



Direction départementale
des Territoires



LE DÉPARTEMENT

Loger les salariés drômois, un défi pour les entreprises et les territoires ?

Rencontre du 29 novembre 2012

Le contexte drômois



La Drôme, quelques chiffres clefs

Un dynamisme démographique

La Drôme compte 482 984 habitants en 2009, 7.8 % de la population rhônalpine

1% de croissance annuelle entre 1999 et 2009 0.9%/an en Rhône Alpes
0.67%/an en France métropolitaine

60 % de cette croissance est le fait d'apports migratoires

Un dynamisme économique

La Drôme compte 203 335 emplois en 2009
pour 191 683 actifs occupés et 26 469 chômeurs en 2009
soit 93 emplois pour 100 actifs (occupés ou non)

29 094 emplois ont été créés entre 1999 et 2009 soit une croissance annuelle de 1.6% par an

Des indicateurs sociaux toujours préoccupants

10.2 % de chômeurs en Drôme fin 2011 8.4% en Rhône Alpes,
9.4% en France métropolitaine

26 114 € de revenu fiscal médian 2009 28 763 € en Rhône Alpes
27 762 € en France métropolitaine

14.6 % de taux de pauvreté 11.8 % en Rhône Alpes
13.5 % en France métropolitaine

La Drôme, quelques chiffres clefs

Une forte proportion de propriétaires en logements individuels

61 % de propriétaires en 2009

57% en Rhône Alpes,
57% en France métropolitaine

64 % de logements individuels

53% en Rhône Alpes,
43% en France métropolitaine

24 716 logements hlm en 2011 soit 12% des RP

16.6% en Rhône Alpes,

Un rythme de construction de logement soutenu

3529 logements mis en chantier par an sur 2007-2011 (5 ans)
soit 7.4 logements / an et 1000 hab.

7.25 en Rhône Alpes,
5.5 en France métropolitaine

Un niveau élevé de primo accédants (PTZ)

3 154 primo accédants en 2011
soit 15.3 primo accédants pour 1000 résid. principales

14.8 en Rhône Alpes,
13.1 en France métropolitaine

Un effort de programmation de logements hlm

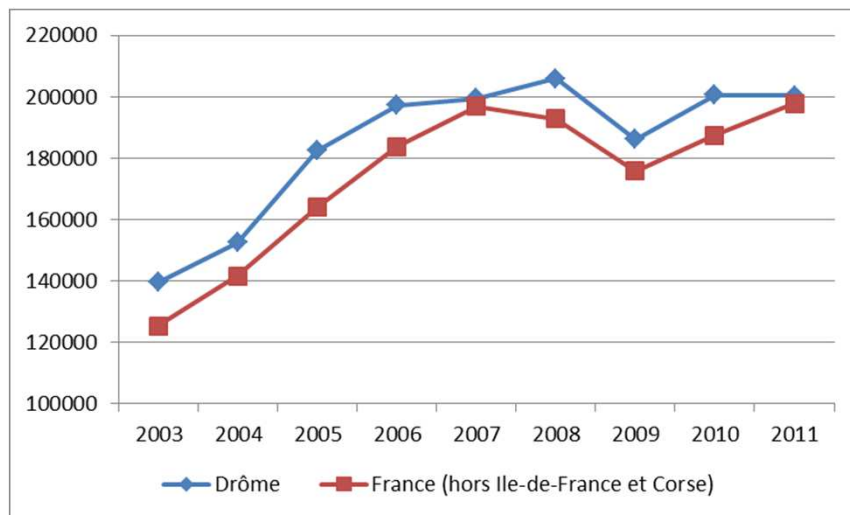
694 logements hlm mis en service en 2010
soit 3.4 logements hlm pour 1000 résid. principales

