



Réseau des
observatoires
de la région
grenobloise

Regards sur l'habitat

#12
NOVEMBRE
2025

Habitat

SE LOGER,
ENTRE TENSIONS ET ADAPTATIONS

04 • Été et hiver, un double enjeu pour le confort thermique des logements

06 • Habiter, habitat(s), habitant(s)

08 • **Le territoire à la loupe**
Les défis pour se loger

09 • Payer son logement, un défi grandissant

12 • Logements et changement climatique : quels impacts ?

15 • Précarité énergétique : un sujet brûlant

17 • Vieillir à domicile, enjeu d'aujourd'hui et de demain

20 • Privation de logement : quelle ampleur ?

24 • **Points de vue**
Le logement, un lieu de vie qui s'adapte

25 • **Questions à**
Sandra Rome, maître de conférence en géographie physique climatologie à l'Université Grenoble Alpes
Vagues de chaleur : observer, comprendre, s'adapter

28 • **Vrai ou faux**
Habitants, entre aspirations et réalité

30 • **Focale**
L'habitat alternatif dans le Grésivaudan

32 • **Demain**

34 • Bibliographie



© Agence d'urbanisme de la région grenobloise

Adaptation. C'est le mot clé qui traverse ce *Regards croisés* consacré au logement et à l'habitat. Adaptation aux trois défis qui impactent déjà ce secteur et continueront à l'impacter dans le prochain quart de siècle. Le défi climatique bien sûr : les épisodes de fortes chaleurs des derniers étés incarnent très concrètement l'impérieuse nécessité de faire évoluer une grande partie de nos logements. Car lorsque les températures s'envolent, le logement refuge peut devenir invivable s'il s'est transformé en bouilloire thermique. Le second défi est démographique. Il s'agit de prendre en compte le vieillissement prononcé de la population française en général, et iséroise en particulier – les générations du baby-boom post-1945 atteignant peu à peu le grand âge : là encore, c'est l'adaptation des logements qui permettra l'accueil des seniors et surtout leur maintien à domicile. Le troisième enjeu est déjà vécu douloureusement chaque mois, voire au quotidien pour nombre

Proposer des logements abordables et de qualité dans un contexte climatique et foncier contraint, voilà un défi majeur pour les acteurs de la chaîne du logement.

de foyers : c'est l'accessibilité financière du logement. Une partie d'entre eux en sont privés, malgré l'adoption en 2007 de la loi sur le Droit au logement opposable (DALO). Car les deux défis précédents impactent les coûts et l'accessibilité du logement. Proposer des logements abordables et de qualité dans un contexte climatique et foncier contraint, représente alors un défi majeur pour les acteurs de la chaîne du logement. Ce numéro de *Regards croisés* rassemble des données

locales disponibles sur ces sujets du logement, du mal logement et de la privation de domicile. Il nous amène à réfléchir sur comment maintenir l'habitabilité de nos territoires. Avec toujours la même ambition : s'appuyer sur l'observation pour favoriser la compréhension des phénomènes à l'œuvre dans la région grenobloise et nourrir les échanges.

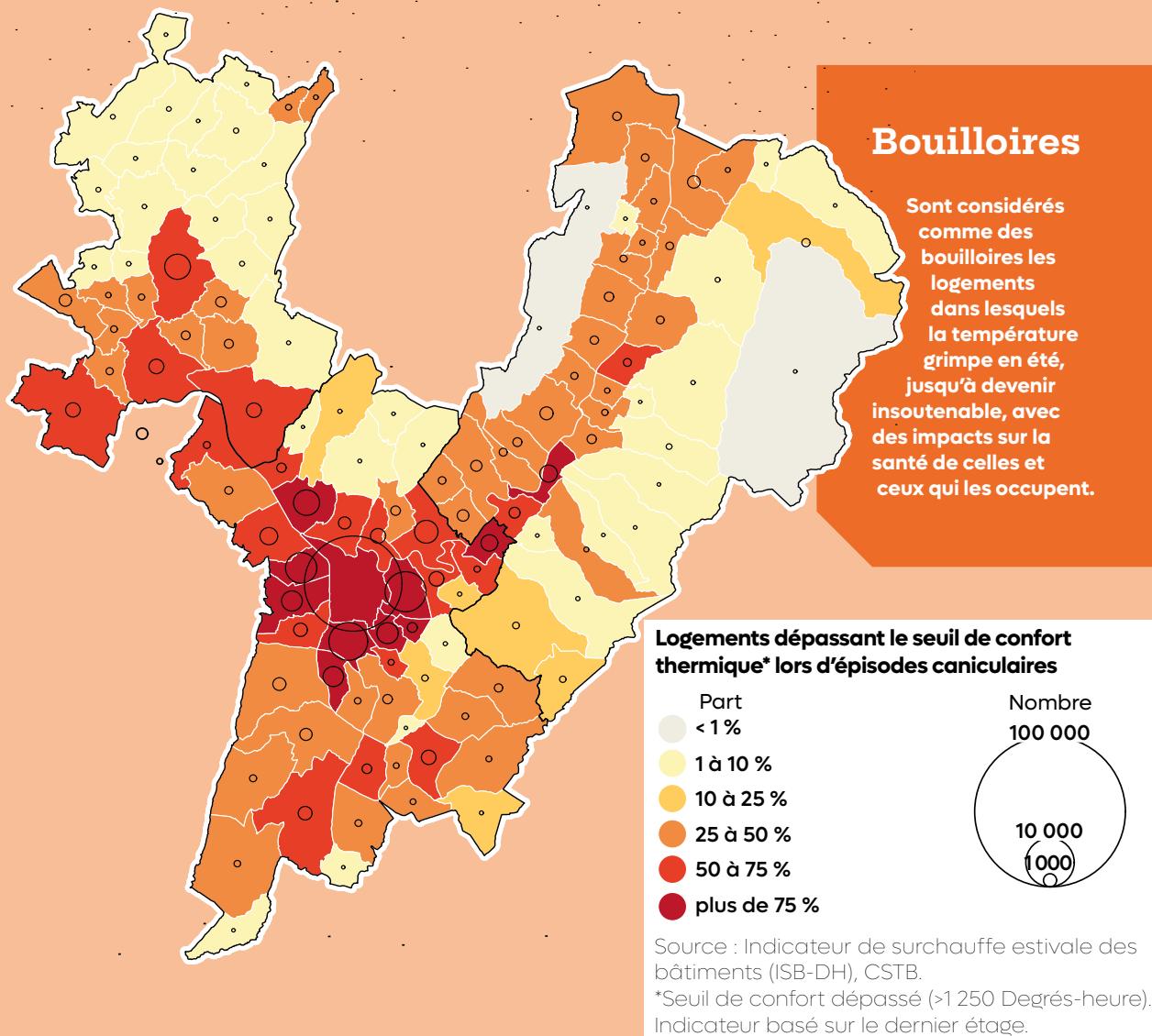
Bonne lecture !

Le comité de rédaction partenarial de l'OBS'y.

Été et hiver, un double enjeu pour le confort thermique des logements

**Des logements « bouilloires »,
inconfortables l'été**

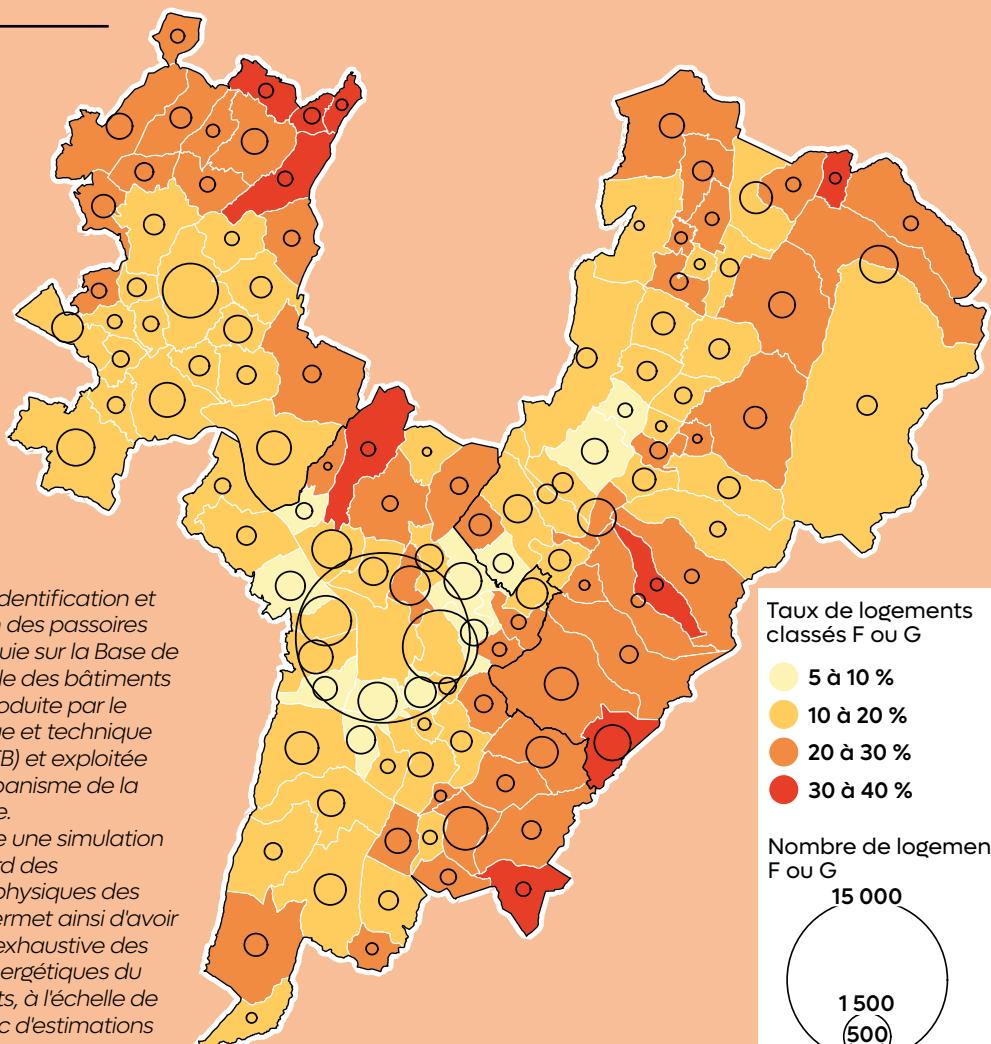
Tous les logements ne sont pas égaux face au changement climatique, tous les territoires non plus : en été, avec les vagues de chaleur répétées et les phénomènes d'îlots de chaleur urbains, et en hiver, avec les problématiques de performance énergétique.



Passoires thermiques, le défi de la rénovation du parc existant

Point méthode : l'identification et la caractérisation des passoires thermiques s'appuie sur la Base de données nationale des bâtiments (BDNB) Expert, produite par le Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB) et exploitée par l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise.

Cette base réalise une simulation des DPE, au regard des caractéristiques physiques des bâtiments. Elle permet ainsi d'avoir une vision quasi-exhaustive des performances énergétiques du parc de logements, à l'échelle de l'Isère. Il s'agit donc d'estimations et non de valeurs exactes.



Passoires

Sont considérés comme des passoires thermiques les logements étiquetés F ou G au Diagnostic de performance énergétique (DPE), entraînant une consommation excessive d'énergie, une émission importante de gaz à effet de serre mais aussi des conditions de vie difficiles pour leurs habitants.

14 %
des logements de la région grenobloise sont considérés comme des passoires thermiques (potentiellement étiquetés F ou G).



34 %
des passoires thermiques sont occupées par un locataire à l'échelle de la région grenobloise.

89 %
des passoires thermiques ont été construites avant 1975 (premières réglementations thermiques).



Habiter, Habitat (s), Habitant (s)



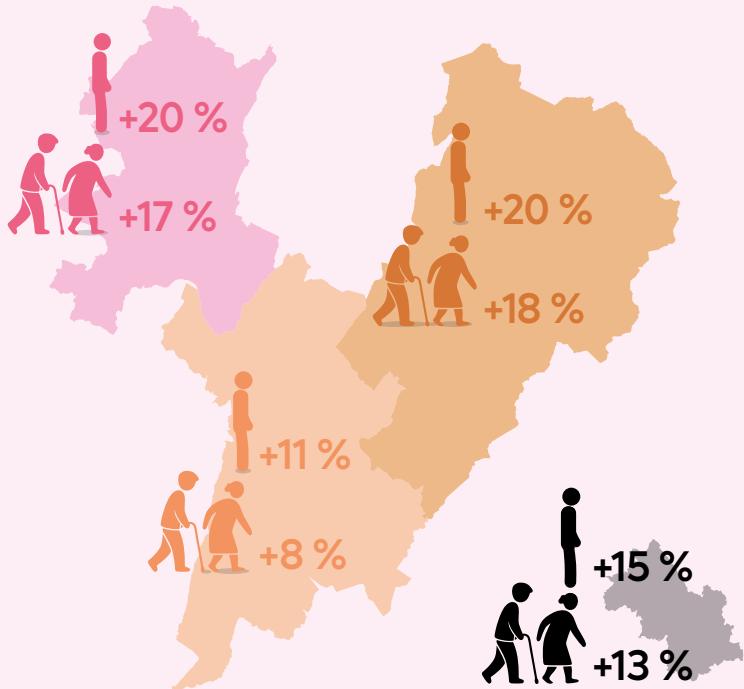
61 %
Isère
73 %
Grésivaudan
65 %
Pays Voironnais
50 %
Métropole

Parts des ménages propriétaires de leur résidence principale.

