



LE DÉPARTEMENT

ardèche
LE CONSEIL GÉNÉRAL



La construction neuve en Drôme et en Ardèche

Réunion de lancement de l'observatoire de l'habitat de l'Ardèche
Le 3 décembre 2013



- LA
DROME -

observation
habitat

3 décembre 2013

Introduction

La construction neuve de logements a connu de **fortes fluctuations** au cours de ces dernières années, haut niveau de production dans les années 2006 2007 2008, chute en 2009 et 2010, reprise en 2011 et chute à nouveau.

Qu'en est il exactement ?

- quelle est l'ampleur de ces évolutions, ?
- y a-t-il des différences territoriales en Drôme et en Ardèche?
- quelles sont les évolutions les plus récentes?
- ces évolutions quantitatives s'accompagnent elles d'évolutions qualitatives en termes de consommation foncière ou de types de logements, etc. ?

Répondre à ces questions, tel est l'objet du présent document.



A D I L



- L A
D R O
M E -

observation
habitat

LA CONSTRUCTION NEUVE EN DRÔME ET EN ARDÈCHE

LA DRÔME ET L'ARDÈCHE, DEUX DÉPARTEMENTS DYNAMIQUES EN RHÔNE ALPES

En Ardèche :

**2299 logements par an entre 1999 et 2012 (14 ans)
soit 8 lgts par an pour 1000 hab.**

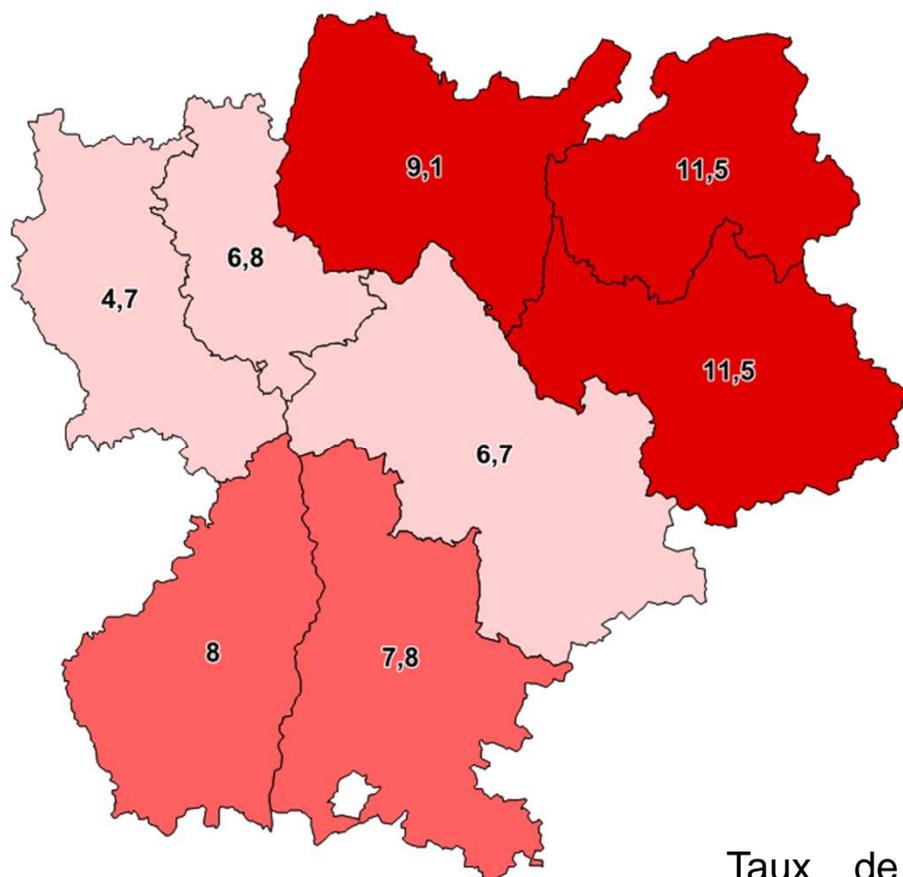
En Drôme :

**3421 logements par an entre 1999 et 2012 (14 ans)
soit 7.8 lgts par an pour 1000 hab.**

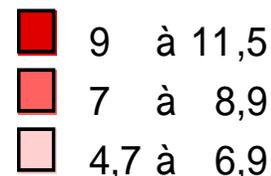
Pour comparaison

Rhône Alpes : 7.7 lgts par an pour 1000 hab.

France métropolitaine : 5.9 lgts par an pour 1000 hab.



Taux de construction
neuve par an pour 1000
habitants sur la période
1999-2012



UN SOMMET DE PRODUCTION ATTEINT EN DRÔME ET EN ARDÈCHE SUR LA PÉRIODE 2004-2008

Etiage de la construction neuve dans les années 1990

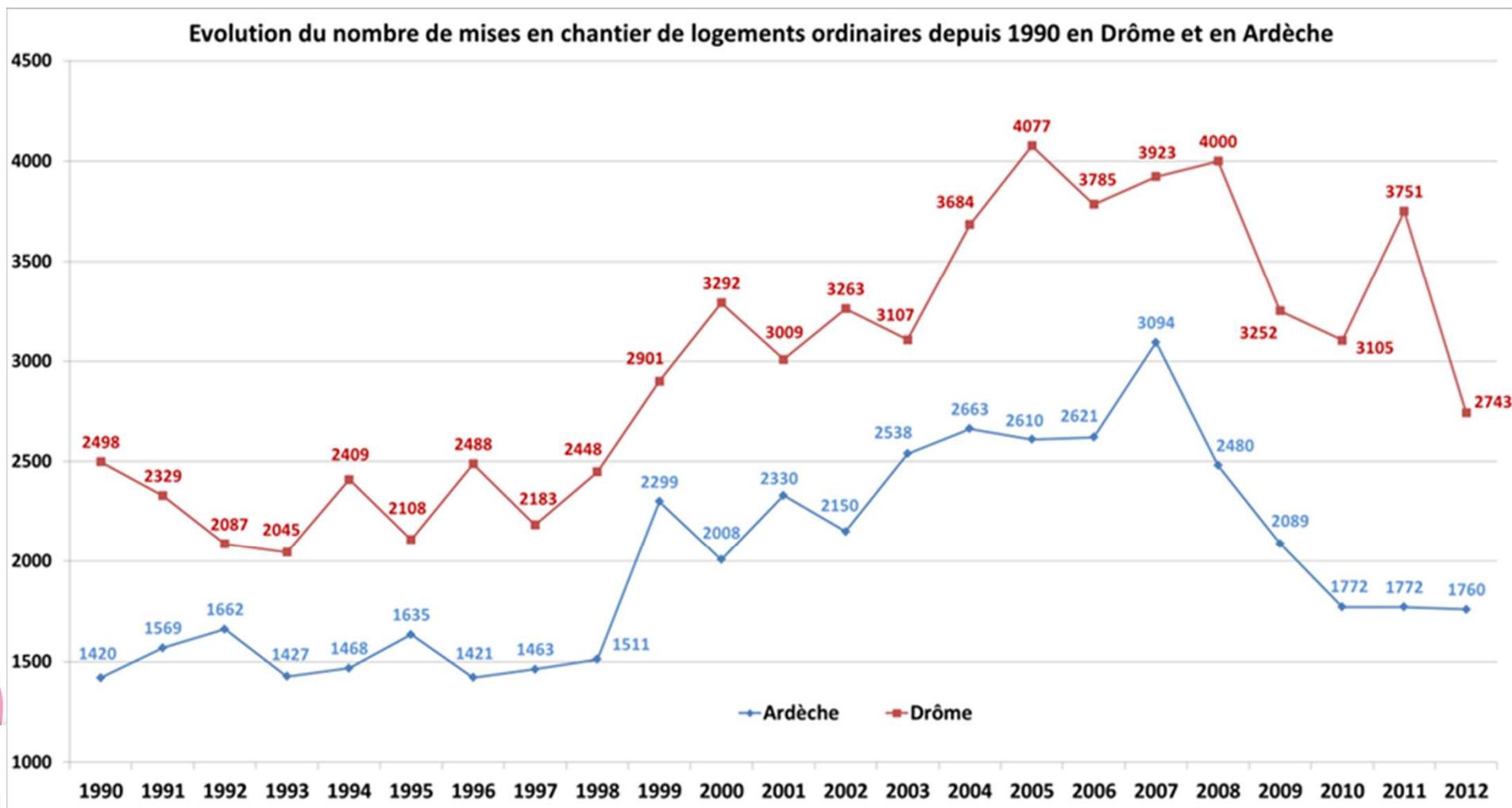
Reprise depuis 1998 avec un maximum observé 2004-2008,

Puis la chute, faible impact du plan de relance en 2011 en Ardèche.