3.75 en Rhône Alpes,

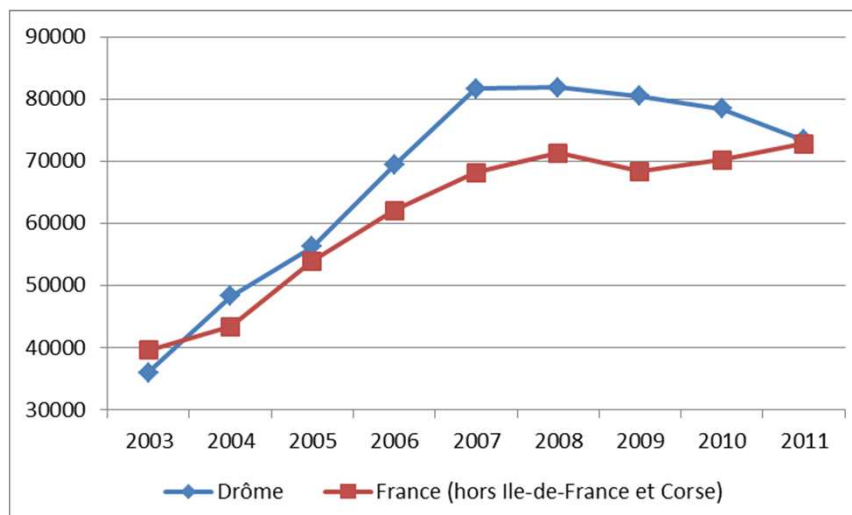
Une forte évolution des prix de l'immobilier et du foncier dans la Drôme

Une forte augmentation des prix du foncier et de l'immobilier

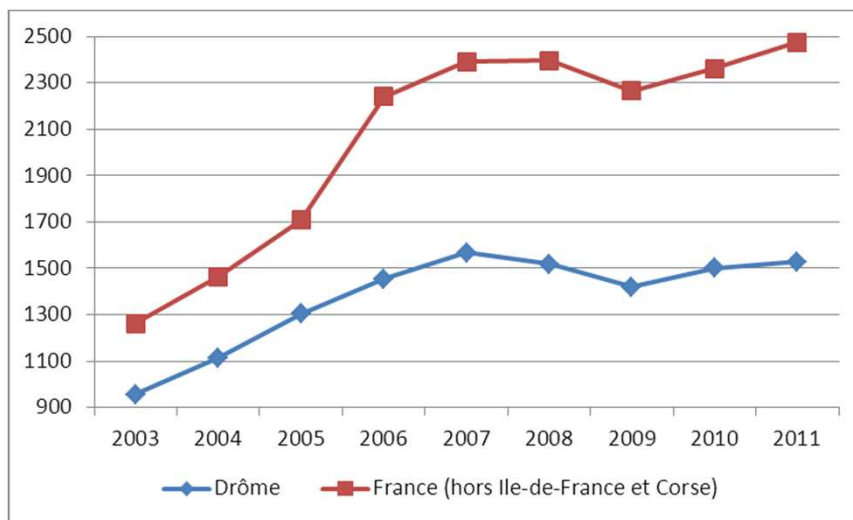
Prix de vente moyen des maisons anciennes en €