La Métropole de Grenoble accueille plus de petits ménages locataires du parc privé (31 %) ou social (16 %), en lien avec une forte présence d'étudiants et de jeunes ménages.

La taille des ménages diminue et la population vieillit : les besoins en logements évoluent

Augmentation de la part des personnes seules et des 75 ans et + entre 2016 et 2022



Source : OBS'y d'après données Insee, RP 2022, Omphale 2022

14 %

C'est la part des résidences secondaires dans le Grésivaudan. C'est le territoire où cette part est la plus élevée, en lien avec la présence des stations touristiques. (Insee, RP 2022).

La vacance, une donnée à observer de près

Le nombre de logements vacants tend à augmenter dans la région grenobloise. Ce phénomène est particulièrement à surveiller pour les logements inoccupés depuis plus de deux ans, à traiter en priorité. Leur repérage et la compréhension des causes de cette vacance (inadéquation avec la demande, blocage administratif, désintérêt du propriétaire, besoin de travaux, dégradation, etc.) sont indispensables pour mobiliser les outils adaptés et agir efficacement.

Taux de vacance de plus de 2 ans dans le parc privé

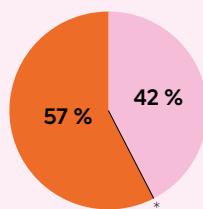


Source : OBS'y, d'après données Lovac, 2025

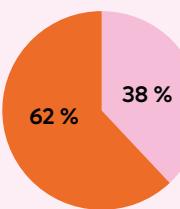
L'habitat individuel, plus ou moins présent selon les territoires

Typologie de logements

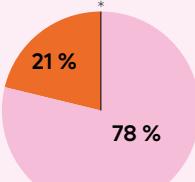
Pays Voironnais



Grésivaudan



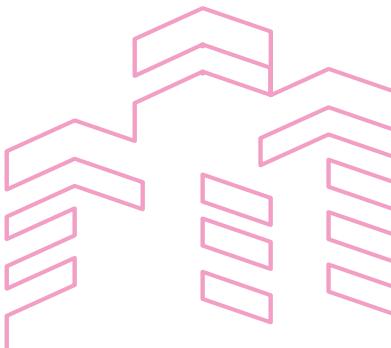
Métropole



*Autres : recouvre les logements-foyers, chambres d'hôtel converties ou utilisées comme logement, les habitations de fortune et pièces indépendantes ayant leur propre entrée

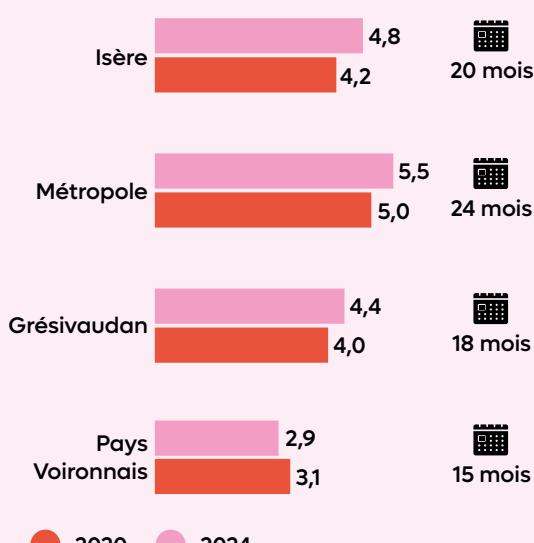
Source : OBS'y, d'après données Insee, RP 2022

-29 %



de logements collectifs neufs construits en région grenobloise sur la période 2022-2024 par rapport à 2019-2021, en lien avec la crise immobilière (Sitadel, 2024).

Tension locative (nombre de demandes pour une attribution) et délai d'attente moyen



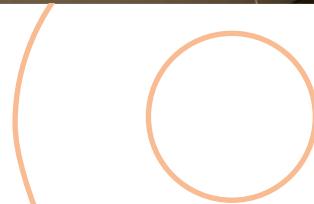
Source : OBS'y d'après données RPLS, 2024

Logements sociaux, une demande en hausse

La majorité des demandes proviennent de ménages n'habitant pas encore le parc social (demande en accès). En parallèle, le nombre d'attributions est également en hausse mais dans une moindre mesure. En conséquence, la pression sur le parc social s'accentue ces dernières années. Cette tension est visible dans la baisse du taux de rotation et dans l'augmentation de la tension locative (nombre de demandes pour une attribution), supérieure à 4 sur la Métropole et le Grésivaudan en 2024. La mobilité dans et vers le parc social s'avère donc de plus en plus complexe.

— Le territoire
à la loupe

Les défis pour se loger



Payer son logement, un défi grandissant

Dans un contexte de hausse des prix de l'immobilier, les dépenses liées au logement pèsent de plus en plus lourd dans les budgets des ménages. En Isère comme ailleurs, cette pression accentue les inégalités entre les territoires et entre les ménages. Le logement abordable est un levier essentiel pour permettre aux plus modestes et aux plus fragiles de vivre dans un habitat adapté à leurs besoins et à leurs capacités financières.

+28 %
Isère

+30 %
Grésivaudan

+23 %
Pays Voironnais

+20 %
Métropole

**taux d'évolution
du prix médian
des maisons
anciennes entre
2006 et 2023**

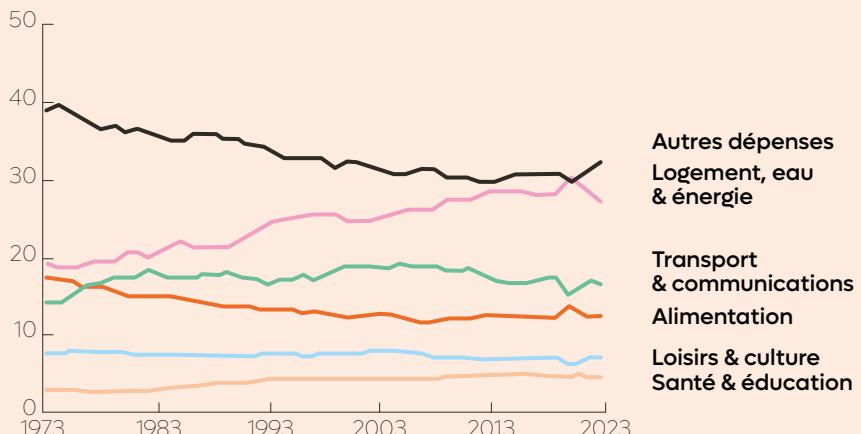
Le logement : plus d'un quart des dépenses des ménages

Les dépenses liées au logement (loyer, énergie, eau, etc.) pèsent de plus en plus dans les budgets des ménages en France, à l'inverse de toutes les autres dépenses. Hors crédit (considéré comme un investissement), elles atteignent 27 % des dépenses en 2023, soit deux fois plus qu'en 1960. La hausse des prix immobiliers est plus rapide que celle des revenus. Entre 2001 et 2023, alors que le revenu disponible brut par ménage a été multiplié par 1,6, le prix des logements

anciens est multiplié par 2,5. L'indice des loyers a augmenté de manière plus maîtrisée en étant multiplié par 1,4, les évolutions en la matière étant davantage encadrées.

A l'instar de la tendance nationale, les prix de l'immobilier ont fortement augmenté en Isère depuis 15 ans, tous marchés confondus. Plus récemment, si on constate une légère baisse des prix dans l'ancien depuis 2022 du fait de la crise immobilière, les prix du neuf progressent encore légèrement (Ofpi, Perval, Cecim, ECLN - 2024).

**Part des différents postes de consommation
dans la dépense totale des ménages**



Source : OBS'y d'après données Insee,
comptes nationaux

Des ménages fragiles plus impactés

Ce budget croissant dédié au logement accentue les inégalités entre ménages. Nationalement comme localement, les personnes seules, les familles monoparentales et les jeunes disposent de revenus par individu moins élevés que les couples, avec ou sans enfants. En Isère en 2021, le revenu médian d'un couple avec enfant(s) est ainsi près du double de celui d'une famille monoparentale. Les écarts sont également territoriaux, puisque le revenu médian disponible par ménage atteint 45 480 € dans le Grésivaudan, contre 39 925 € dans le Voironnais et 35 641 € dans la métropole grenobloise (Filosofi, 2021). Le poids du logement dans le budget s'avère plus conséquent pour les

Les aides au logement

À l'échelle des trois EPCI, près de 67 890 foyers bénéficient d'une allocation logement de la Caf en 2024, soit 116 350 personnes.

Malgré cette aide, de nombreux ménages demeurent sous le seuil de bas revenus (1 307 €) : 45 % des allocataires du Pays Voironnais, 42 % dans le Grésivaudan et 37 % dans la Métropole. La majorité sont des personnes isolées ou parents solos : 83 % dans la Métropole (avec 70 % de personnes seules, notamment des étudiants), 85 % dans le Grésivaudan et 82 % dans le Pays Voironnais. Pour eux, le poids du loyer reste significatif. L'allocataire en logement social « moyen » consacre 40 % de ses revenus à son loyer, part ramenée à 33 % avec l'allocation. Dans le parc privé, le loyer représente 73 % des revenus de l'allocataire « moyen », et 54 % avec l'aide de la Caf.

locataires du parc privé que pour les propriétaires non-accédants (sans crédit immobilier en cours).

Le taux d'effort (rapport des dépenses liées à l'habitation principale - loyer, prêt et charges - sur les revenus des ménages - sans les aides au logement) représente 10 % pour un propriétaire non-accédant, contre 28,6 % pour un locataire du privé.

3 150€

Isère

3 790€

Grésivaudan

3 330€

Pays Voironnais

2 970€

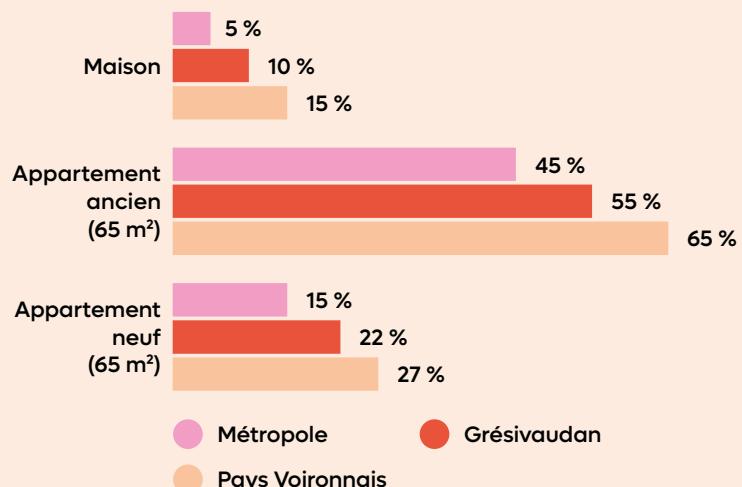
Métropole

revenu médian mensuel disponible d'un ménage en 2021

Des prix variables selon les territoires

La mise en parallèle des niveaux de revenus des habitants et des niveaux de prix d'achat ou de location révèle une faible accessibilité financière des logements, en particulier pour les primo-accédants disposant d'un apport réduit, et dans le neuf (Filosofi, 2021). Ce constat renforce ainsi l'enjeu de disposer de politiques de logements adaptés et abordables.

Accessibilité financière des logements à l'acquisition



Source : OBS'y d'après données filosofi Insee (2021), cecim (2023), ECLN (2023) pour le prix des logements

Exemple de lecture : 5 % des ménages de la Métropole peuvent acquérir une maison avec un apport de 20 000 € et un prêt sur 20 ans.

Budget d'achat théorique et accessibilité

À partir des revenus observés, l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise calcule un budget d'achat immobilier théorique pour les ménages (hypothèses retenues : taux d'emprunt de 3,5 % avec un prêt sur 20 ans, apport de 20 000 €, taux d'effort de 30 %).

Ces budgets théoriques sont rapportés aux prix immobiliers des EPCI pour estimer la part des biens accessibles à l'acquisition. Cette méthode ne prend pas en compte les conditions d'accès au crédit (emploi, etc.).



Dans le Pays Voironnais et le Grésivaudan, où la moitié des couples avec enfants ont la capacité d'acheter un appartement neuf de 65 m², seulement 10 à 20 % des familles monoparentales et des personnes seules peuvent l'envisager tandis que les maisons leur sont inaccessibles, de même que les appartements neufs sur la Métropole. Concernant la location dans la Métropole, à partir de budgets théoriques mensuels, le parc social s'avère accessible à tous les revenus médians, en cohérence avec sa fonction (Insee, RPLE, OLL et EMC² 2022). En revanche, le parc locatif privé (pour 65 m²) est inaccessible pour les locataires du parc social, les jeunes et les personnes seules.