Moyenne 90-2012

Ardèche : 2041 Igts / an

Drôme : 3049 Igts / an



ADIL



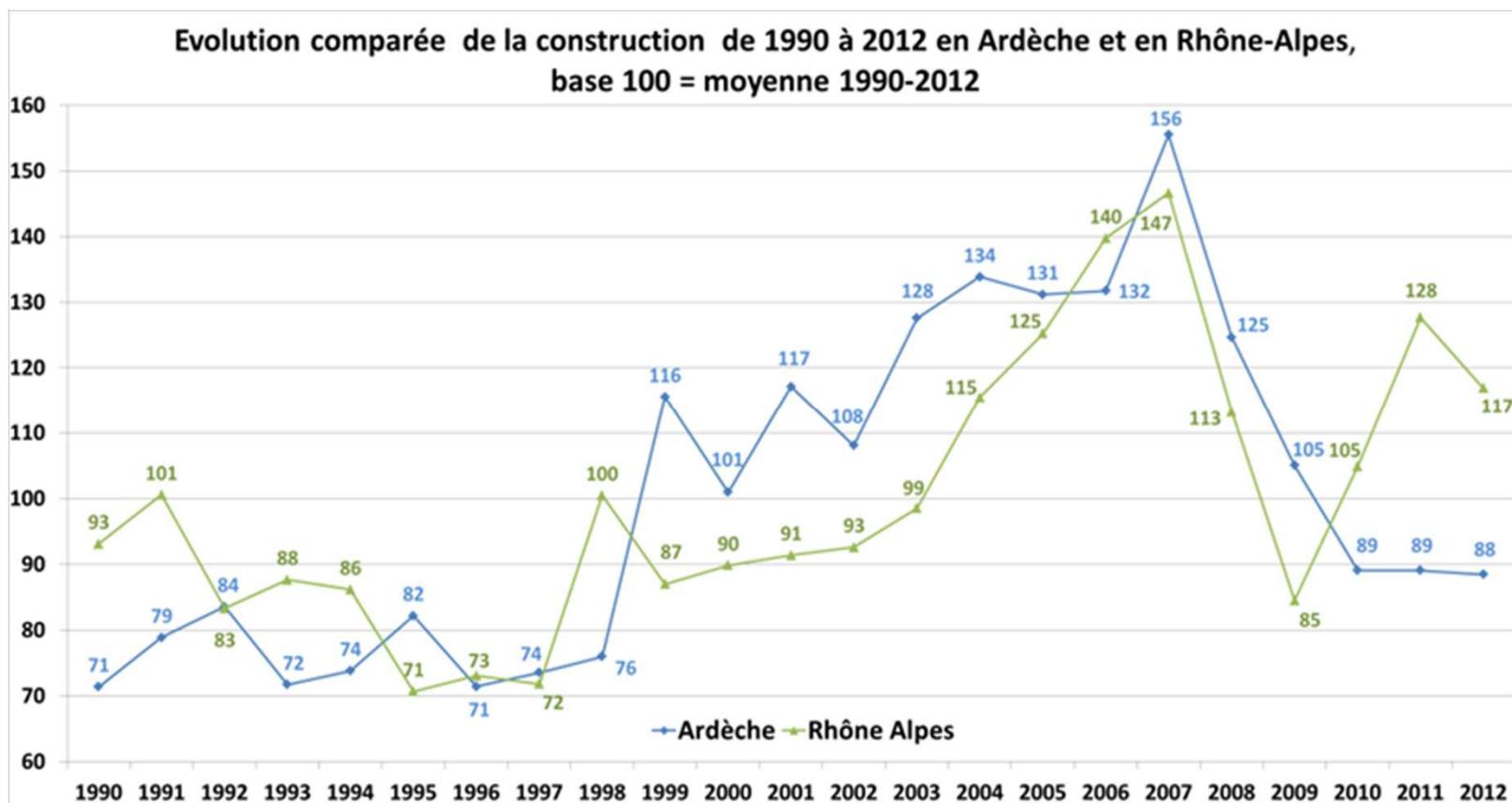
- LA
D R Ô M E -

observation
habitat

UNE DYNAMIQUE PLUS FORTE DE 1999 À 2006 EN DRÔME ET EN ARDÈCHE PAR RAPPORT À RHÔNE ALPES

L'Ardèche comparée à Rhône Alpes :

- une dynamique supérieure à celle de la région entre 1998 et 2006,
- suivie d'une chute similaire jusqu'en 2010,
- Mais pas de redressement depuis 3 ans.





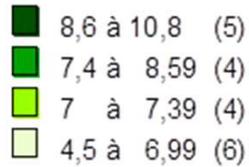
Y'A-T-IL DES DIFFÉRENCES AU SEIN DE LA DRÔME ET DE L'ARDÈCHE?

Une analyse selon 19 bassins
de référence en Drôme et en
Ardèche



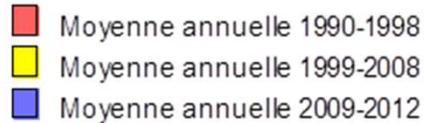
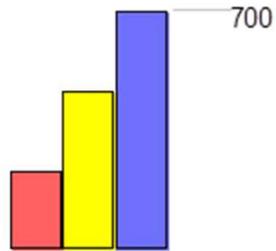
UN ESPACE CENTRAL EN DÉFICIT DE PRODUCTION ET DES BASSINS IMPACTÉS DIFFÉREMMENT PAR LA CRISE

Rythme annuel moyen de construction de lgt ordinaires neufs 1990-2012



Logements par an pour 1000 habitants

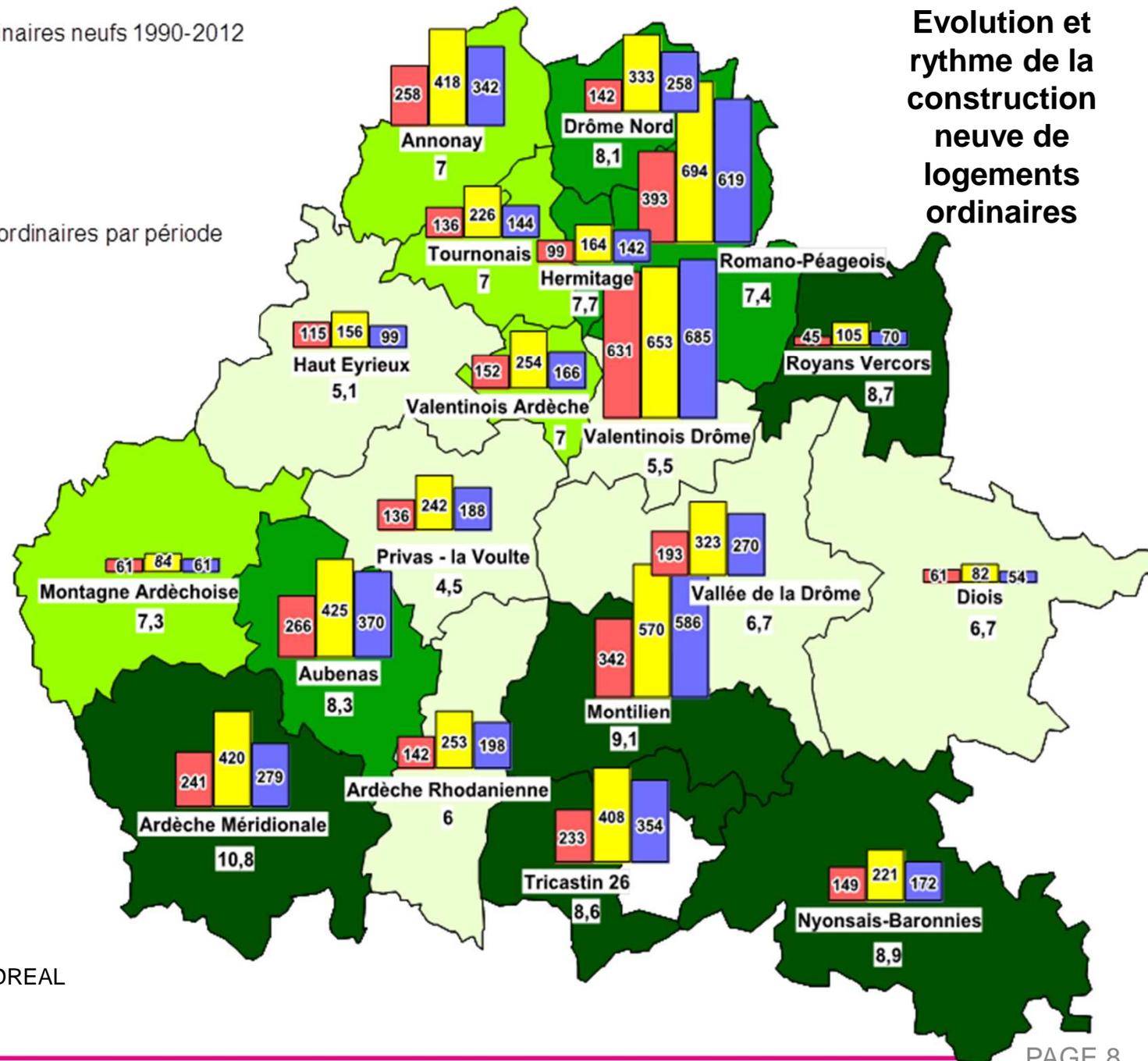
Moyenne annuelle de construction neuve de lgt ordinaires par période