Prix de vente moyen des terrains constructibles en €



Prix de vente moyen des appartements anciens en €/m²



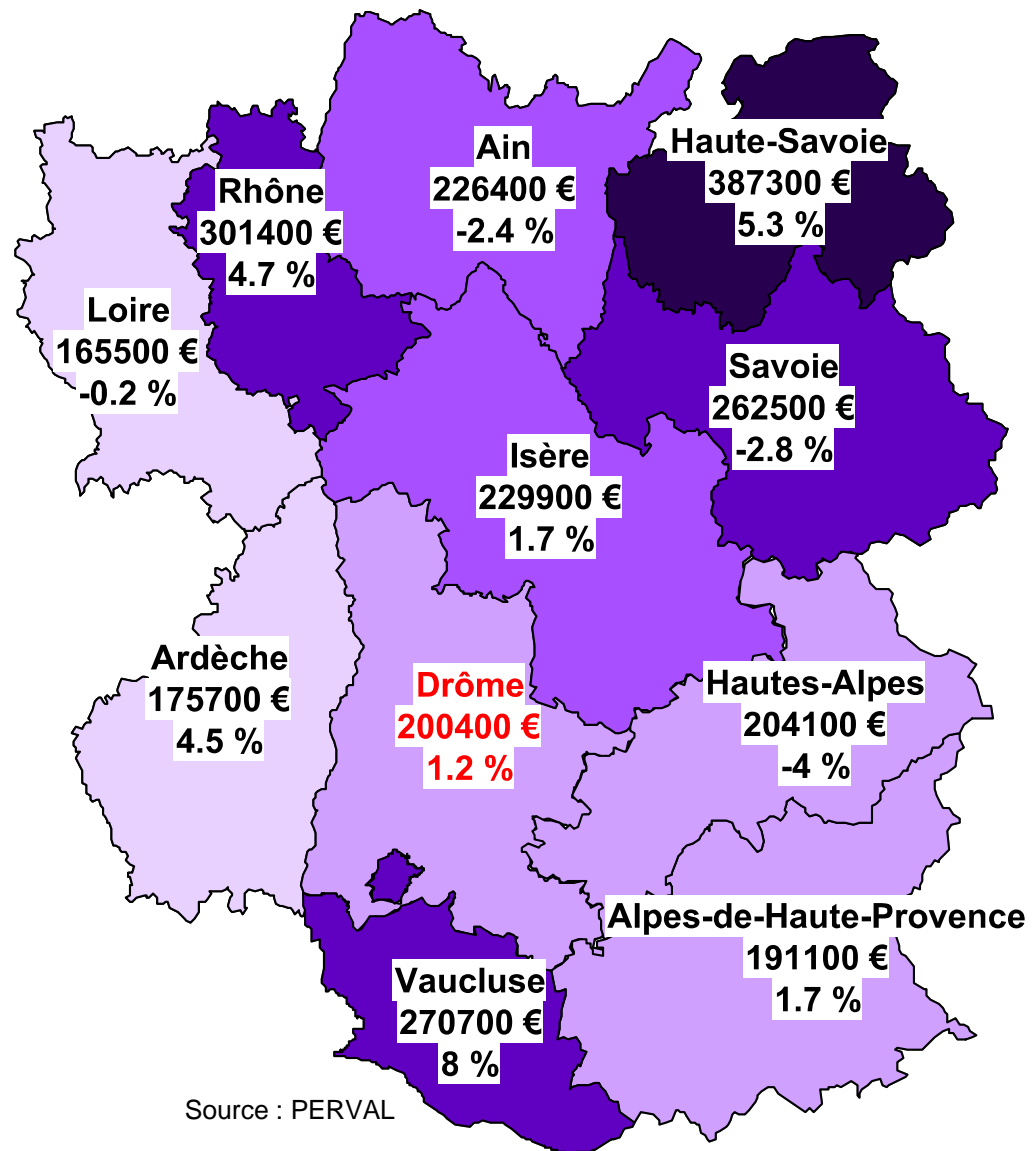
Source : PERVAL en Drôme

La Drôme n'a pas échappé à l'envolée des prix de 2003 à 2007:

- + 50% pour les maisons anciennes,
- + 65% sur les appartements anciens*
- + 100% sur les terrains constructibles

A part les appartements, la Drôme n'a pas d'avantage par rapport au reste de la France (hors Ile de France)

Mais les prix restent attractifs dans un contexte Rhône Alpes et PACA



Prix de vente moyen des maisons anciennes en 2011 et évolution sur un an (2010/2011)