Le logement abordable, levier d'accessibilité financière

Est considéré comme abordable un logement qui représente moins de 30 % du budget du ménage (loyer ou crédit). En pratique, le logement abordable peut prendre une diversité de formes, en location ou en accession : Bail réel solidaire (BRS), location-accession (PSLA), proximité d'une zone ANRU/QPV

(TVA réduite), accession à prix maîtrisé, vente d'un logement HLM, logements locatifs intermédiaires, etc. Tous reposent sur des mécanismes de régulation des loyers ou des prix, et s'accompagnent de conditions d'éligibilité (revenu, situation familiale, etc.). Ils donnent lieu à des contreparties (conditions de revente, normes environnementales à respecter, etc.). Les politiques locales œuvrent de façon volontariste pour favoriser l'accessibilité financière des logements. Le PLH de la Métropole vise ainsi un objectif minimum de 150 logements annuels en accession sociale à la propriété (PSLA, BRS, etc.) sur la durée du PLH, et sur certaines communes, il identifie des zones préférentielles pour des logements locatifs intermédiaires. Le Grésivaudan prévoit quant à lui d'augmenter l'offre de logements abordables, privés et publics. Des objectifs similaires sont inscrits dans le PLH du Pays Voironnais. Cette notion de logement abordable ne prend cependant pas en compte les coûts liés à l'énergie, à la mobilité, en croissance ces dernières années et intégrées à la notion de coût résidentiel. ●

Les logements abordables représentent en Isère 20 % des logements réservés dans les programmes neufs entre 2021 et 2023 (15 % dans le Grésivaudan, 18 % dans la CAPV et 16 % dans la Métropole)

Écart de prix entre le neuf en accession abordable et en accession libre : entre 580 € / m² (CAPV) et 1 450 € / m² (Grésivaudan)

Logements et changement climatique : quels impacts ?

Précipitations, sécheresses, vagues de chaleur : le changement climatique accroît la probabilité et l'intensité des aléas naturels, fragilisant le bâti. Alors que les effets climatiques pèsent déjà sur la santé des habitants, le confort thermique devient un levier majeur d'adaptation.

Des logements exposés aux aléas

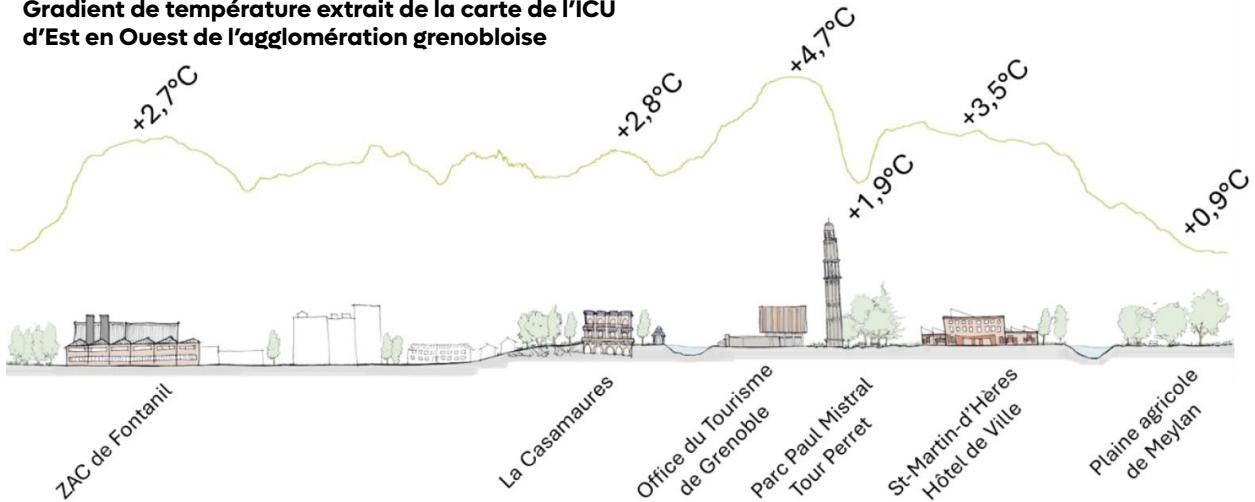
Crues rapides de rivières, inondations de plaine ou en pied de versant, ruissellement et aléa torrentiel, les différents risques liés à l'eau sont documentés localement. En 2021, 19 618 logements du Grésivaudan (39 % du parc) sont exposés à au moins un des cinq aléas hydrauliques. Cela représente, en 2024, 133 256 logements métropolitains exposés, soit 52 % du parc de la Métropole (Majic, Grenoble Alpes Métropole). L'évolution des précipitations influence ces aléas hydrauliques. Protéger les bâtiments et leurs occupants suppose notamment d'adapter l'urbanisme, en intégrant la possible défaillance des digues de protection : surélévations, transparence hydraulique, architecture résiliente, désimperméabilisation des sols, etc. Les mouvements de terrain, chutes de bloc et coulées de boue sont accentués par le dépeuplement forestier. 31 % de la surface de la Métropole et 26 % du Grésivaudan sont classés en zone de glissement de terrain. Le retrait-gonflement des argiles touche également de nombreux logements le long des coteaux du Vercors, des balcons de Chartreuse et au niveau de la frange nord de la plaine du Grésivaudan, zones sensibles dans les cartes préfectorales de 2021. S'ajoute le risque de feu de forêts, notamment dans les pentes, alors que celles-ci protègent des chutes de blocs sous les escarpements calcaires de la vallée grenobloise. De manière générale, les habitations en périphérie sont plus exposées aux risques naturels, tandis que les logements en

coeur de ville subissent surtout la chaleur sous l'effet des îlots de chaleur urbains (ICU), avec la multiplication des vagues de chaleur. Après 2003, 2018 et 2022, l'été 2023 est le quatrième été le plus chaud observé. L'inadaptation d'une partie du parc immobilier à la chaleur pose alors un défi croissant, en particulier chez les populations les plus fragiles. Santé Publique France estime ainsi à + 13,6 % la surmortalité enregistrée en Isère en 2023 pour cette raison, principalement chez les 75 ans et plus.

L'augmentation des températures estivales, en ville et en montagne

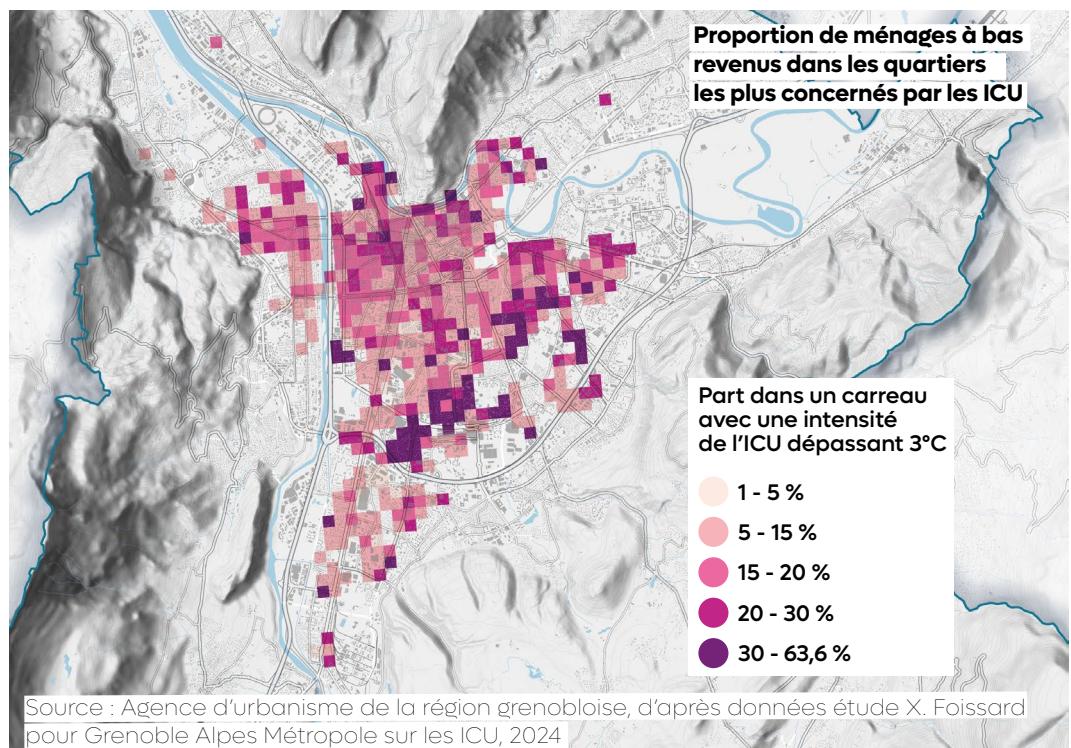
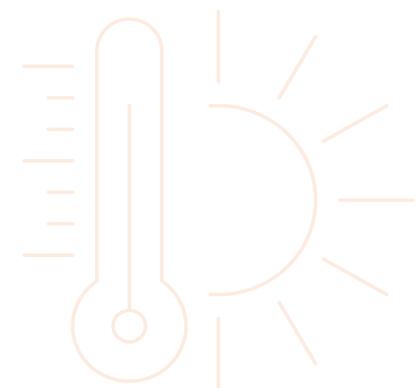
L'analyse de capteurs locaux par le géographe-climatologue Xavier Foissard révèle la prégnance du phénomène d'ICU dans la Métropole : pendant près de la moitié des nuits estivales depuis 2019, la température en ville excède d'au moins 3 °C celle relevée à la station du Versoud, située en périphérie rurale, écart qui peut atteindre jusqu'à + 6 °C. En cause : surfaces verticales, rues étroites en « canyons », matériaux absorbant la chaleur, absence de végétation et d'eau, faibles flux d'air et activités humaines intenses. Ces facteurs se cumulent dans la vallée grenobloise, même s'ils sont variables selon les quartiers. Les vents peuvent atténuer la chaleur, comme à Vizille en août 2023 grâce à la brise de montagne. Les zones de coteaux ou de moyenne montagne ne sont pas épargnées car l'inversion thermique – phénomène où la température croît avec l'altitude – est susceptible de provoquer des nuits chaudes, malgré la moindre densité bâtie.

Gradient de température extrait de la carte de l'ICU d'Est en Ouest de l'agglomération grenobloise



Source : étude de Xavier Foissard pour Grenoble Alpes Métropole sur les ICU, 2024

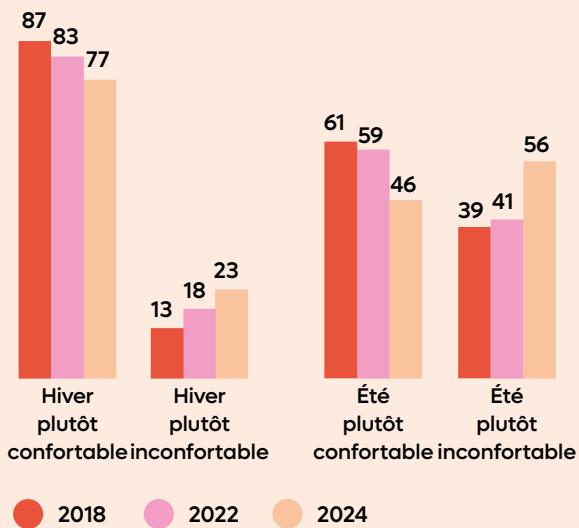
Cartographier les ICU permet de cibler les secteurs prioritaires et d'adapter les réponses notamment à destination des publics vulnérables, dont les ménages précaires. Dans la région grenobloise, les espaces les plus concernés par les ICU se situent dans Grenoble et ses communes limitrophes, en particulier Fontaine, Échirolles et Saint-Martin-d'Hères. Plusieurs Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), cumulent exposition aux fortes chaleurs et précarité économique. C'est notamment le cas du sud grenoblois, avec la Villeneuve et le Village Olympique, ainsi que les quartiers Teisseire et Alma.



Une dégradation du confort thermique

Les enquêtes métropolitaines révèlent une diminution du confort thermique perçu pour les deux saisons, hivernale et estivale. En saison froide, le prix de l'énergie accentue la contrainte : l'enquête inégalités socio-écologiques du Baromètre des transitions relève qu'en 2024, 40 % des habitants disent limiter leur chauffage pour raisons financières.

Évolution du ressenti thermique par saison des enquêtes métropolitaines (en %)



Source : OBS'y, d'après données Baromètre des transitions (GEM, Ademe, GAM) : Ibist 2018, Pratiques écologiques 2022, inégalités socio-environnementales 2024

Les freins à la rénovation énergétique

La majorité des logements de 2050, et même de 2100, est déjà construite. En 2022, deux tiers des métropolitains estiment que leur logement nécessite une rénovation énergétique (enquête pratiques écologiques).

Leur connaissance des aides publiques s'avère limitée : 38 % connaissent Ma Prime Renov', 34 % le chèque énergie, un quart le dispositif local MurMur. Parmi les obstacles également relevés par l'Agence nationale d'information sur le logement (ANIL) en 2023, figurent la perception d'inéligibilité, le manque de main d'œuvre qualifiée, le statut de locataire, la complexité perçue des démarches, la lourdeur des décisions en copropriété, la crainte des arnaques. Le reste à charge demeure important, majoré par l'inflation et l'accès restreint au crédit. Il faut plusieurs années pour que des choix structurels, tels que le raccordement au réseau de chaleur urbain, soient financièrement attractifs face à l'utilisation actuelle des énergies fossiles. Les centres anciens présentent quant à eux des défis spécifiques entre diversité des matériaux, règles patrimoniales, absence de plans techniques, échafaudages difficiles à poser et complexité de gestion des copropriétés.