Trois périodes :

- De 1990 à 1998 - faible niveau de construction
- De 1999 à 2008 – niveau élevé de construction
- A partir de 2009 – baisse du niveau de la construction

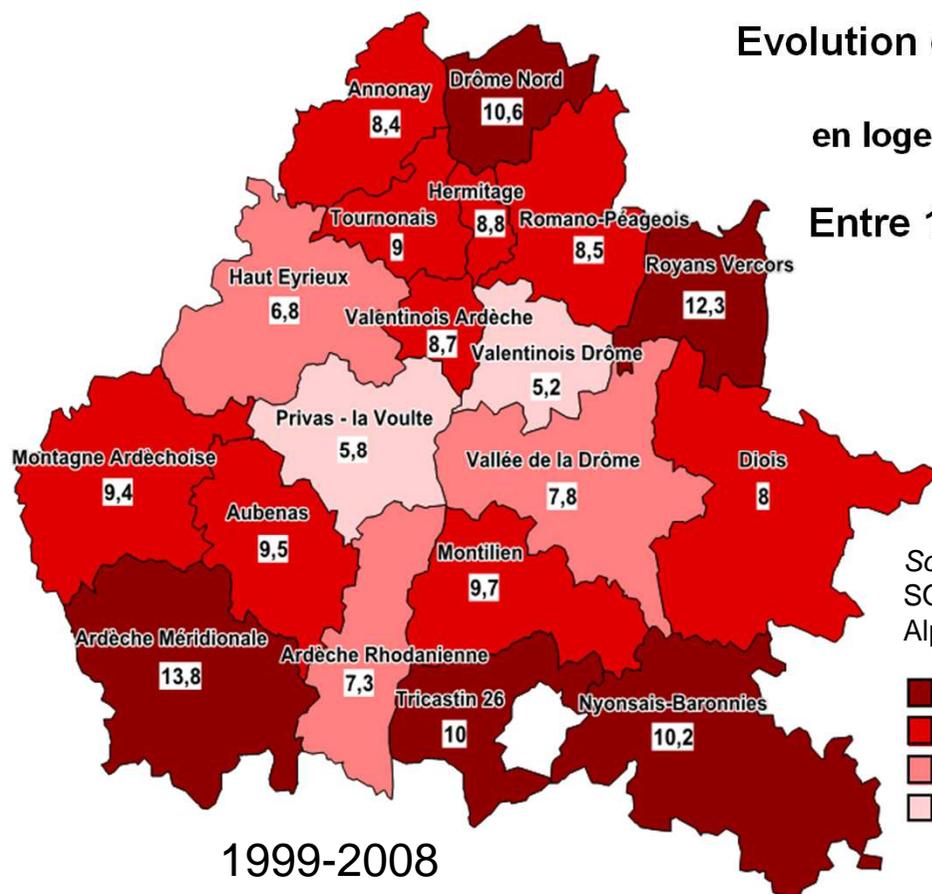
Evolution et rythme de la construction neuve de logements ordinaires



Sources : INSEE et SOeS-DREAL
Rhône-Alpes Sit@del2

UN ESPACE CENTRAL EN DÉFICIT DE PRODUCTION ET DES BASSINS IMPACTÉS DIFFÉREMMENT PAR LA CRISE (SUITE)

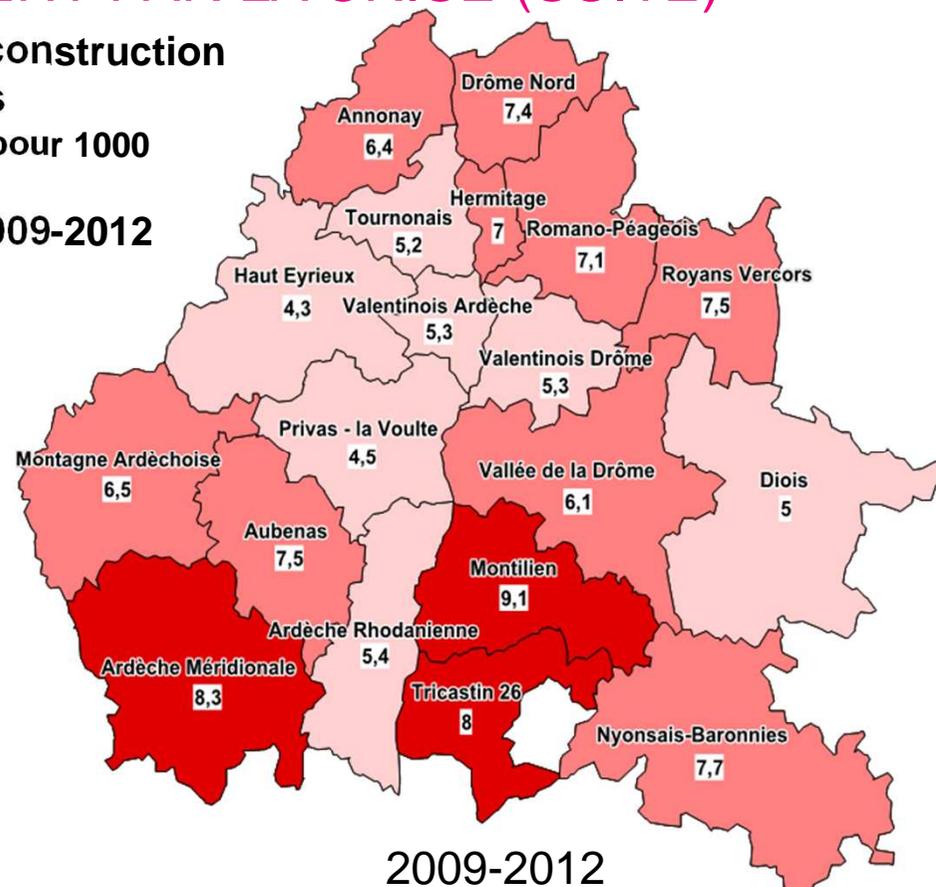
Evolution du rythme de construction
par territoires
en logements par an et pour 1000
habitants
Entre 1999-2008 et 2009-2012



1999-2008

Sources : INSEE et
SOeS-DREAL Rhône-
Alpes Sit@del2

10 à 13,8	(5)	(0)
8 à 10	(9)	(3)
6 à 8	(3)	(9)
4 à 6	(2)	(7)



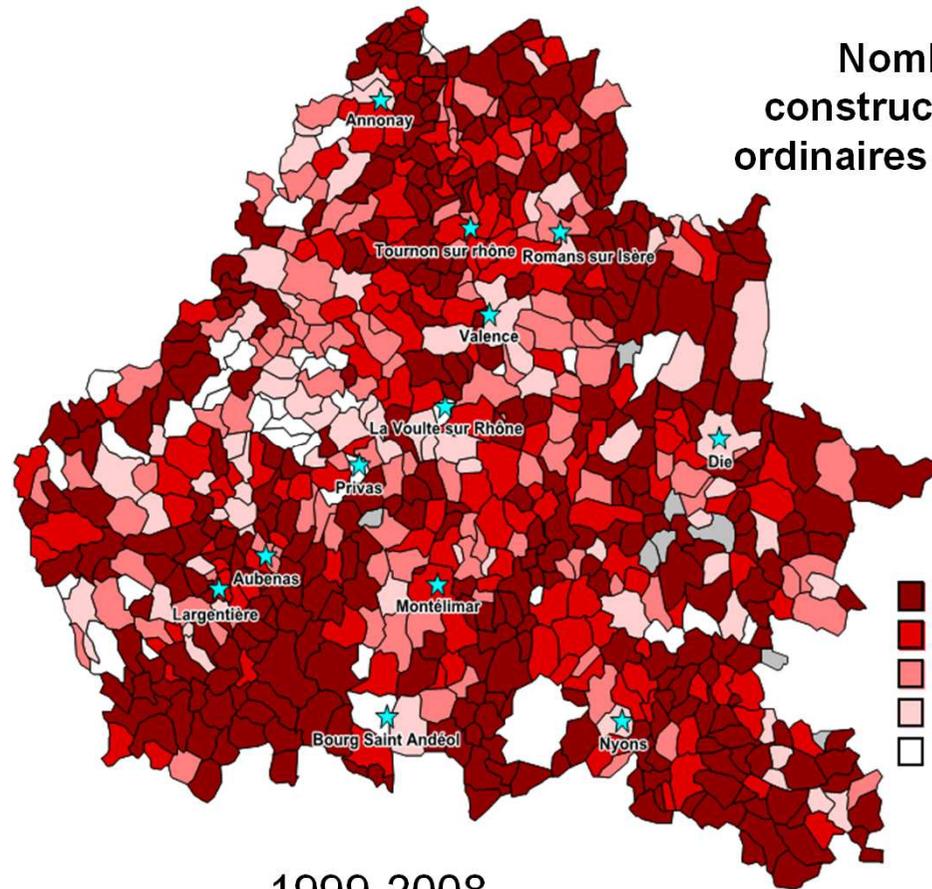
2009-2012

- Tous les bassins d'habitat concernés par la **baisse du rythme moyen de construction** entre 1999-2008 et 2009-2012,
- **Une partie centrale en déficit de production**, désormais rattrapée par le Tournonais et le Valentinois en Ardèche,
- **Un secteur Sud**, hors Ardèche rhodanienne, plus dynamique.