Prix de vente moyen des maisons anciennes en 2011 en €

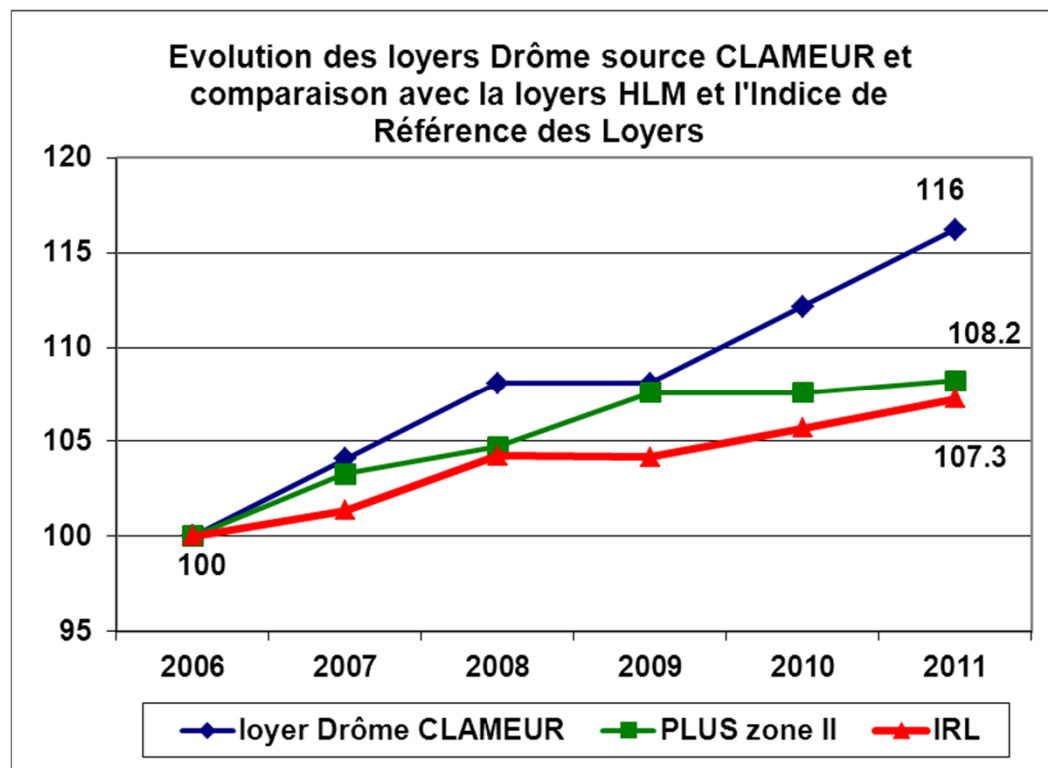
- supérieur à 310 000
- 250 000 à 310 000
- 210 000 à 250 000
- 190 000 à 210 000
- Inférieur à 190 000

La Drôme et l'Ardèche sont des départements attractifs, mais la Drôme a une situation intermédiaire et se rapproche progressivement (-15%) de départements tels que l'Isère et l'Ain.

Source : PERVAL

Une forte évolution des loyers dans la Drôme

Une croissance rapide des loyers privés dans la Drôme



Comparaison des loyers privés à la relocation avec les loyers réglementés et l'IRL base 100 en 2006