Comment adapter ?

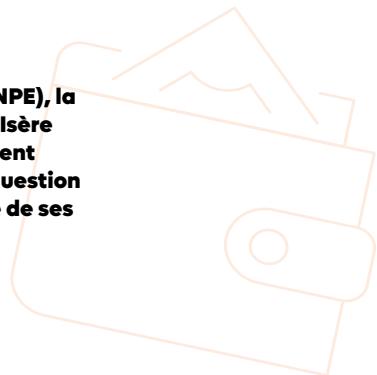
Plusieurs pistes existent. À l'échelle collective, il est possible de végétaliser et désimperméabiliser les espaces urbains, poser des panneaux solaires en toiture, travailler sur les matériaux et couleurs (éclaircir les toits et revêtements). À l'échelle individuelle, il faut fermer le jour les fenêtres et rafraîchir la nuit, adapter son emploi du temps, isoler son logement, installer protections solaires et brasseurs d'air, végétaliser les façades. Entre 2018 et 2024, plus de 5 400 logements de copropriétés privées ont été rénovés avec le dispositif MurMur porté par la Métropole, ainsi que 4 800 logements sociaux et 1 100 maisons individuelles (rapport d'activité GAM 2024). Le Programme local de l'habitat métropolitain 2025-2030 vise la rénovation annuelle de 500 maisons et 1 700 à 2 500 logements privés.

Les passoires thermiques du parc privé de la région grenobloise

Environ 13 % du parc privé de la région grenobloise serait classé F ou G : 18 % dans le Voironnais et le Grésivaudan (soit respectivement 6 400 et 7 300 logements) et 15 % dans la Métropole (27 000). Il s'agit majoritairement d'appartements construits avant 1975 et les premières réglementations thermiques. La majorité de ces logements sont occupés, environ 5 % sont vacants. Source : CSTB, 2024.

Précarité énergétique : un sujet brûlant

Suivie par l'Observatoire national de la précarité énergétique (ONPE), la précarité énergétique résidentielle touche un ménage sur huit en Isère et fragilise leur quotidien. Si des aides existent, elles restent souvent méconnues. Face à la hausse des prix et aux nouvelles règles, la question devient cruciale pour l'avenir du logement et les conditions de vie de ses habitants.



Qui est concerné ?

Donnée par l'ONPE, la définition financière de la précarité énergétique retient le seuil de 8 % du budget annuel consacré à l'énergie. En Isère en 2021, plus de 70 000 ménages vivent cette situation, soit 13 % de la population. 13 % des métropolitains sont concernés, pour 10 % des ménages du Pays Voironnais et du Grésivaudan (ONPE, 2021). Au-delà de la dimension financière, la réalité est plus complexe : certains ménages renoncent au chauffage, d'autres composent avec des logements vétustes, des arbitrages financiers délicats, des déplacements quotidiens ou fréquents onéreux.

Du poids de l'énergie dans le budget à la difficulté de régler les factures

Pour 83 % des foyers métropolitains interrogés en 2023, l'énergie pèse de manière « très importante » ou « plutôt importante » dans le budget, après l'alimentation (enquête WoGeC-IBEST, GEM). Dans les quartiers prioritaires, 85 % partagent ce constat, devant la santé et les transports selon les sondages de l'enquête Vie quotidienne des habitants. En 2024, 42 % des habitants déclarent se restreindre sur leurs dépenses d'énergie (enquête inégalités socio-environnementales, GEM). 15 % des personnes interrogées ont eu du mal à régler leurs factures énergétiques au cours des 12 mois précédents. Les écarts sont marqués selon le statut : 27 % des employés peu qualifiés, 19 % des inactifs, contre 8 % des cadres.

Des aides encore méconnues mais de plus en plus sollicitées

Les aides publiques restent sous-utilisées : le chèque énergie est connu de 44 % des habitants, le certificat d'économie d'énergie de 12 %. L'action des CCAS ou associations est encore plus confidentielle. Faute d'information, beaucoup ne sollicitent rien, notamment les jeunes et les plus précaires. Pour lutter contre ce non-recours, certaines structures proposent de l'aller-vers et mènent des visites socio-techniques à domicile ou des accompagnements personnalisés. À l'échelle métropolitaine en 2024, l'enquête inégalités socio-environnementales fait ressortir que les ménages modestes et les moins diplômés sont davantage exposés à la chaleur, au froid ou à l'humidité que le reste de la population, mais semblent moins en capacité de s'adapter.

13 %
Isère

10 %
Grésivaudan

10 %
Pays Voironnais

13 %
Métropole

part de la population en situation de précarité énergétique en 2021 (ONPE)



© Grenoble-Alpes Métropole Clara Goubault



© Grenoble-Alpes Métropole/Clara Goubaud

Deux tiers des métropolitains déclarent pourtant un besoin de travaux de rénovation énergétique à leur domicile, notamment l'isolation. Parmi les principales limites, au-delà du coût, figurent le statut de locataire et la structure en copropriété, des aspects également cités dans l'enquête de l'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL) de 2023. Ceux qui souffrent le plus d'inconfort thermique sont précisément ceux qui ont le moins de leviers (financiers, juridiques, temporels) pour agir. Malgré la faible notoriété des dispositifs, les demandes d'accompagnement progressent. Le pôle inclusion financière de la Ville de Grenoble observe une hausse continue de 2022 à 2024. Cette dynamique s'explique par l'inflation, la persistance de situations de précarité et l'arrivée de nouveaux publics fragiles, comme les propriétaires occupants modestes, longtemps peu repérés par les services sociaux.

Un contexte réglementaire en évolution

La loi Climat et résilience prévoit l'interdiction de louer des logements sociaux comme privés, aux DPE notés F à l'horizon 2028 et G depuis 2025. L'application de cette mesure vise à réduire la précarité et à inciter à la rénovation, mais risque aussi de provoquer de la vacance, d'accentuer les tensions du marché locatif, notamment pour les logements étudiants ou privés à vocation sociale avec, en effet report, une tension accrue sur le parc social. S'y ajoutent la raréfaction des ressources planétaires et la volatilité des prix de l'énergie, autant de facteurs accentuant la vulnérabilité des ménages. ●

18 à 21 % des logements occupés par des locataires pourraient sortir du parc locatif privé à horizon 2028 (classés F ou G). Cela représente 1 600 logements pour le Pays Voironnais, 10 000 pour la Métropole et 1 300 pour Le Grésivaudan.

La précarité énergétique vue par Gaz Electricité de Grenoble

GEG appuie ses clients en difficulté, soit de façon proactive en contactant les foyers précaires aux consommations anormales ou aux factures trop lourdes, soit sur sollicitation directe. Chaque année, une centaine de ménages bénéficient de conseils en maîtrise de l'énergie, allant de la visite à domicile par un professionnel, à l'animation d'ateliers collectifs. GEG oriente les ménages vers les aides disponibles, par exemple les dispositifs du CCAS de Grenoble qui réalise des visites socio-techniques avec installation de petits matériels. Sur 140 000 clients particuliers de GEG, 14 000 bénéficient déjà du chèque énergie, l'aide du gouvernement à destination des foyers aux revenus modestes.

Vieillir à domicile, enjeu d'aujourd'hui et de demain

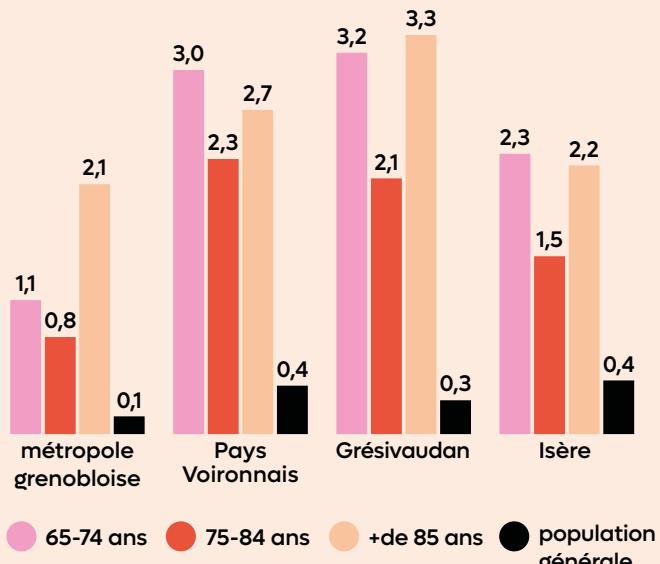
Les prochaines décennies seront synonymes de fort vieillissement de la population dans la région grenobloise. La majorité des seniors souhaitant rester chez eux, les déménagements sont rares entre la retraite et le moment de la grande dépendance. Pourtant, les logements actuels sont peu adaptés à la perte d'autonomie, aussi bien dans le parc privé que dans le social, malgré des besoins croissants.

Quelle gérontocroissance en Isère et en région grenobloise ?

Avec l'avancée en âge des baby-boomers, l'allongement de l'espérance de vie et l'érosion de la fécondité, la pyramide des âges iséroise se transforme. Selon le scénario central de projection démographique de l'Insee (Omphale), entre 2021 et 2050, la part des plus de 75 ans passerait de 8,8 % à 15,2 %. Cette forte augmentation devrait ralentir voire s'essouffler progressivement après 2050.

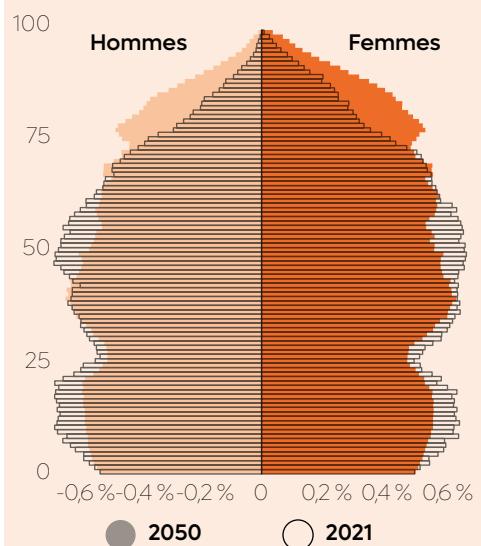
Le scénario est identique pour la région grenobloise (incluant la Chartreuse) avec 101 571 seniors de plus de 75 ans en 2050, contre 60 154 en 2021.

Taux de croissance annuel moyen des effectifs par tranches d'âge entre 2015 et 2021



Source : OBS'y, d'après données Insee, RP 2021

Pyramide des âges iséroise 2021 et 2050 selon le scénario central de l'Insee



Source : OBS'y d'après données Insee Omphale 2022 ; recensement 2021

Sur la période 2015-2021, le Pays Voironnais et le Grésivaudan ont connu des taux d'évolution des effectifs âgés plus dynamiques que la Métropole. Après leur croissance démographique des années 1980 et la densification de leur parc immobilier, ces territoires voient désormais une partie de leurs ménages vieillir sur place. Ils attirent aussi de jeunes seniors dans leurs centralités, pour le cadre de vie et la proximité des commerces et services. La métropole grenobloise voit le nombre des plus de 85 ans croître de façon particulièrement marquée au regard des autres tranches d'âge, en lien avec une urbanisation plus ancienne.

Une population âgée qui déménage peu...

La mobilité résidentielle des personnes âgées est plus faible que le reste de la population. Elle ne s'accroît qu'à deux moments clés : le passage à la retraite, une mobilité choisie (pour se rapprocher des enfants, retourner dans sa région d'origine etc.) et vers 80 ans (mobilité contrainte, lorsque le maintien à domicile n'est plus possible). Entre les deux, les seniors déménagent peu : en 2021, l'Insee relève que 96 % des seniors (plus de 65 ans) de la région grenobloise n'ont pas changé de logement.