UN ESPACE CENTRAL EN DÉFICIT DE PRODUCTION ET DES BASSINS IMPACTÉS DIFFÉREMMENT PAR LA CRISE (SUITE)

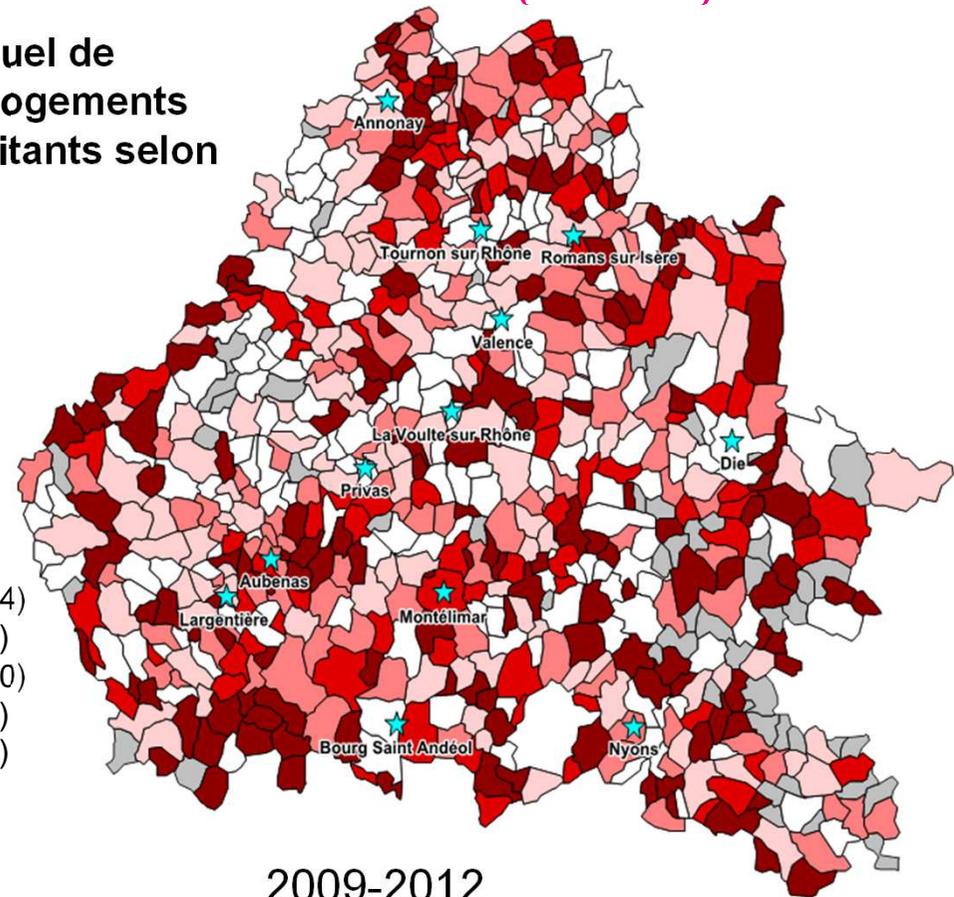
Nombre moyen annuel de construction neuve de logements ordinaires pour 1000 habitants selon les périodes



1999-2008

■	10 à 272	(315)	(154)
■	8 à 10	(136)	(87)
■	6 à 8	(118)	(110)
■	4 à 6	(81)	(123)
■	0 à 4	(58)	(234)

Sources : INSEE et
SOeS-DREAL
Rhône-Alpes
Sit@del2



2009-2012

- **Euphorie** de la construction neuve dans un très grand nombre de communes sur 1999-2008
- **Coup d'arrêt brutal** de la construction neuve pour nombre d'entre elles sur 2009-2012.

A D I L



- L A
D R O
M E -

observation
habitat

QUELLE ÉVOLUTION QUALITATIVE?

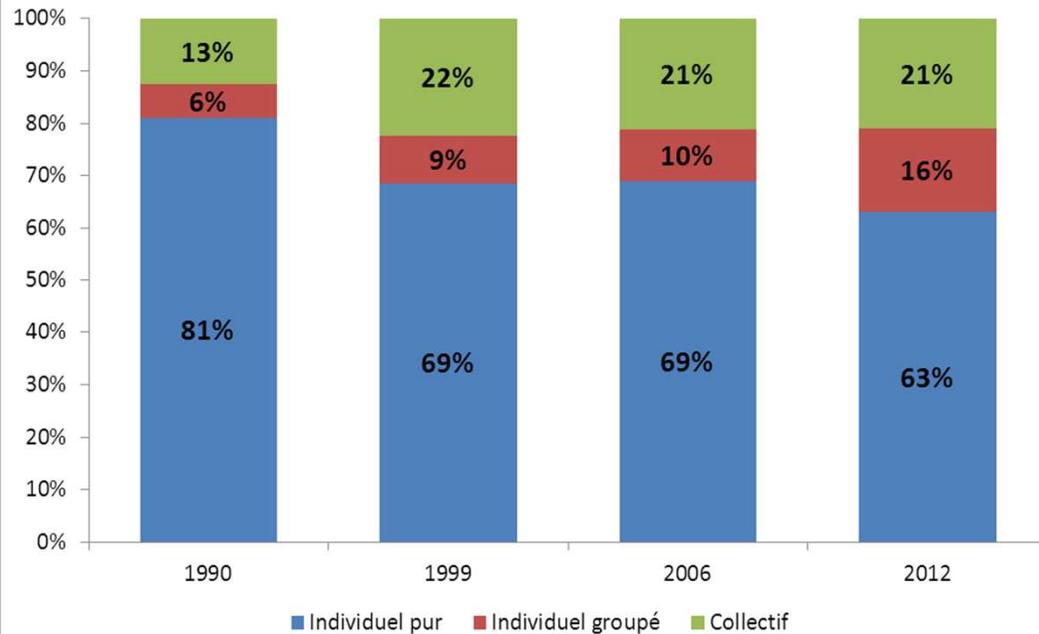
Trois types de permis de construire de logements :

- l'individuel pur
- l'individuel groupé
- le collectif

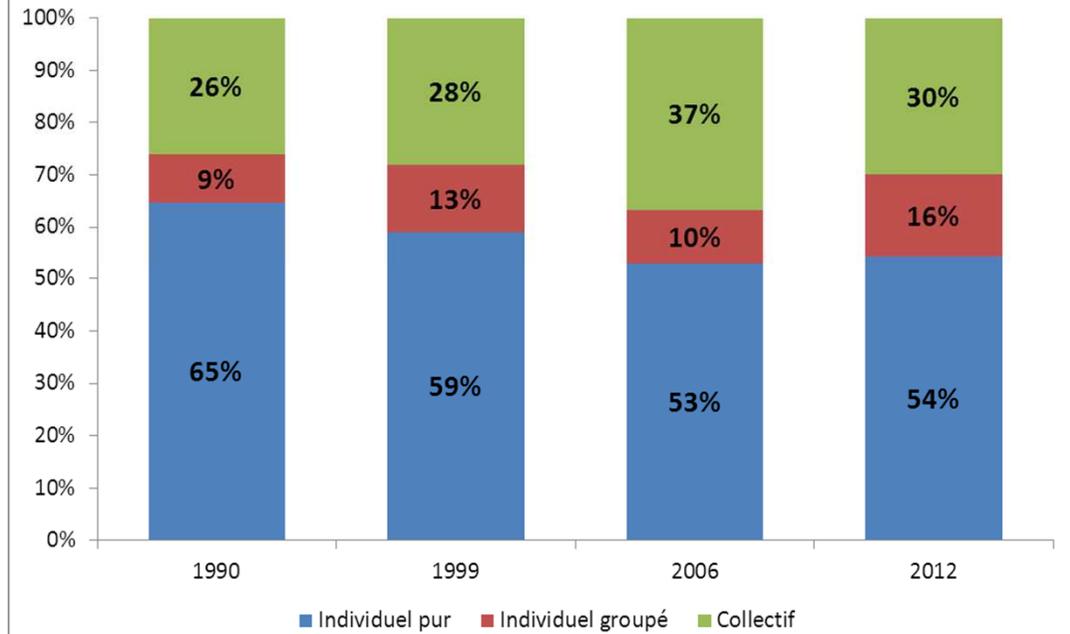
Structuré = individuel groupé + collectif

UNE ACCROISSEMENT INEXORABLE DE LA PART DE L'INDIVIDUEL GROUPE ET DU COLLECTIF

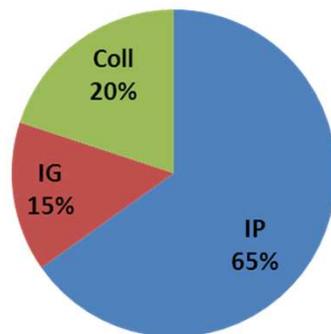
Evolution structurelle de la construction neuve des logements ordinaires commencés en Ardèche