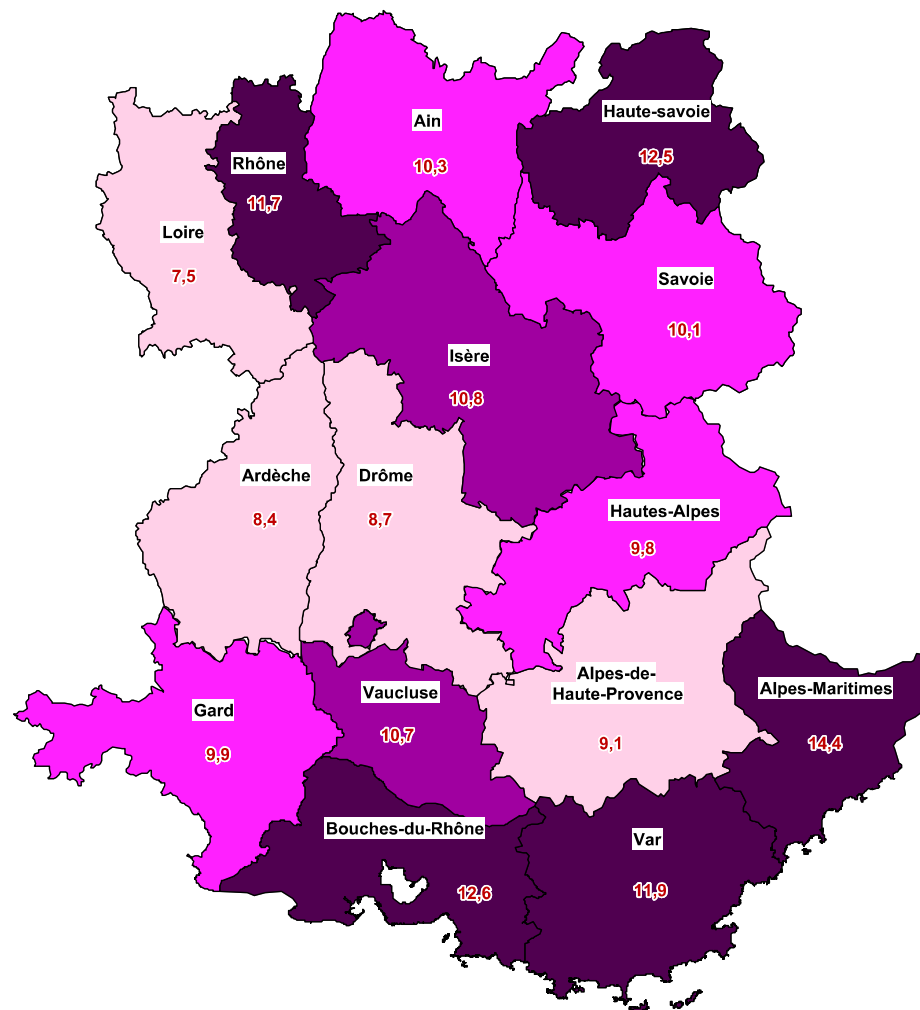
	loyer Drôme CLAMEUR	PLUS zone II	IRL
2006	100.0	100.0	100.0
2007	104.1	103.3	101.4
2008	108.1	104.7	104.2
2009	108.1	107.6	104.2
2010	112.2	107.6	105.7
2011	116.2	108.2	107.3

Sur une période de 6 ans (2006-2011), les loyers à la relocation ont augmenté de 16 % sur l'ensemble de la Drôme alors l'Indice de Référence des Loyers (IRL) s'accroissait de 7.2%, et les loyers réglementés HLM de 8.2%.

Mais des prix inférieurs aux moyennes Rhône Alpes et PACA

Départements	Loyers(en €/m2) en 2012
Ain	10.3
Ardèche	8.4
Drôme	8.7
Isère	10.8
Loire	7.5
Rhône	11.7
Savoie	10.1
Haute-savoie	12.5
RHONE ALPES	11.1
Alpes de Haute Provence	9.1
Hautes Alpes	9.8
Alpes Maritimes	14.4
Bouches du Rhône	12.6
Var	11.9
Vaucluse	10.7
PACA	12.8
Gard	9.9
LANGUEDOC ROUSSILLON	10.9
France métropolitaine	12.6