... et qui souhaite vieillir à domicile, dans son environnement proche

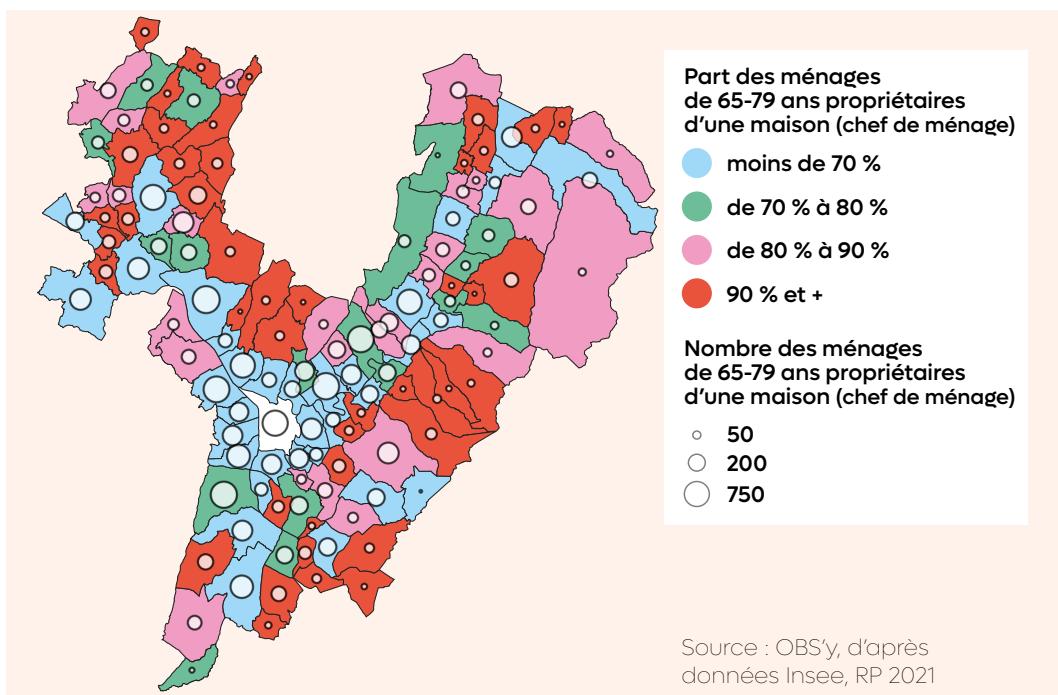
En Isère, en 2021, selon l'Insee, seulement 7,2 % des plus de 75 ans vivent dans un établissement pour personnes âgées. Ils sont 10,7 % pour le Pays Voironnais, 6,3 % pour la Métropole et 5,1 % pour le Grésivaudan, le plus faible taux du département. Ainsi, une très large majorité des seniors vit à domicile, y compris lorsque les signes de perte d'autonomie arrivent. Dans la région grenobloise, 75,4 % des bénéficiaires de l'Allocation personnalisée d'autonomie (APA) vivent à domicile en 2024. Parmi ces 10 600 personnes, 24 % se trouvent en très forte dépendance - Groupes iso-

ressources (GIR) 1 et 2, selon la grille Agir utilisée pour évaluer le niveau de perte d'autonomie d'une personne âgée.

Un parc de logements peu adapté à la perte d'autonomie

En 2013, le rapport de l'Anah/Cnav estimait que seulement 6 % des logements en France seraient adaptés à la perte d'autonomie. La majorité des seniors sont propriétaires de leurs logements, notamment de maisons individuelles qu'ils occupent de longue date. Dans la région grenobloise, 75 % des 65 ans et plus possèdent leur logement. Cette part dépasse 90 % dans les communes les plus rurales, tandis qu'elle est inférieure à 70 % dans les communes les plus urbaines.

Les dispositifs d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) constituent depuis 1977 le principal outil d'intervention dans les territoires sur le parc privé, en mobilisant les aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Néanmoins, la marche à franchir pour la massification des travaux d'adaptation reste importante. En 2019 dans l'aire grenobloise, 60 % des ménages propriétaires occupants de plus de 60 ans sont éligibles aux aides de l'Anah, comme à l'échelle départementale. Soit 23 000 ménages sur le territoire, pour seulement une centaine de dossiers déposés par an. Les propriétaires âgés à revenus modérés occupent





pourtant majoritairement des logements anciens (avant 1975) : 62 % dans le Pays Voironnais, 68 % dans la métropole grenobloise, contre 60 % en Isère, et cumulent des problèmes de précarité énergétique. Les locataires âgés sont également présents sur le territoire, dans une moindre mesure : 22 % d'entre eux ont plus de 65 ans dans l'aire grenobloise. Ils sont également rares à mobiliser les aides de l'Anah (méconnaissance, nécessité de composer avec le propriétaire, précarité, etc.).

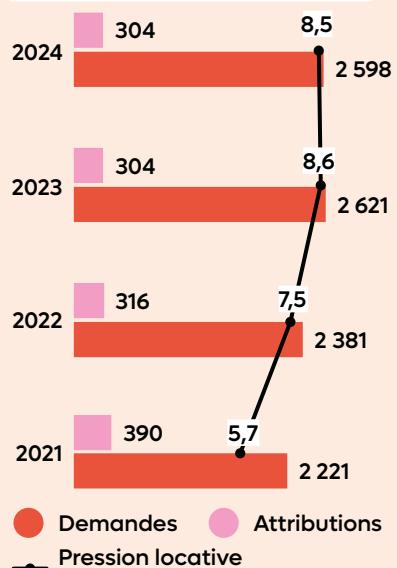
En 2024, la CAF relève que parmi les 2 631 allocataires d'une aide au logement de plus de 60 ans de l'aire grenobloise, 46 % sont locataires du parc privé avec un poids du loyer dans leurs revenus avoisinant les 50 %.

Côté accessibilité, en Isère, 47 % des résidences principales en immeuble collectif sont équipées d'un ascenseur. Cette part est supérieure pour la Métropole (57 %) mais nettement plus faible pour le Pays Voironnais (38 %) et le Grésivaudan (25 %). Ces chiffres illustrent en creux la part importante d'immeubles restants à équiper.

Un parc social très impacté par le vieillissement demain

Dans l'aire grenobloise, selon l'enquête de l'occupation du parc social, un tiers des titulaires d'un bail social ont plus de 60 ans en 2022. Compte tenu de l'évolution démographique, ils représenteront probablement la moitié des locataires du parc social de demain. Dès aujourd'hui, l'inadaptation de leur logement ou le coût du loyer motivent un important volume de demandes de mutation. Fin 2024, ils sont 1 500 locataires de plus de 65 ans à avoir formulé une demande de mutation, dont 1 233 sur la seule Métropole. En août 2024, le rapport

Volumes des demandes et attributions des plus de 65 ans, depuis 2021



Source : OBS'y, d'après données SNE, 2024

de l'Ancols relatif à l'adaptation au vieillissement et au handicap pointe que seulement 10 % du parc social français serait adapté à la perte d'autonomie, constat partagé par les bailleurs sociaux isérois. Bien que la grande majorité des bailleurs sociaux disent avoir adopté une stratégie d'adaptation de leur parc, l'accélération des travaux semble insuffisante par rapport au volume de logements à traiter.

La région grenobloise, dotée d'un parc social conséquent, concentre 61 % de la demande de logement social des plus de 65 ans de l'Isère. Alors que la demande globale atteint 5 demandes pour 1 attribution sur l'aire grenobloise en 2024, les 65 ans et plus représentent 8,5 demandes pour une attribution.

Cette pression a augmenté depuis 2021 : les effectifs âgés s'accroissent, l'offre neuve sociale adaptée se raréfie et l'offre existante de logements sociaux adaptés est insuffisante, ce qui rend les attributions complexes. Fin 2024, le système national d'enregistrement dénombre 2 598 demandeurs isérois âgés, dont 79 % sur la seule métropole grenobloise. ●

Privation de logement : quelle ampleur ?

Les logements ordinaires constituent la maille de base du système statistique public. Par conséquent, les personnes privées de logement stable et personnel sont mal comptabilisées. Des faisceaux d'indices jettent un regard partiel sur leur situation : domiciliation proposée par les Centres communaux d'action sociale, appels reçus par les services intégrés d'accueil et d'orientation, activités des associations et centres d'hébergement, etc. Installer les personnes dans un parcours résidentiel digne et durable est un défi croissant, compte tenu des blocages globaux de la chaîne du logement.

Comment mesurer la privation de logement ?

D'après l'Insee, une personne est dite sans domicile si elle a passé la nuit précédente dans un lieu non prévu pour l'habitation ou dans un service d'hébergement (hôtel ou logement payé par une association, chambre ou dortoir dans un hébergement collectif, lieu ouvert en cas de grand froid). Dans sa dernière enquête en date (2012), l'Insee a relevé 143 000 personnes sans-domicile en France métropolitaine. Relancée en mars 2025, l'enquête inclut désormais des dispositifs pour demandeurs d'asile et des maraude associatives. La Nuit de la Solidarité organisée en janvier 2019 a permis une première estimation du nombre de personnes sans abri dans l'agglomération grenobloise, incluant les personnes à la rue, en squat et bidonville, ou mises à l'abri par l'institution (établissements de santé, hébergements d'urgence et d'insertion, logements adaptés), soit 1 760 personnes. Les familles avec enfants sont surreprésentées dans les structures d'hébergement d'urgence, mais restent relativement invisibles du décompte global des personnes sans domicile fixe, notamment par leur recours à l'hébergement chez des tiers. Ce phénomène d'hébergement chez

des tiers pour les personnes en situation de précarité s'observe aussi chez une partie des allocataires du RSA puisque parmi les 12 818 allocataires du RSA de la région grenobloise, 19 % sont hébergés à titre gratuit par des particuliers. 6 % sont considérés comme sans domicile fixe (soit 781 allocataires), seulement 3,6 % sont propriétaires.

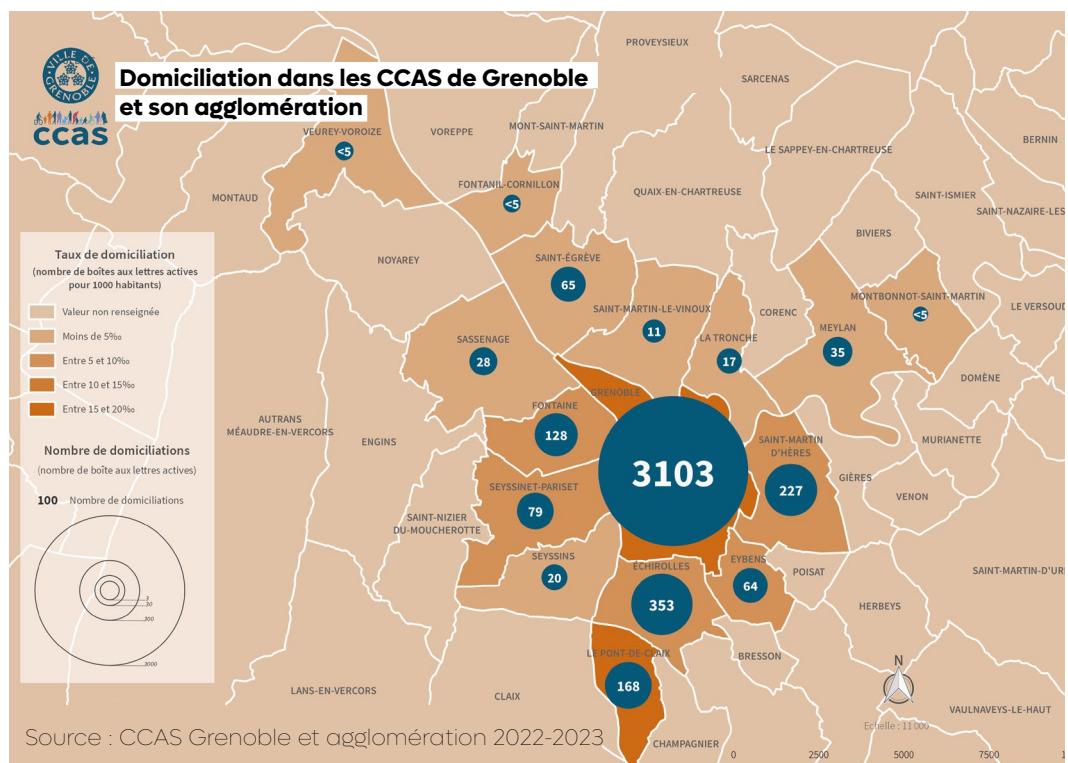
Les demandes au 115, numéro d'urgence

Les ménages sans domicile ou en situation de mal-logement peuvent appeler le 115, numéro d'urgence et plateforme de premier accueil pour les personnes sans-abri. Le Service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) de l'Isère relève que la commune de Grenoble concentre 75 % des demandes d'hébergement d'urgence en Isère et plus de 90 % des demandes de la Métropole. En 2022, à Grenoble, ce sont 3 280 ménages qui ont effectué une demande au 115, près de 30 % sont des familles avec enfant(s). Les familles sont ainsi sur-représentées parmi les demandes, par rapport à l'ensemble des ménages grenoblois. Parmi ces 949 familles, la moitié sont des familles monoparentales. 1 930 mineurs sont concernés par une demande d'hébergement d'urgence, dont un tiers est âgé de moins de 4 ans.

La domiciliation au CCAS en forte hausse

Le dispositif de domiciliation s'inscrit dans les missions des CCAS. Les personnes sans domicile stable mais ayant un lien avec la commune disposent ainsi d'une adresse administrative reconnue par tous les organismes, rendant possible des démarches d'accès aux droits. La domiciliation permet d'approcher le nombre de personnes en grande précarité vis-à-vis du logement, car elle inclut à la fois les personnes à la rue, celles logées en structures d'hébergement, chez des tiers, ou encore en squat et campement.

Le CCAS de Grenoble enregistre une forte augmentation de son nombre de boîtes aux lettres : en 2025, 3 425 boîtes aux lettres étaient actives au CCAS de Grenoble, soit près de 4 800 bénéficiaires de la domiciliation, en prenant en compte les ayants-droits des personnes domiciliées. Deux tendances simultanées expliquent l'augmentation de 70 % depuis 2020 : d'une part le flux continu de nouvelles demandes, d'autre part une inscription de plus en plus longue des personnes domiciliées, soulignant l'ancrage de ces personnes dans la précarité et leur difficulté d'accès à un logement stable et personnel.