Evolution structurelle de la construction neuve des logements ordinaires commencés en Drôme

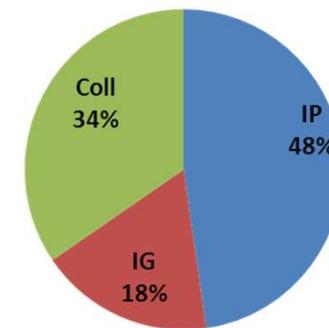


En Ardèche de 2009 à 2012

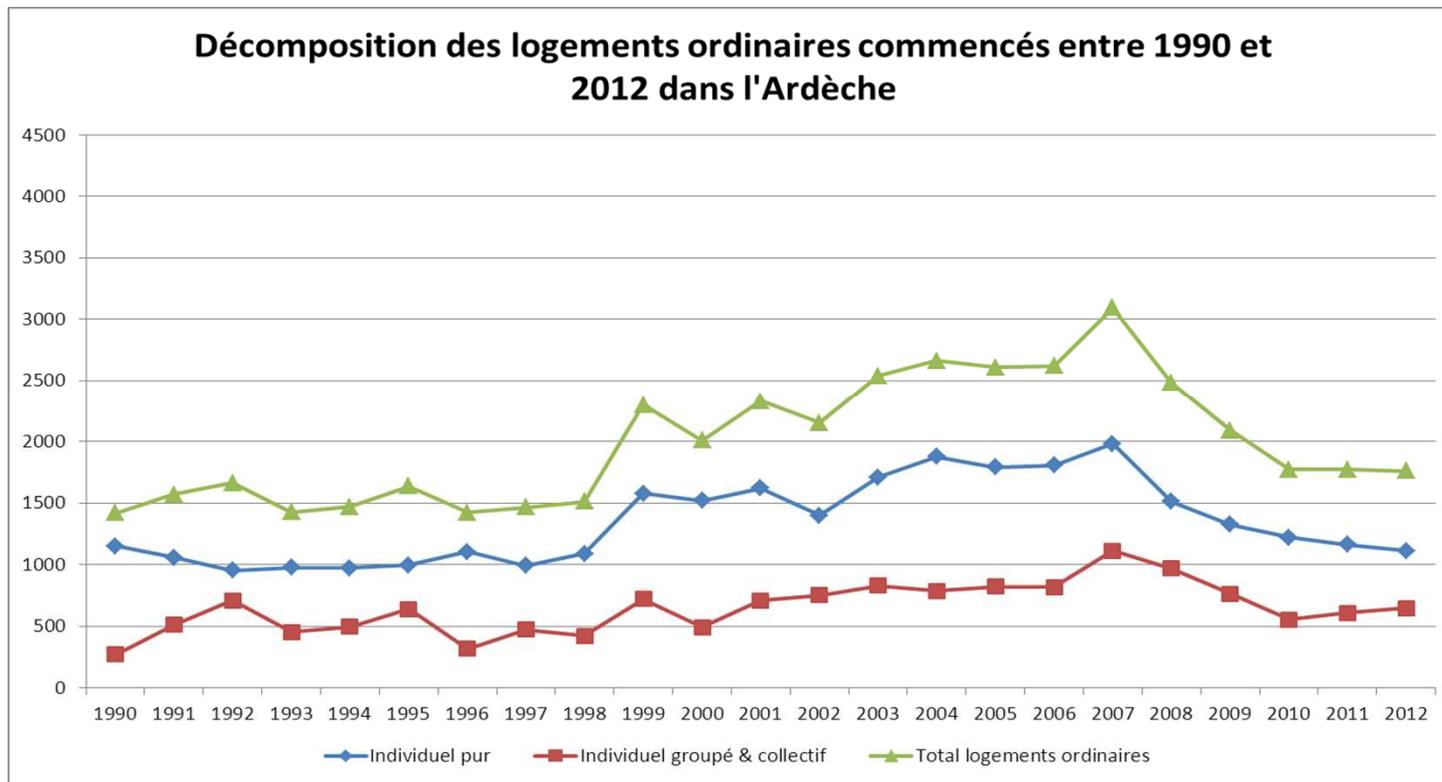


... et le recul de
l'individuel pur qui
demeure
prépondérant.

En Drôme de 2009 à 2012



UNE STRUCTURATION DU MARCHÉ PLUS MARQUÉE DANS LA DRÔME



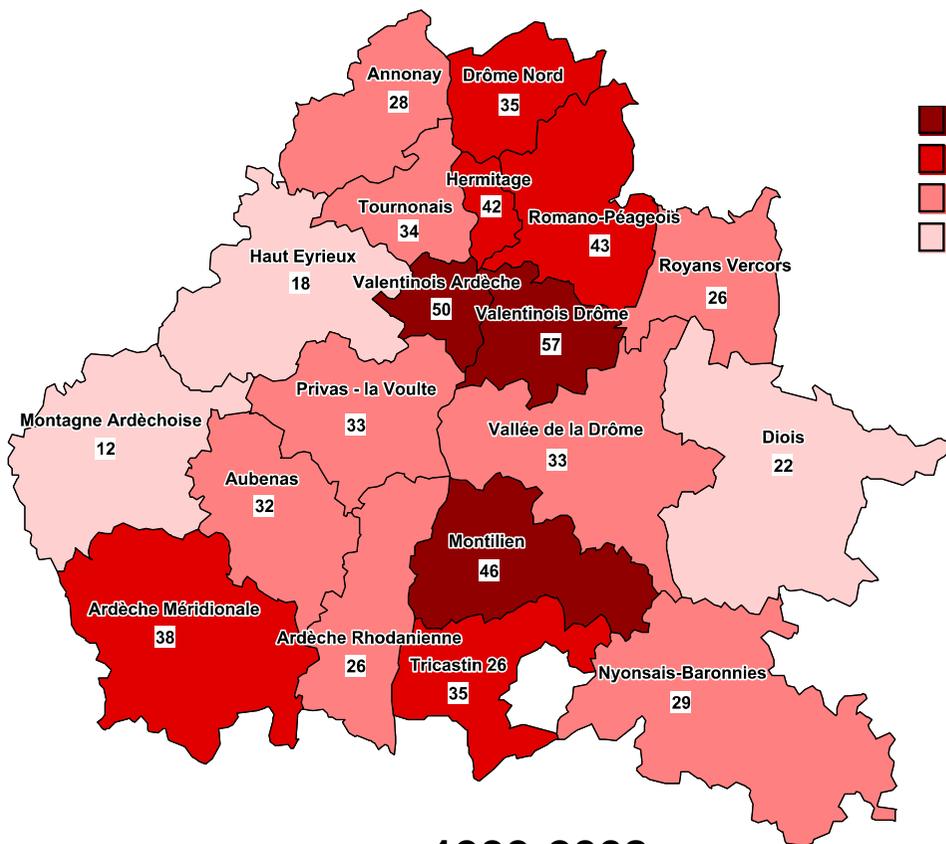
En Ardèche, un haut niveau de construction de logements **individuels purs** est atteint de 2003 à 2007 (1700 à 2000 logements par an), depuis c'est la **chute vers les 1100 logements par an en 2012**.

Parallèlement la construction de **logements structurés** s'est renforcée de 2003 à 2008 pour atteindre de 800 à 1000 logements par an. Depuis une chute est enregistrée pour se situer désormais légèrement au dessus des 500 logements par an, ce qui contribue à la **stabilisation à un niveau bas de la construction de logements**.

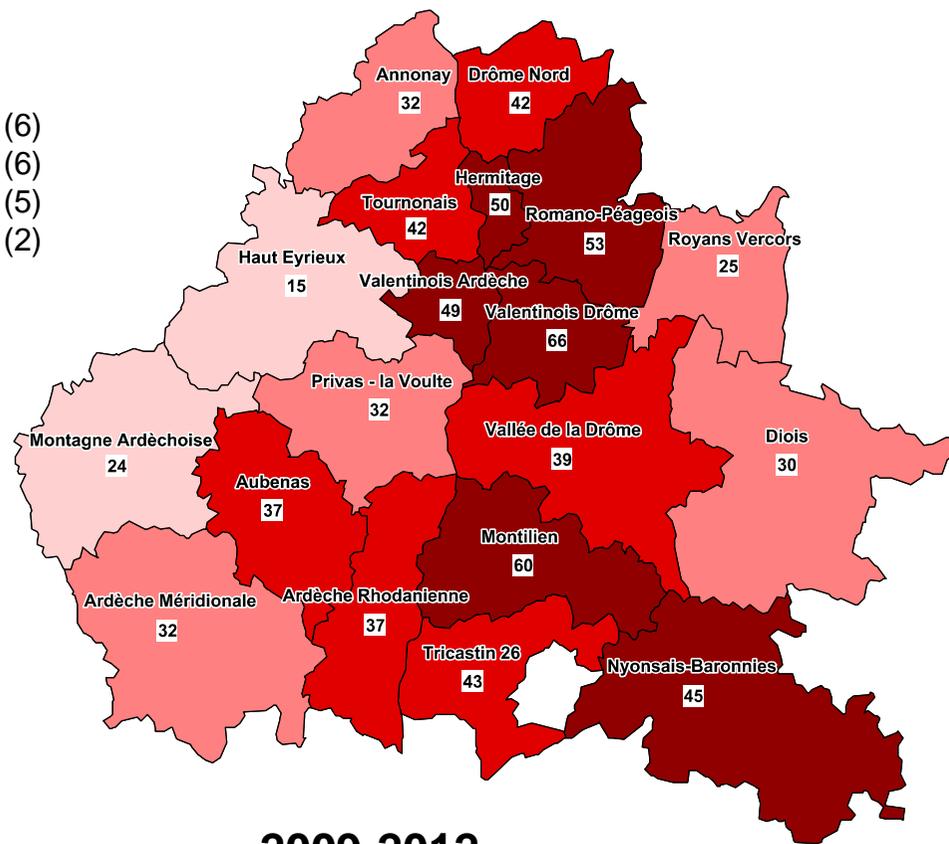
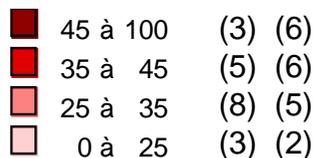