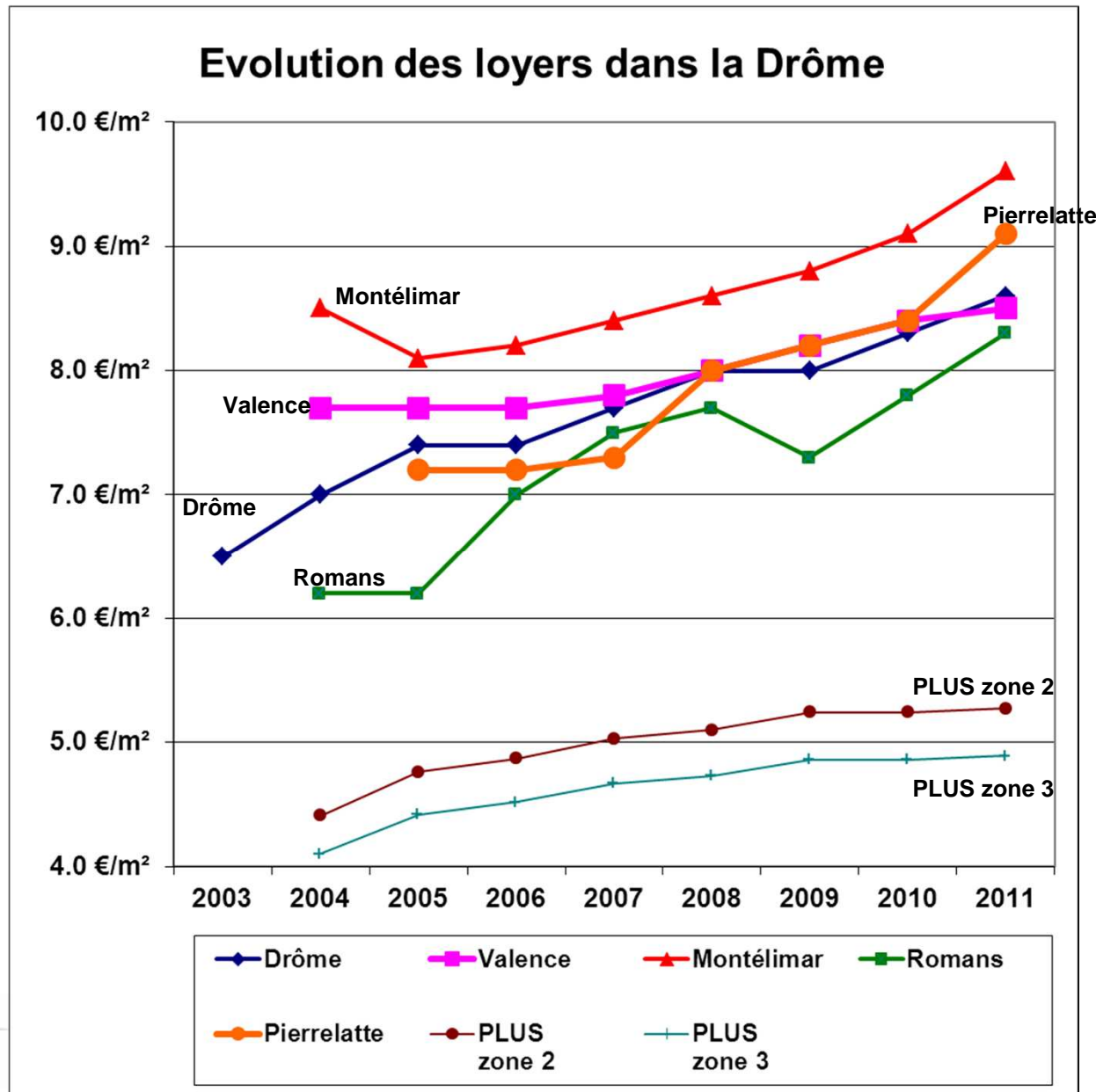
Source : CLAMEUR



Le prix des loyers est faible dans la Drôme (inférieur de 22% à la moyenne de Rhône-Alpes et de 32% à la moyenne de PACA) même s'il l'est encore plus en Ardèche et dans la Loire.

Ce prix est très élevé en Haute-Savoie et pour les départements de la Côte d'Azur.

Un écart croissant avec les logements sociaux



A l'exception notable de Valence, il n'y a pas de signe d'atténuation de la hausse des loyers de relocation.