Le non-recours, un frein à l'observation

Le SIAO permet une visibilité de l'ensemble des demandes d'hébergement d'urgence et d'insertion/ logement adapté formulées. Les données ne tiennent pas compte du non-recours, qui constitue un véritable angle mort dans la comptabilisation des demandes. De nombreux ménages sans-abri ou mal-logés, particulièrement les plus précaires et les plus vulnérables, sont souvent éloignés de la connaissance de leurs droits, des procédures et dispositifs existants ou abandonnent les démarches faute de pouvoir bénéficier d'une solution d'hébergement rapide ou qui corresponde à leurs attentes (renoncement). Ne sont donc pas comptabilisées les personnes qui n'appellent pas ou plus le 115, ainsi que celles n'ayant pas recouru à un travailleur social ou une personne habilitée pour effectuer une demande.

La majorité des personnes domiciliées sont des hommes seuls (58 %), mais les effectifs de familles avec enfant(s) augmentent puisque leur nombre a été multiplié par deux depuis 2019 pour atteindre 800 ménages avec enfant(s) fin 2022 et représenter 25 % des boîtes aux lettres. Le nombre de jeunes âgés de 18 à 25 ans concernés augmente également, et plus rapidement que le reste des domiciliés : + 78 % entre 2019 et 2022, avec 630 jeunes en 2022. Une grande majorité des domiciliés sont hébergés chez un tiers (40 %), ou en structure d'hébergement (31 %). 13 % se déclarent sans domicile fixe et 12 % habitent en squat ou campement. Une grande majorité des personnes domiciliées au CCAS de Grenoble sont sans ressources.

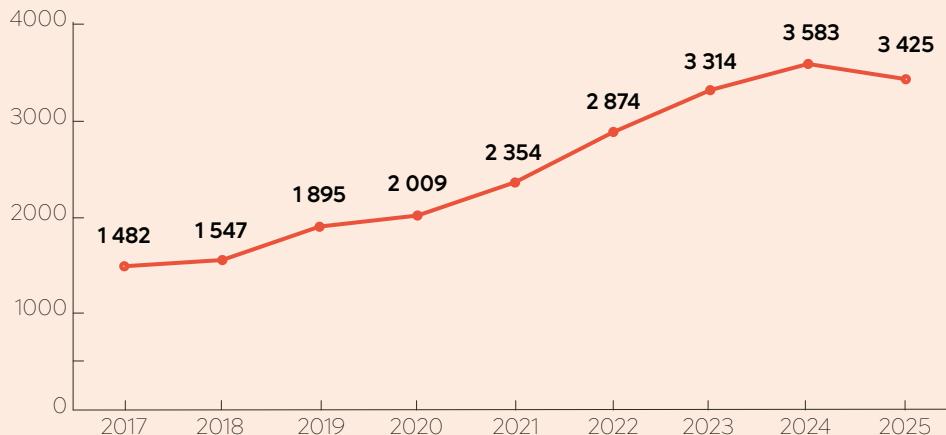
De la rue au logement, des parcours marqués par les difficultés

Plusieurs solutions d'hébergement sont proposées par le CCAS de Grenoble à destination des ménages en détresse sociale et privés de domicile personnel. En 2024, 300 personnes ont été accueillies en hébergement d'urgence, pour une mise à l'abri temporaire des ménages dépourvus d'un chez-soi décent et participer à la résorption des squats et bidonvilles. 40 personnes avec des problématiques de santé importantes ont bénéficié de places au

sein d'établissements « santé précarité » et 150 personnes ont été logées en hébergement d'insertion, visant une mise à l'abri et l'accès aux droits des ménages, avec un accompagnement autour d'un projet de vie et vers un logement durable. Le départ de ces différents établissements vers des solutions de logement durable, après stabilisation de la situation sociale, administrative, voire de santé de la personne constitue le principal objectif de ces dispositifs d'hébergement. Néanmoins, la précarisation des situations et leur complexité (cumul de fragilités, situation administrative complexe, problématiques de santé mentale, barrière de la langue, etc.), ainsi que la difficulté d'accès aux droits, aux soins, ou encore aux démarches administratives (délais d'attente, dématérialisation, etc.) rend de plus en plus difficile la sortie « positive » des ménages, et l'on assiste à un allongement de la durée moyenne de séjour des personnes au sein de ces structures. Même lorsque la situation d'un ménage est stabilisée et que le projet d'une sortie vers un logement ordinaire devient possible, l'allongement des délais d'attente vers une solution de logement social (saturation de l'offre dans le parc social) freine sensiblement la sortie des ménages : c'est toute la chaîne « de la rue au logement » qui s'en trouve embolisée. En 2024, le CCAS de Grenoble compte 145 personnes ayant quitté ses hébergements, dont 60 vers un logement ordinaire.

3 425
boîtes aux lettres étaient actives au CCAS de Grenoble en 2025, soit près de
4 800
bénéficiaires de la domiciliation

Évolution des boîtes aux lettres actives



Source : CCAS de Grenoble



Expulsions locatives : l'aller-vers pour prévenir

Via sa politique du « Logement d'abord », la métropole grenobloise met en oeuvre de l'« aller-vers » les ménages du parc privé en situation d'impayés de loyer à un stade préventif, sans procédure enclenchée. Le principe est d'éviter une précarisation accrue face à des imprévus majeurs – accident, séparation, perte d'emploi, maladie, etc. Cette action permet d'engager les premières démarches et d'organiser l'orientation des ménages vers les partenaires adéquats pour favoriser le maintien dans leur logement. Parmi les 152 ménages contactés en 2024, 56 ont bénéficié d'un accompagnement juridique, social ou administratif de un à six mois.

Une majorité sont des personnes seules (65 %, contre 28 % de familles avec enfants, en couple ou mono-parent). La majorité est sans activité (54 %) et déclare que l'impayé de loyer vient d'une baisse de revenus (plus de 25 %), ainsi que de difficultés de gestion budgétaire (plus de 15 %) et/ou administratives (près de 15 %).

Impayés de loyers : l'enjeu du maintien dans le logement

Au 31 décembre 2024, la Caf de l'Isère dénombre près de 3 500 bénéficiaires métropolitains de l'allocation logement Caf en situation d'impayés de loyer, pour 380 allocataires au sein du Pays Voironnais et 245 dans le Grésivaudan. En moyenne, et en lien avec le coût des loyers, les montants d'impayés sont plus élevés dans les communes urbaines : 1840 € au sein de la Métropole, contre 1500 € en Pays Voironnais et 1700 € pour le Grésivaudan.

Les signalements d'impayés de loyer auprès de la Caf proviennent essentiellement des bailleurs publics. Si pour l'ensemble des 4 047 allocataires logement en situation d'impayé de loyer, figurent une majorité de personnes vivant seules (43 %), ce sont les familles monoparentales qui arrivent en deuxième position avec 29 %, devant les couples avec enfant(s) à 22 %. ●



— Points de vue

Le logement, un lieu de vie qui s'adapte



© Sandra Rome

Questions à...

Sandra Rome | Maître de conférences en géographie physique climatologie à l'Université Grenoble Alpes

Vagues de chaleur : observer, comprendre, s'adapter



POURQUOI FAIT-IL PLUS CHAUD EN VILLE QU'À LA CAMPAGNE ?

S. R. : En ville, la hauteur et la densité des bâtiments, les matériaux utilisés, les sols imperméabilisés, le manque de végétation et d'eau font que la chaleur s'accumule durant la journée. La nuit, cette chaleur est lentement relâchée dans l'air, ce qui empêche la température de baisser autant qu'à la campagne, où la végétation domine. Cette différence de température entre la ville et les zones rurales, particulièrement marquée en fin de nuit, étoilée et sans vent, est ce qu'on appelle l'îlot de chaleur urbain (ICU). Lorsqu'il survient pendant une vague de chaleur estivale, l'ICU aggrave fortement la chaleur en ville. Ce sont ces phénomènes et leurs impacts sur la santé que nous avons étudiés dans le cadre du projet

scientifique CASSANDRE, que je coordonne. Toutes les villes sont concernées par les ICU, à des niveaux variables. L'écart de température entre le centre-ville et la périphérie peut aller de 3 à 7 °C.

LA RÉGION GRENOBLOISE EST-ELLE SPÉCIFIQUE PAR RAPPORT À D'AUTRES ZONES URBAINES FRANÇAISES ?

S. R. : La région grenobloise se réchauffe plus vite que les plaines ; c'est le cas pour la plupart des zones de montagne pour plusieurs raisons. D'abord, les régions situées aux latitudes tempérées, comme la nôtre, se réchauffent davantage que la moyenne mondiale. Ensuite, le relief particulier de Grenoble joue un rôle : située au fond d'une vallée, la ville connaît de forts écarts de températures entre jour

et nuit, entre sommets et fonds de vallée. Ce phénomène de brises thermiques contribue à des journées plus chaudes. De plus, dans certaines conditions atmosphériques, la topographie favorise le foehn – un vent chaud et sec – qui accentue encore la chaleur en s'accumulant dans la « cuvette » grenobloise. Résultat : l'ICU est marqué. En région grenobloise, les observations entre 2020 et 2022 montrent un ICU variant de + 3 à + 5 °C, avec des pics à + 6 °C comme ce fut le cas lors de la nuit du 5 juin 2022. L'ICU grenoblois semble légèrement supérieur à celui observé dans la plupart des villes françaises, et proche de grandes agglomérations comme Lyon, Lille ou Bordeaux d'après Météo France. Avec le réchauffement climatique global, ces phénomènes vont s'intensifier.

QUI SOUFFRE LE PLUS DES VAGUES DE CHALEUR ?

S. R. : Les personnes plus vulnérables à la chaleur sont bien sûr les bébés et les jeunes enfants, les personnes âgées, les femmes enceintes et les personnes souffrant de certaines pathologies. D'autres groupes sont aussi très exposés, comme les sans-abris, les travailleurs en extérieur, les habitants de logements mal isolés ou peu ventilés, souvent avec de faibles revenus. On pourrait penser que les quartiers les plus défavorisés sont aussi les plus chauds. Ce n'est pas si simple. À Grenoble, les ICU les plus forts se trouvent surtout au centre-ville, dans des quartiers plutôt aisés. Ces habitants disposent en général de plus de moyens d'adaptation (logements mieux équipés, possibilité de partir en vacances ou de trouver de la fraîcheur en montagne). À l'inverse, certains quartiers populaires, comme le sud-est d'Échirolles (Viscose, Comboire) ou de Grenoble (Paul Cocat, la Poterne), connaissent un ICU moins marqué, grâce à des bâtiments plus espacés et davantage de végétation. Mais leurs habitants cumulent d'autres

« Avec le réchauffement climatique, ces phénomènes vont s'intensifier. »

fragilités : faibles revenus, chômage élevé, logements mal isolés et une consommation de certains médicaments qui perturbent la régulation de la température corporelle lorsqu'il fait très chaud. En cas de vague de chaleur, ils disposent de moins de solutions pour se protéger ou fuir la chaleur.

LOCALEMENT, QUELS SONT LES EFFETS DES VAGUES DE CHALEUR SUR LA SANTÉ ?

S. R. : Les fortes chaleurs peuvent avoir des effets directs et indirects sur la santé. Parmi les effets immédiats, on peut citer la déshydratation, l'épuisement, voire le coup de chaleur, qui peut être mortel s'il n'est pas traité rapidement. Comme le rappelle le Ministère des Solidarités, ces symptômes peuvent apparaître dès la présence d'un pic de

chaleur qui correspond au niveau d'alerte jaune.

Les effets indirects sont liés notamment à l'aggravation de certaines maladies : les températures élevées favorisent la formation d'ozone et le relargage de particules fines, surtout en milieu urbain, ce qui aggrave les pathologies respiratoires et cardiovasculaires. La surmortalité augmente très rapidement pendant les vagues de chaleur et concerne toutes les classes d'âges, même si elle est plus marquée pour les personnes âgées de plus de 75 ans.

AVEZ-VOUS L'IMPRESSION QUE LES HABITANTS DE LA RÉGION GRENOBLOISE SONT PRÉPARÉS FACE AUX VAGUES DE CHALEUR ?

S. R. : Lors d'ateliers de médiation scientifique menés par les étudiants du master GEOIDES avec des habitants sur l'adaptation aux canicules, les participants citent spontanément les bons réflexes : ne pas sortir aux heures les plus chaudes (ou aller dans des lieux climatisés), fermer les volets le jour et les ouvrir la nuit, s'hydrater avec de l'eau peu sucrée, etc.

La conscience collective progresse, et chacun apprend à adapter son comportement. Ce qui est moins connu, c'est que certains traitements médicamenteux peuvent diminuer la capacité du corps à réguler sa température ou voir leur efficacité altérée par la chaleur. Il est donc important d'en parler avec son médecin ou son pharmacien. Il est également nécessaire que les territoires s'adaptent.