UN STRUCTURATION DIFFÉRENCIÉE SELON LES BASSINS DE RÉFÉRENCE (SUITE)

Evolution de la structuration de la construction
neuve et par bassins de référence
Entre 1999-2008 et 2009-2012



1999-2008



2009-2012

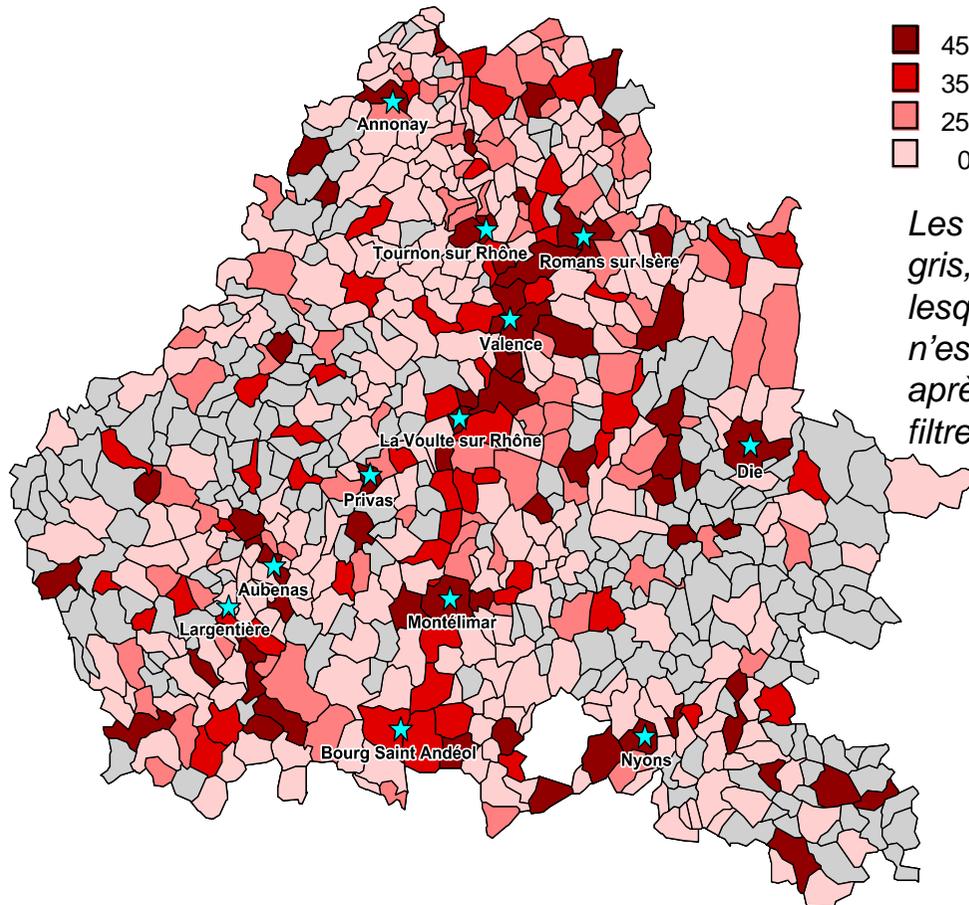
Source :
SOeS-DREAL
Rhône-Alpes
Sit@del2



Taux de structuré
42% en Drôme
32% en Ardèche

Taux de structuré
52% en Drôme
35% en Ardèche

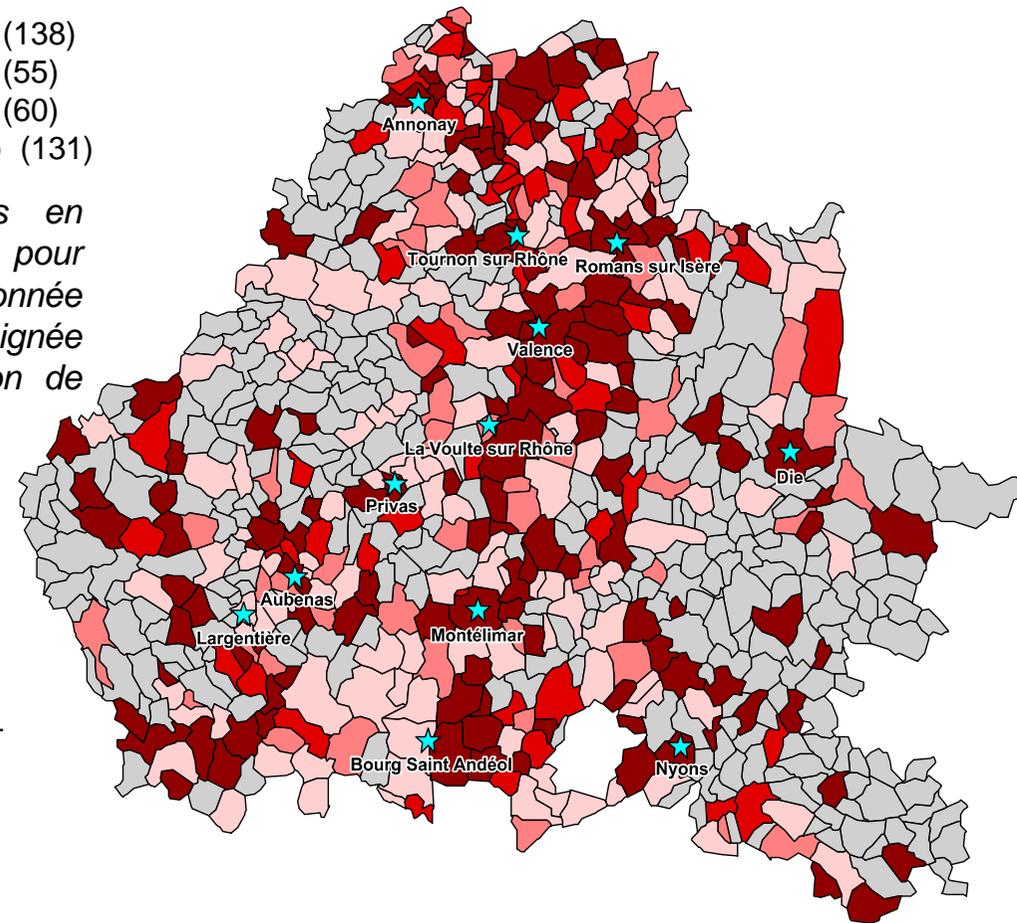
UN STRUCTURATION DIFFÉRENCIÉE SELON LES COMMUNES (SUITE)



1999-2008

■ 45 à 100	(69)	(138)
■ 35 à 45	(58)	(55)
■ 25 à 35	(89)	(60)
■ 0 à 25	(503)	(131)

Les communes en gris, sont celles pour lesquelles la donnée n'est pas renseignée après application de filtres



2009-2012

Evolution de la structuration de la construction
neuve et par communes
Entre 1999-2008 et 2009-2012

Source :
SOeS-DREAL
Rhône-Alpes
Sit@del2



Le semis communal fait nettement apparaître la **structuration du marché dans les sillons alpin et rhodanien, le nord des départements**, dans les zones touristiques et les petites villes de l'arrière pays.