L'écart se creuse de façon croissante entre le niveau de loyers libres et ceux de loyers réglementés des nouveaux logements sociaux.

Accroissement de la part du logement dans le budget des ménages

Des difficultés pour se loger pour les primo accédants et les jeunes familles

En accession

Prêt 20 ans à 5%, autofinancement 20%, taux d'effort 30%

Cible : primo-accédants, 25-35/40 ans, dont au moins un actif					
Actif célibataire ou couple 1 actif prof. intermédiaire 1 500 € mensuels nets	<table><tr><td>budget 85 000 €</td></tr><tr><td>budget 140 000 €</td></tr><tr><td>budget 170 000 €</td></tr><tr><td>budget 200 000 €</td></tr></table>	budget 85 000 €	budget 140 000 €	budget 170 000 €	budget 200 000 €
budget 85 000 €					
budget 140 000 €					
budget 170 000 €					
budget 200 000 €					
Actif célibataire cadre ou couple 2 actifs au SMIG 2 500 € mensuels nets					
Couple bi actif, profession intermédiaire + 1 SMIG 3 000 € mensuels nets					
Couple bi-actif, cadre + 1 SMIG/temps partiel 3 500 € mensuels nets					

Une primo accession qui s'oriente principalement vers l'ancien, surtout en collectif

L'accroissement des prix du foncier et de l'immobilier implique de plus en plus d'envisager l'accession dans le cadre de ménages biactifs et la mobilisation d'apports personnels importants (famille, succession, ...).

Des difficultés pour se loger pour les locataires modestes du parc privé

	Actif célibataire	Actif célibataire	couple 1 actif prof. Intermédiaire avec 1 enfant	couple 2 actifs au SMIG avec 1 enfant
	1 200 € mensuels nets	1 500 € mensuels nets	1 500 € mensuels nets	2 500 € mensuels nets logé dans un T4
	logé dans un T2	logé dans un T3	logé dans un T3	logé dans un T4
revenu net mensuel	1 200 €	1 500 €	1 500 €	2 500 €
Loyer	420 €	550 €	550 €	640 €
énergie et eau	119 €	134 €	180 €	195 €
impôts locaux et assurance	49 €	59 €	63 €	93 €
déplacement travail	70 €	70 €	70 €	70 €
dépenses courantes hors lgt	403 €	443 €	634 €	825 €
impôts revenu	80 €	100 €	50 €	100 €
Total dépenses obligatoires	1 141 €	1 356 €	1 547 €	1 923 €
Reste à vivre sans AL	59 €	144 €	-47 €	577 €
taux d'effort sans AL	35%	37%	37%	26%
calcul de l'AL	0 €	0 €	109 €	0 €
taux d'effort avec AL	35%	37%	29%	26%

Les conditions de l'allocation logements sont très restrictives.

Les taux d'efforts sont de 30 à 40% sans cumul de rémunération au sein du ménage

Des Drômois à la peine pour se loger

- Le département de la Drôme est attractif et le parc de logements s'accroît rapidement.
- Les coûts d'accès au logement ont fortement augmenté en Drôme comme ailleurs, même si le Département garde un avantage comparatif.
- Les loyers du parc privé continuent de s'accroître et l'écart se creuse avec le logement social.
- Le marché du logement drômois n'est pas homogène avec des prix plus élevés dans le Sud et sur les agglomérations de Valence et Montélimar.
- La population drômoise a dans l'ensemble des revenus plus faibles et le marché de l'accession est de plus en plus sélectif sans apport personnel, orientant les ménages modestes vers le parc ancien et collectif. L'accession en individuel reste possible souvent au prix d'un taux d'effort élevé sur une durée longue dans des secteurs géographiques périurbains moins tendus.
- Le marché locatif dans le parc privé impose aussi un engagement financier important des ménages modestes avec une solvabilisation par les aides au logement réservée aux plus pauvres.