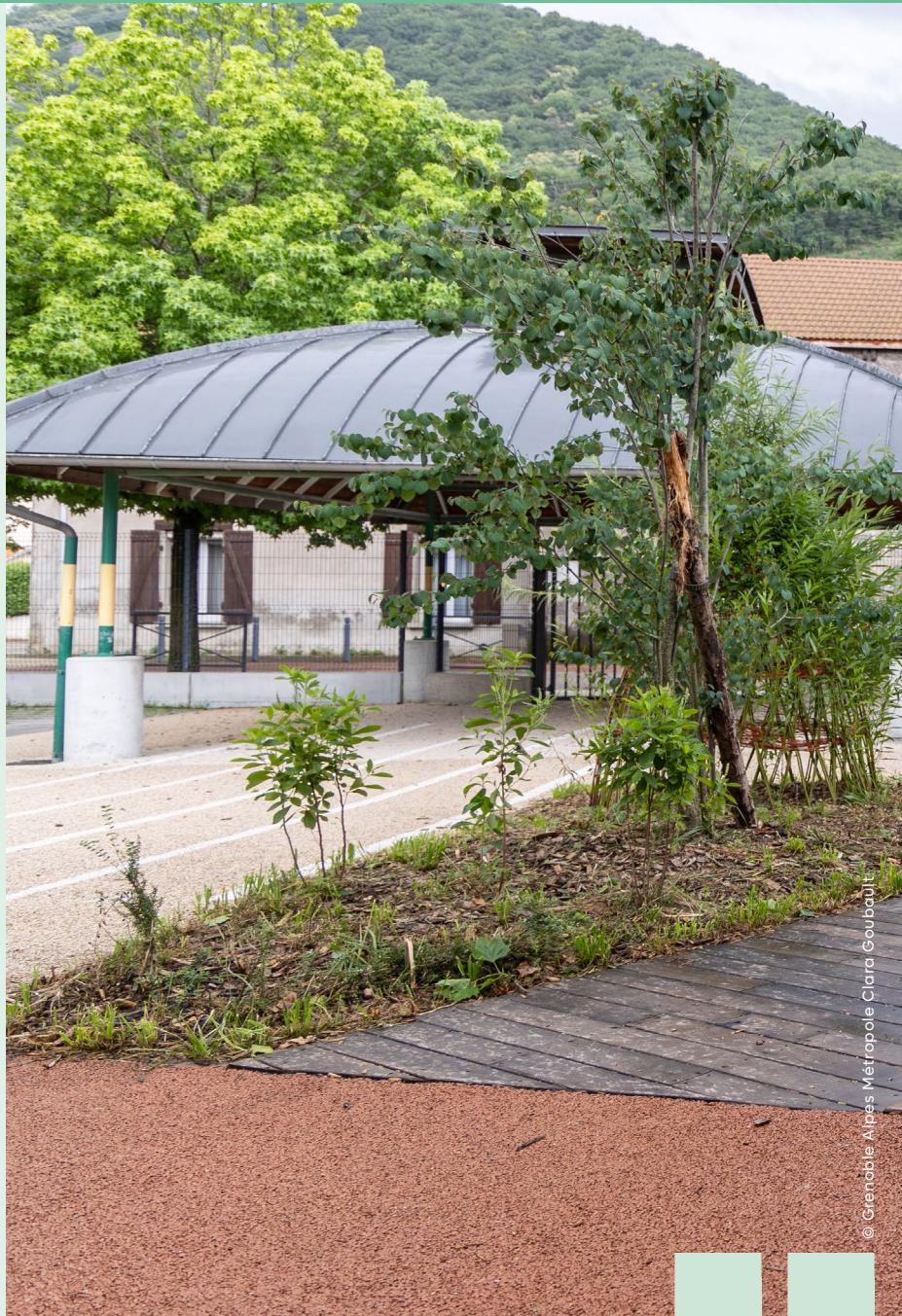


JUSTEMENT, COMMENT AGIR SUR LA CHALEUR EN VILLE POUR AMÉLIORER SON HABITABILITÉ ?

S. R. : Plusieurs leviers peuvent être mobilisés, à commencer par la végétalisation et la présence d'eau. Il est essentiel de conserver les arbres anciens qui apportent le plus d'ombre et de fraîcheur et de redonner un accès à l'eau en surface. On peut végétaliser les façades, les toits, ou changer leur couleur pour augmenter leur albédo – c'est-à-dire leur capacité à réfléchir les rayons solaires. La réduction des surfaces asphaltées est aussi efficace. Par exemple, les travaux de la cour d'école Marcel David à Echirolles ont combiné désimperméabilisation et revégétalisation. L'effet est perceptible dans un rayon de jusqu'à 100 mètres. Ce type de projet bénéficie aux usagers à court et à long terme, tout en améliorant leur cadre de vie.

VÉGÉTALISER ET DÉSIMPERMÉABILISER, C'EST FORCÉMENT UNE BONNE IDÉE ?

S. R. : D'un point de vue thermique, oui, c'est avéré. L'ADEME a calculé qu'un seul arbre mature au sein d'un jardin évapore à lui tout seul 450 litres d'eau par jour, l'équivalent en termes de rafraîchissement de cinq climatiseurs fonctionnant vingt heures par jour. En revanche, les épidémiologistes ne sont pas forcément ravis de tout végétaliser : par exemple, les parkings alvéolés peuvent favoriser la stagnation d'eau, propice à la ponte de larves de moustiques, vecteurs de maladies tropicales. Il faut croiser les approches pour trouver les bonnes solutions. ●



© Grenoble Alpes Métropole Clara Goubault

« Les quartiers les plus chauds ne sont pas toujours les plus défavorisés, mais ce sont bien les habitants socialement les plus fragiles qui souffrent le plus du stress thermique. »

« Les gens vivent de plus en plus seuls »



En France, le nombre de personnes de plus de 15 ans vivant seules a été multiplié par 3 entre 1990 et 2022, passant de 15,8 % à 21,7 % de la population. Ce constat se vérifie avec une hausse de 5 points entre 2011 et 2022 dans les trois intercommunalités de la région grenobloise. Tous les âges sont concernés, en lien avec le vieillissement de la population, les séparations, des mises en couple plus tardives, etc. Ces évolutions se répercutent sur les besoins en logements, davantage orientés sur des biens de petite taille, en location et accessibles financièrement. Source : Insee, RP 1990 et 2022.



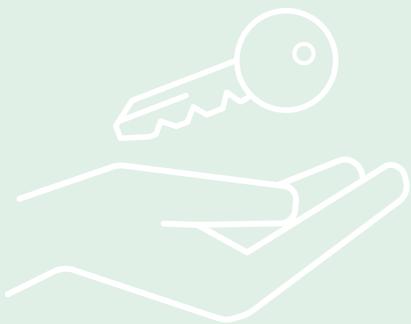
Vrai ou faux

Au cœur de notre quotidien, le logement véhicule nombre de clichés, hérités de représentations collectives. Pourtant, les modes de vie évoluent et les données dépeignent une réalité plus nuancée dans la région grenobloise.

« Tous les propriétaires sont riches »



Au sein du Grésivaudan, du Pays Voironnais et de la Métropole, les résidences principales sont majoritairement occupées par des propriétaires (respectivement 73 %, 65 % et 50 %). Sans renier la diversité des ménages propriétaires, la comparaison des revenus entre ménages propriétaires et locataires montre un écart important. Le taux de pauvreté des propriétaires s'avère faible, de l'ordre de 5 % en 2021 en région grenobloise, contre 15 % des locataires dans le Grésivaudan, 23 % dans le Pays Voironnais et 29 % dans la Métropole. En outre, selon l'Insee, plus le nombre de biens possédés augmente, plus le niveau de vie des propriétaires est élevé. Or, la propriété est très concentrée en France où la moitié des logements locatifs privés est détenue par 4 % des ménages. En Isère, près de 23 % des personnes âgées de 25 ans ou plus sont multi-propriétaires et détiennent 65 % des logements possédés par des particuliers. Source : Insee, Filisofi 2021.



« Les jeunes ne veulent plus s'engager, même dans un achat immobilier »



En 2024, à l'échelle de la région grenobloise, plus d'un tiers des biens a été acquis par des acquéreurs de moins de 35 ans. Récemment, la part des jeunes acquéreurs a baissé, probablement du fait de la crise immobilière. Ces derniers ont davantage recours à l'emprunt et sont donc plus exposés que le reste des acquéreurs aux évolutions des conditions de crédit (taux d'intérêt, conditions d'accès au crédit, apport personnel, etc.), alors que les prix immobiliers augmentent. Il s'agit donc davantage de questionner la capacité des jeunes à acheter que leur volonté à le faire. Source : Perval 2024.

« Avec de nouveaux logements, je remplis mon école »



Comme rappelé dans le *Regards Croisés « Enfance, famille, éducation - parcours de familles »*, la construction de logements, notamment de grande taille, continue de favoriser l'augmentation de l'effectif des enfants au sein des communes concernées. Toutefois, la part de familles avec enfants tend à baisser ces dernières années, et une multitude de facteurs pèsent dans leurs choix résidentiels, tandis que les seniors, les jeunes, les personnes seules et les familles monoparentales ont besoin de petits logements abordables. L'analyse des déménagements récents va dans ce sens : parmi les ménages ayant déménagé en 2022 en région grenobloise, la majorité sont des couples sans enfant ou des personnes seules.

Habitants, entre aspirations et réalité

« Tout le monde rêve d'une maison individuelle »



Les sondages soulignent un fort attachement des Français à la maison individuelle. En 2022, les maisons représentent respectivement 62 %, 57 % et 20 % des logements du Grésivaudan, du Pays Voironnais et de la Métropole. Toutefois, la même année, parmi les ménages ayant emménagé dans l'un des trois EPCI, 15 % habitent une maison contre 83 % en appartement. Les personnes seules représentent une part importante parmi les ménages ayant déménagé récemment. L'habitat individuel représenterait davantage un idéal résidentiel qu'une réalité. En effet, étant les biens les plus onéreux, les maisons sont inaccessibles pour une majorité des ménages ; ce sont par ailleurs généralement des biens de propriétaires, inaccessibles à la location. Source : Insee, RP 2022.

Focale



L'habitat alternatif dans le Grésivaudan

L'habitat alternatif, effet de mode ou véritable offre complémentaire au logement traditionnel ? Qu'en pensent les communes ? C'est l'objet d'une enquête, réalisée en 2025 par la communauté de communes Le Grésivaudan auprès de ses 43 communes, pour collecter leur vision sur ces habitats rares mais pouvant répondre à de nouvelles aspirations.



© Agence d'urbanisme de la Région Aixoise

De multiples formes d'habitat

Le Programme local de l'habitat (PLH) du Grésivaudan intègre dans son diagnostic les formes d'habitats alternatifs. La définition en distingue trois formes différentes :

- L'habitat partagé : un projet co-construit par un groupe de personnes.
- L'habitat participatif : un projet habité par un groupe de personnes avec des espaces communs, souvent pensé pour des personnes ayant des besoins spécifiques (personnes âgées, en situations de handicap ou en situation précaire).
- L'habitat léger : un type de logement alternatif, mobile ou démontable, souvent écologique, économique et minimaliste, qui se distingue de l'habitat traditionnel permanent (yourte, tiny house, cabane ou chalet démontable, mobil home, tipi, roulotte, dôme, container, etc.).

Données Grésivaudan

9
Habitats participatifs dans 5 communes pour 97 logements

3
Habitats légers et un projet connu
Diagnostic du PLH du Grésivaudan, actualisé en 2025

La vision communale

La moitié des communes a répondu à l'enquête visant à actualiser les données collectées lors du diagnostic des habitats alternatifs de 2023. Données quantitatives (nombre d'habitats, de projets, etc.) mais aussi perceptions et enjeux de ces formes d'habitats pour le territoire ont été recueillies. À retenir, les visions ne diffèrent pas selon le type de territoire (montagnard ou valléen, habitat dense ou peu dense).



Un bon accueil pour l'habitat participatif ou partagé

Deux tiers des communes ayant répondu y sont favorables. Pour les répondants, ce mode d'habiter doit être localisé en centre bourg, à proximité des commodités, notamment pour un public âgé. Certaines communes l'ont même intégré à un projet global de réhabilitation ou pensent à l'intégrer au sein d'une Opération d'aménagement programmée (OAP) dans leur Plan local d'urbanisme (PLU). Le manque de foncier disponible ou la difficulté à identifier le foncier est une contrainte mentionnée à plusieurs reprises pour mettre en oeuvre ce type de projet.

Davantage de réticence pour l'habitat léger

Moins d'un tiers des communes répondantes sont favorables à l'implantation d'habitats légers, un tiers n'ont pas d'avis sur le sujet et plus d'un tiers sont défavorables. La majorité des communes ne souhaitent pas modifier leur PLU pour intégrer ces types d'habitats. Certaines communes acceptent ces habitats en zone urbaine à condition de respecter les règles du PLU. ●



Atouts identifiés de l'habitat participatif ou partagé

- Éviter la sous-occupation des grandes maisons (en 2020, 81,5 % des résidences principales sous-occupées dans le Grésivaudan, contre 72,4 % à l'échelle départementale).
- Réduire le coût du logement pour accueillir des familles et primo-accédants (Le Grésivaudan se classe parmi les territoires les plus attractifs et chers de l'Isère).
- Favoriser le lien social, notamment pour les personnes âgées.
- Améliorer le parcours résidentiel des habitants grâce à la diversification de l'offre.
- Favoriser un habitat plus compact que la maison individuelle.



Atouts identifiés de l'habitat léger

- Réduction du coût du logement.
- Accueil de primo-accédants et d'un public jeune.
- Loger les travailleurs saisonniers.