CONSOMMATION FONCIÈRE ET DESTINATION DE LA CONSTRUCTION NEUVE

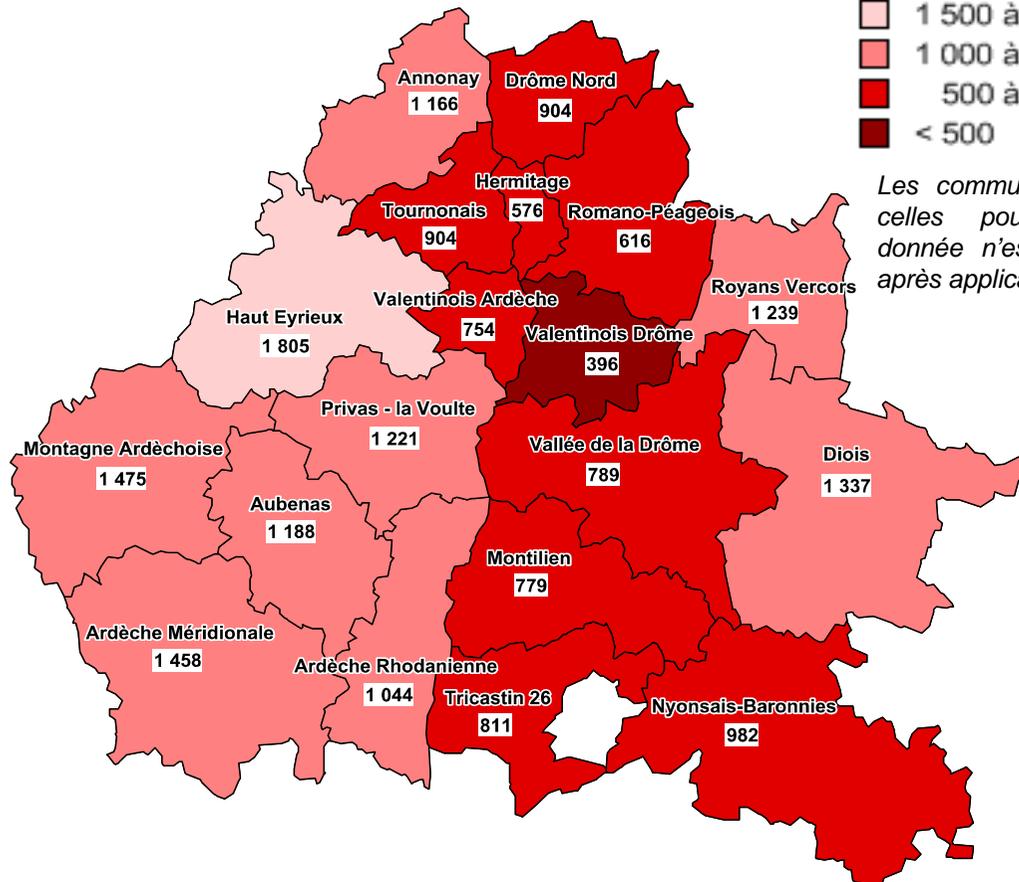
Un fichier détaillé anonymisé des permis de construire de logement sur les trois années 2010-11-12 permet notamment d'analyser la **consommation foncière** des constructions nouvelles, mais aussi d'approcher leur **destination**.

Pour l'analyse de la consommation foncière, **des filtres** ont été appliqués :

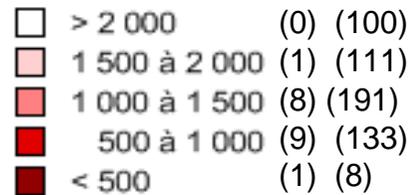
- surface comprise entre 100 et 5000 m² par logement pour l'individuel pur
- surface comprise entre 100 et 2000 m² par logement pour l'individuel groupé
- surface comprise entre 40 et 1300 m² par logement pour le collectif.

UNE CONSOMMATION FONCIÈRE QUI RÉSULTE DE L'EFFICACITÉ FONCIÈRE ET DU PANACHAGE DES TYPES DE LOGEMENTS

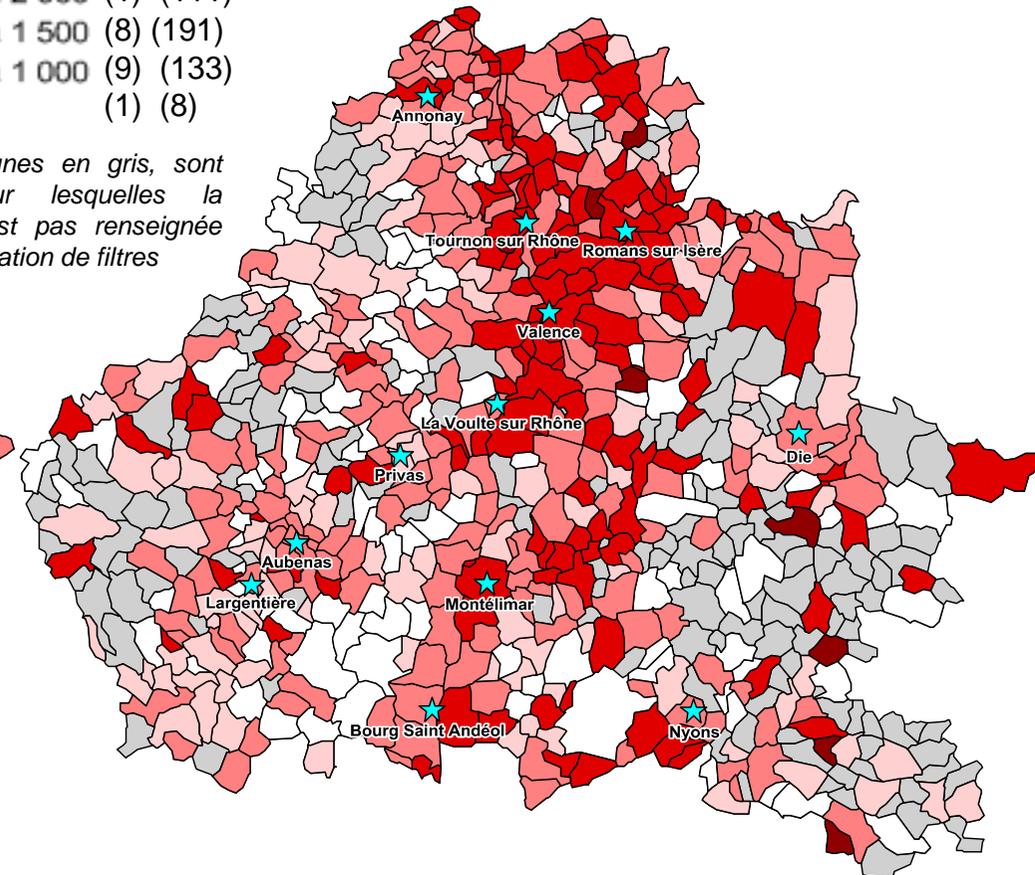
Consommation foncière unitaire moyenne des logements commencés de 2010 à 2012 par bassins de référence



Consommation foncière unitaire moyenne des logements commencés de 2010 à 2012 par communes



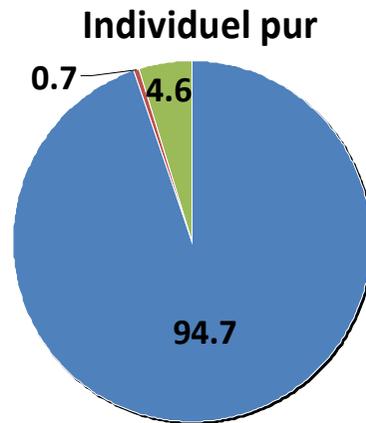
Les communes en gris, sont celles pour lesquelles la donnée n'est pas renseignée après application de filtres



La consommation foncière unitaire est de

- 801 m² par logement neuf dans la Drôme (1114 m² pour l'IP, 515 m² pour l'IG et 157 m² pour le coll.)
- 1211 m² par logement neuf en Ardèche (1430 m² pour l'IP, 685 m² pour l'IG et 232 m² pour le coll.)

DES LOGEMENTS DESTINÉS À L'OCCUPATION PERSONNELLE, À LA VENTE ET À LA LOCATION

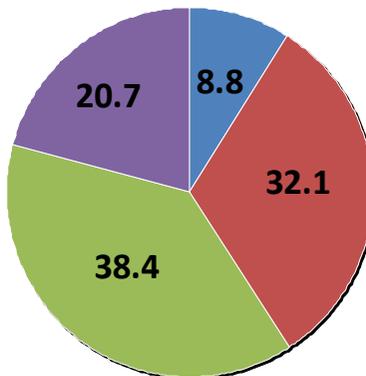


Destination des logements construits en Drôme et en Ardèche de 2010 à 2012

- L'occupation personnelle,
- La location,
- La vente,

En %

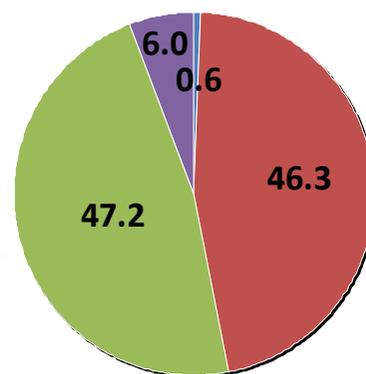
Individuel groupé



- Pour soi
- Vente
- Location
- Autre

Source : Sit@del2
DREAL Rhône-Alpes,
Fichiers permis de
construire anonymisés

Collectif



Les logements individuels purs sont exclusivement destinés à l'occupation personnelle,

Les logements individuels groupés et collectifs sont essentiellement destinés à la vente ou à la location.

