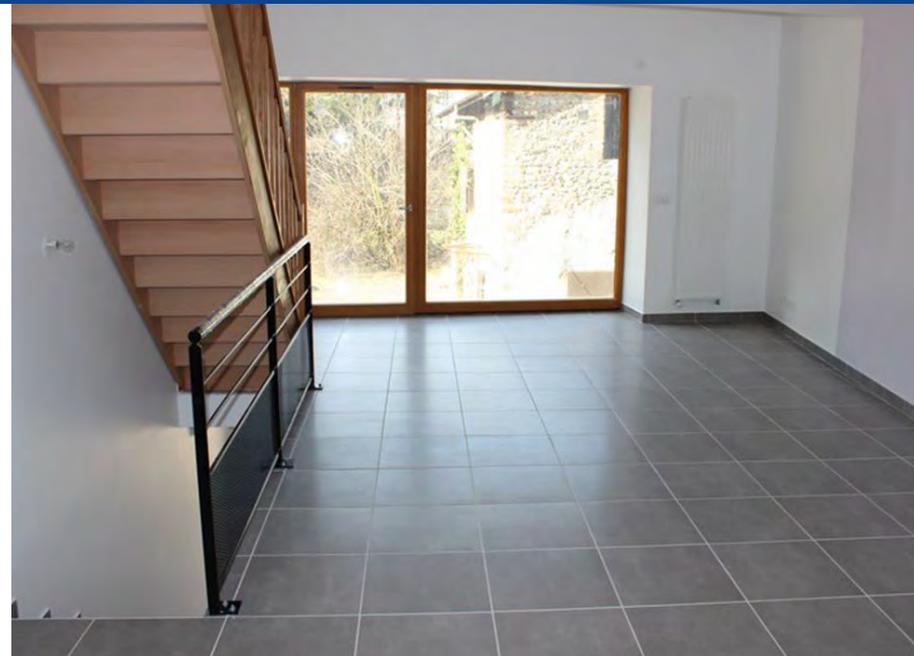
→ Prix de revient : 110 000 €

→ Coût des travaux : 37 000 €

Loyer mensuel : 286 €  
Soit 5,29 €/m<sup>2</sup>

Logements dispersés dans le tissu urbain et très souvent dans des copropriétés privées

# Quelques exemples de production



8, chemin du Sonnant à Gières

Création de deux logements

Loyer mensuel : 391 €  
Soit 5,23 €/m<sup>2</sup>

→ T3 de 150 m<sup>2</sup> SU

→ Prix de revient : 362 000 €

→ Coût des travaux : 240 000 €

Une attention portée à la proximité  
des commerces, des services à la  
population et des transports

# Quelques exemples de production



40, rue de la République à Moirans



Réhabilitation complète d'un immeuble vacante et très dégradé de deux étages avec combles, pour créer deux logements (T3, T2) à très faible loyer et un escalier partagé avec le propriétaire mitoyen

# Quelques exemples de production



4, avenue d'Haussez à Voiron

Trois logements (T1, T2, T5)