Points de vigilance de l'habitat léger

- Participe au mitage, à l'occupation et à la dégradation des Espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).
- S'intègre plus difficilement dans le tissu urbain existant.

50 mds€

Le prix du risque inondation
en assurance en France
pour 2020-2050, soit + 81 %

France assureurs 2021

Demain

L'avenir du logement étudiant

En 2023, près de 95 000 étudiants sont inscrits dans les cinq intercommunalités du Sillon alpin (territoires de Grenoble, Chambéry Annecy, Valence et Bourget du Lac), un chiffre en augmentation ces dernières années. Les projections indiquent que cette population étudiante atteindrait son pic en 2033, avec 105 000 étudiants puis une stagnation autour de 104 500, et une diminution à compter de 2036 pour revenir à 96 000 étudiants en 2040, proche de la situation actuelle. En découlent de nouveaux besoins en logements étudiants, tant quantitatifs que qualitatifs (typologie, niveaux de loyer, confort énergétique, etc.), à considérer afin que le logement ne soit pas un frein à la mobilité des jeunes et une source de précarité. Observatoire territorial du logement étudiant



De quelle énergie se chauffera-t-on ?

L'augmentation des températures laisse augurer des hivers moins froids en région grenobloise. Pour autant, les projections climatiques actuelles montrent qu'il y aura encore du gel en hiver en 2050, avec les pointes énergétiques associées. L'État et les collectivités incitent donc à s'orienter vers les modes de chauffage les moins polluants (moins émetteurs de CO₂ et avec des sources d'énergie de proximité) en interdisant les foyers ouverts, en aidant à la conversion des chaudières gaz, en encourageant l'électrification et en développant les réseaux de chaleur urbains et les énergies renouvelables.

Patrimoine VS confort thermique : un télescopage des réglementations ?

Exigences patrimoniales et enjeux écologiques forment un équilibre complexe. Entre stratégie nationale bas carbone et trajectoire nationale d'adaptation, le législateur dessine un horizon plus sobre. Ainsi, les copropriétés sont incitées à améliorer leurs performances énergétiques, tandis que les architectes des bâtiments historiques et les villes souhaitent préserver l'identité visuelle qui fait leur urbanité. Tiraillées entre esthétique, conservation, usages et efficacité énergétique, les exigences sont conciliables, à condition d'y mettre le prix et la technicité.

« Chaleur critique », l'exploration climatique par le jeu de rôle

En juin dernier, Grenoble Alpes Métropole organisait « Chaleur Critique », événement mêlant jeu de rôle et prospective climatique. La mission ? Explorer 15 scénarios créés par des citoyens. Du post-apocalyptique aux utopies solarpunk, les 70 participants ont visité des futurs contrastés : communautés autogérées, réfugiés climatiques, inégalités d'accès à la fraîcheur, etc. Incarnant habitants, agents spéciaux, archéologues ou extraterrestres, ils expérimentent les conséquences du changement climatique sur l'habitabilité de la région grenobloise. À travers leurs choix, des évolutions émergent : solidarités, relocalisation du pouvoir, nouveaux modes de vie. Au-delà du ludique, ces futurs fictifs dessinent des pistes concrètes d'adaptation. debatspourleclimat.fr



Quels habitants en 2050 et après ?

Les projections démographiques, scénarios fondés sur des hypothèses de fécondité, mortalité et migrations, aident à anticiper les besoins en logements et en équipements. Actuellement, on observe deux tendances en Isère : un ralentissement de la croissance démographique et un vieillissement de la population. *Quid après 2050 ?* Selon les projections de l'Insee (scénario central), la population iséroise pourrait décroître dès 2055 avec un vieillissement marqué : en 2050, on compterait 113 seniors pour 100 jeunes, contre 58 en 2010, soit un doublement de la population des 65 ans et plus. Si le vieillissement démographique se poursuit après 2050, il s'atténuerait progressivement avec le recul des générations du papy-boom.

Combiner production de logements et sobriété foncière, une équation impossible ?

La loi Climat et résilience pose le défi du Zéro artificialisation nette (ZAN) à horizon 2050. Il s'agit de répondre aux besoins de logements mais aussi d'équipements, de mobilité, et de locaux économiques, sans consommer de terres agricoles ou naturelles. Ce virage a été initié dans les territoires urbains, où les projets de requalification de friches, de restructuration d'îlots ou de réhabilitation de logements vacants sont devenus courants. Dans les territoires périurbains et ruraux, les marchés immobiliers détendus compliquent ces opérations de recyclage urbain, avec des équilibres économiques encore plus difficiles à atteindre. Il faut renouveler les modes de fabrication de la ville et insuffler des dynamiques plus partenariales entre acteurs publics, parapublics et privés. L'augmentation des coûts des matériaux et du foncier complexifient d'autant plus ces réponses, quels que soient les territoires.



Bibliographie

Ademe, Retour Plus fraîche ma ville. [en ligne] <https://plusfraichemaville.fr/retour-experience/projet/ ecole-marcel-david-echirolles>

Ademe, Infopresse, juin 2022. [en ligne] https://www.ademe.fr/wp-content/uploads/2024/12/HAVAS_ADEME_infopresse_VagueChaleur_Juin2022_v27.pdf

Altarea, « Crise du logement : appel à agir pour relancer le logement abordable et la primo-accession », décembre 2024. [en ligne] <https://www.altarea.com/actualites/crise-du-logement-altarea-appelle-tous-les-acteurs-publics-et-prives-a-agir-au-plus-pres-des-territoires-pour-relancer-le-logement-abordable-et-notamment-la-primo-accession-d220f-a4d3f/>

Agence d'urbanisme de la région grenobloise, « La Métropole cartographie ses îlots de chaleur urbains », octobre 2023. [en ligne], <https://www.aurg.fr/article/442/2205-la-metropole-cartographie-ses-ilots-de-chaleur-urbains.htm>

Anah, CNAV, Adaptation des logements pour l'autonomie des personnes âgées, 2013. [en ligne] <https://www.vie-publique.fr/files/rapport/pdf/134000844.pdf>

Ancols, Crédoc, Adaptation au vieillissement et au handicap dans le parc social, août 2024. [en ligne] <https://www.ancols.fr/publications/statistiques-etudes/ladaptation-du-bati-au-vieillissement-et-au-handicap/telecharger-rapport>

ANIL, Rénovation énergétique : intérêt à agir et adhésion des particuliers, 2023. [en ligne] <https://www.anil.org/etude-renovation-energetique-interet-agir-et-adhesion-particuliers/>

CCAS de Grenoble, Analyse des besoins sociaux 2023, 2024. [en ligne] <https://www.grenoble.fr/231-documents-publics.htm>

Chayneaud-Dupuy H., Hooge E., Keller S., Nova N., Santune B., DPPD, « Adaptation des modes de vie au changement climatique : l'habitat », Millénaire 3, 2024. [en ligne] <https://millenaire3.grandlyon.com/dossiers/2024/adaptation-des-modes-de-vie-au-changement-climatique-5-dimensions-de-nos-modes-de-vie-en-mutation/adaptation-des-modes-de-vie-au-changement-climatique-l-habitat>

CSTB, Indicateurs de surchauffe estivale des bâtiments. [en ligne] https://bdnb.io/documentation/predictions_isb_dh/

Driant J.-C., Les Métropoles et les marchés du logement, Les Cahiers POPSU, Autrement, 2024.

Foissard X., Fouvet A.-C., L'îlot de chaleur urbain grenoblois, 2022. [en ligne] https://www.researchgate.net/publication/369085432_L'ilot_de_chaleur_urbain_grenoblois

Foissard, X., Rome, S., Bigot, S., Fouvet, A.-C., Réseau de mesures et analyses spatio-temporelles de l'îlot de chaleur urbain grenoblois : l'été 2020, 2022. [en ligne] https://www.researchgate.net/publication/362109636_RESEAU_DE_MESURES_ET_ANALYSES_SPATIO-TEMPORELLES_DE_L'ILLOT_DE_CHALEUR_URBAIN_GRENOBLOIS_L'ETE_2020

Foissard X., Etude de l'îlot de chaleur urbain à l'échelle de Grenoble Alpes Métropole, octobre 2024.

France assureurs, Impact du changement climatique sur l'assurance à l'horizon 2050. [en ligne] https://www.franceassureurs.fr/wp-content/uploads/2022/09/vf_france-assureurs_impact-du-changement-climatique-2050.pdf

Grenoble Alpes Métropole, Rapport d'activités 2024, 2025. [en ligne] <https://www.grenoblealpesmetropole.fr/272-missions.htm#par9628>

Jourdain V. et Ottaviani, F., Rapport d'enquête. Pratiques écologiques, ADEME, GEM, GAM, 2023. [en ligne] <https://www.grenoble-em.com/barometre-des-transitions>

Grenoble école de management, Agence d'urbanisme de la région grenobloise, Grenoble Alpes Métropole, Ville de Grenoble, Une démarche ouverte pour concevoir collectivement le bien-être soutenable. [en ligne] <https://www.obsy.fr/article/1une-d%C3%A9marche-ouverte-pour-concevoir-collectivement-le-bien-%C3%AAtre-soutenabl>

Rome S. et al., Impact sanitaire du stress thermique à Grenoble et Echirolles, 38e colloque de l'association internationale de climatologie, Abomey-Calavi 2025.

Rome S., Bigot S., Foissard X., Madelin M., Duche S., Fouvet A.-C., "Les deux épisodes caniculaires de l'été 2019 à Grenoble : constat et perspective pour une gestion des extrêmes thermiques futurs", *Climatologie*, 17 (2020) 12. [en ligne] DOI : <https://doi.org/10.1051/climat/202017012>

Turbine.coop, Datastory : Habitez-vous un îlot de chaleur urbain ?, portail Open data de la Métropole avec l'appui du géographe climatologue Xavier Foissard, https://data.metropolegrenoble.fr/visualisation_tdb/ilot_chaleur_urbain

Verger, N., Ottaviani, F., Rapport d'enquête du baromètre des transitions. Inégalités socioécologiques, Grenoble école de management, Grenoble Alpes Métropole, Ademe, 2025, [rapport à paraître]

Ville d'Echirolles, Guide Echirolles fraîcheur, 2025, [en ligne] <https://www.echirolles.fr/sites/default/files/2025-06/exe%20E%CC%81chirolles%20frai%CC%82cheur%20BD-2.pdf>

Rédaction en chef et secrétariat de rédaction :

Johanne Bouchut (Agence d'urbanisme de la région grenobloise) et Philippine Lavoillotte (Grenoble Alpes Métropole).

Rédaction : Annelise Curtaud et Manon Sajaloli (Agence d'urbanisme de la région grenobloise) ; Aurélie Poinard, Mickaël

Roche, Manuel Rossille (Département de l'Isère) ;

Joséphine Crouzet (Ville de Grenoble) ; Yana Salleyrettes (Le Grésivaudan) ; Eric Farnault (Caf de l'Isère) ; Philippine Lavoillotte, Marie Léon, Hélène Clot, Bastien Dalmasso (Grenoble Alpes Métropole) ; Martine Fugier (Préfecture de l'Isère).

Remerciements :

à Sandra Rome (UGA), Charlotte de Joussineau (GEG), Julie Huret (Urbanis), Delphine Derobert, Céline Issindou et Noémie Reynaud (Grenoble Alpes Métropole).

Mise en page : Agence d'urbanisme de la région grenobloise, d'après maquette Du bruit au balcon.

Contribution graphique : Valérie Lassablière (Ça crée Val)

Impression : Grenoble Alpes Métropole

Publications



Regards croisés

- #Précarité énergétique (2014)
- #Trajectoires résidentielles (2014)
- #Santé (2014)
- #Vieillissement (2016)
- # International (2016)
- #Mobilités (2018)
- #Sport (2018)
- #Environnement (2019)
- #Culture(s) (2019)
- #Modes de vie (2021)
- #Enfance Famille (2023 et 2024)
- #Alimentation (2024)
- #Habitat (2025)

Cahiers thématiques

- #Revenu Précarité (2014)
- #Économie, Emploi (2014)
- #Portrait économique (2019)
- #Revenu Précarité (2022)

OBS'y flash

- # Mobilités (2022)
- # Conjoncture sociale (2022)
- # Démographie (2024)
- # Conjoncture économique (2022, 2023, 2024, 2025)

Toutes
nos publications



Newsletter Décryp't
Abonnez-vous!

5 thématiques sous l'œil de l'OBS'y

Société | Population | Économie | Environnement | Aménagement



www.obsy.fr

Qu'est-ce que l'OBS'y ? Le réseau des observatoires de la région grenobloise réunit 15 partenaires qui s'engagent à faire de l'observation un outil de pilotage au service de l'action publique. Sur des thèmes aussi variés que l'économie, le social, les mobilités, l'environnement ou le bien-vivre, ils partagent données et analyses. L'OBS'y constitue une communauté d'observation permettant de:

- mettre l'ensemble des données existantes en cohérence afin de disposer d'une vision globale et partagée du territoire ;
- construire des analyses partagées dans l'interprétation de ces données ;
- diffuser la connaissance.

L'objectif principal de l'OBS'y est d'établir et porter à connaissance des diagnostics multithématisques partagés et dynamiques, en région grenobloise.