A D I L



- L A
D R O
M E -

observation
habitat

DESTINATION DES LOGEMENTS DE 2010 À 2012

Construction pour soi même :

49% dans la Drôme

66% en Ardèche

Construction pour vendre :

24% dans la Drôme

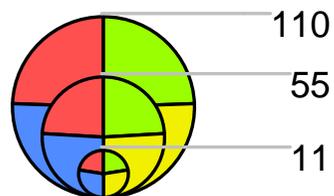
10% en Ardèche

Construction pour louer :

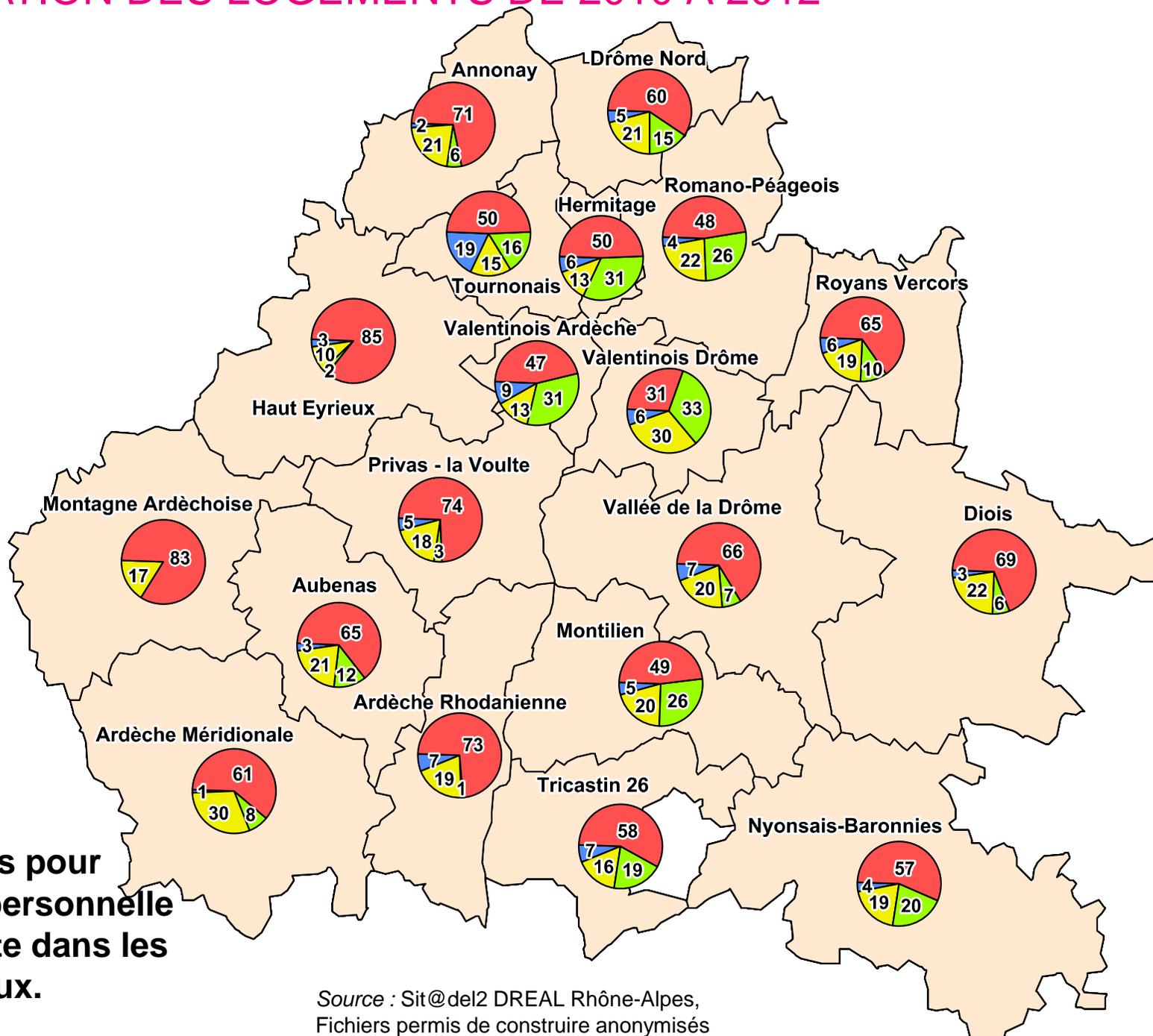
22% dans la Drôme

19% en Ardèche

Répartition par destination



- Pour soi
- Vente
- Location
- Autre



La part des constructions pour occupation personnelle est dominante dans les bassins ruraux.

Source : Sit@del2 DREAL Rhône-Alpes, Fichiers permis de construire anonymisés



A D I L

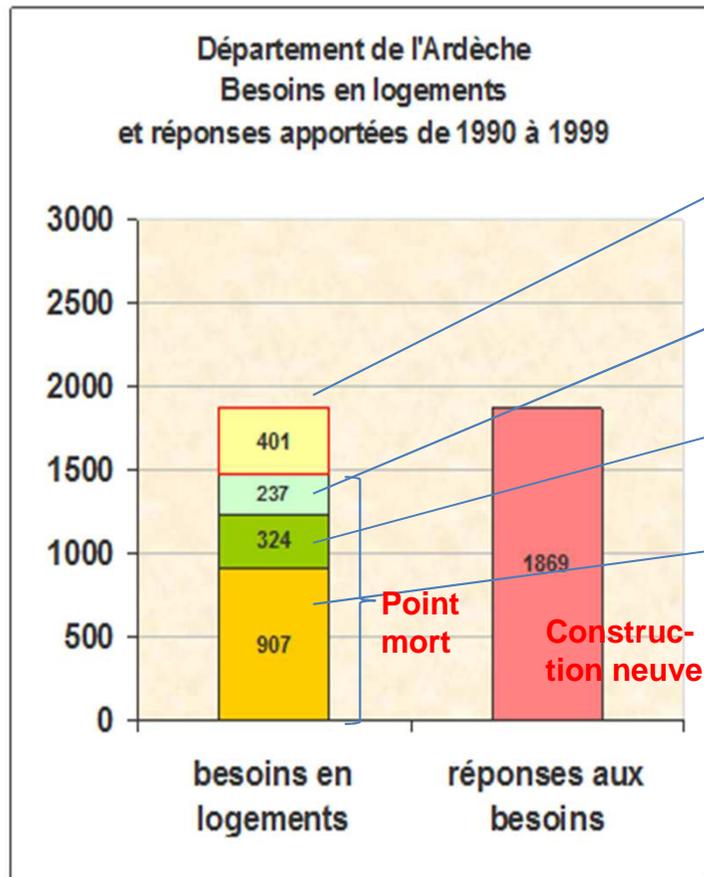


- L A
D R O
M E -

observation
habitat

BESOIN EN LOGEMENTS ET ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

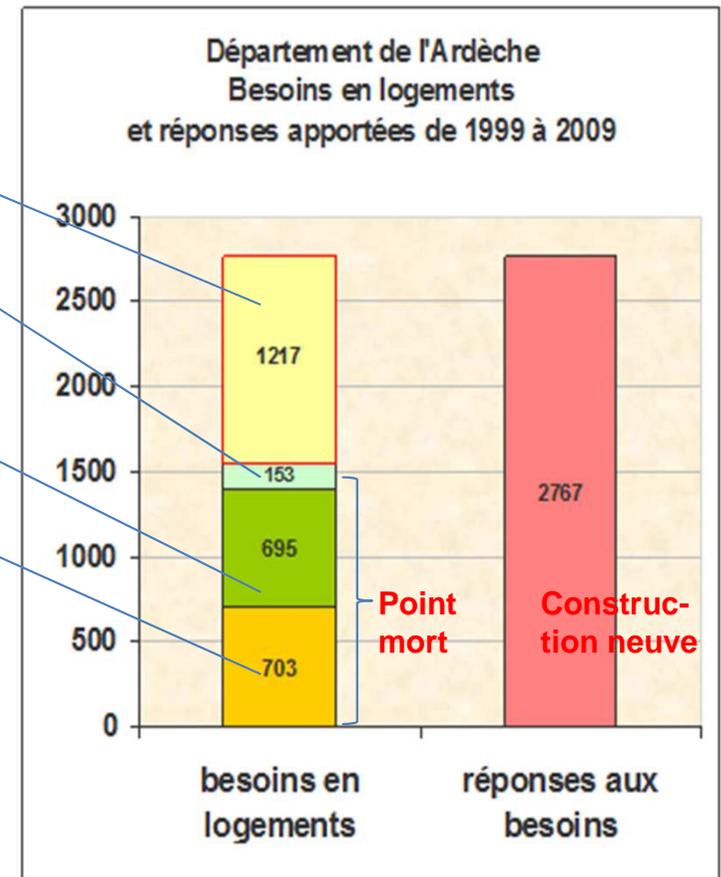
L'ARDECHE : UN FORT ACCROISSEMENT DE LA CONSTRUCTION NEUVE A PERMIS UNE FORTE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE



Besoins en logements pour :

- l'augmentation de la population
- le renouvellement du parc
- l'accroissements des résidences secondaires et de la vacance
- le desserrement des ménages

Avertissement : attention, les logements mis en service ne sont pas calculés à partir des statistiques des permis de construire, mais reconstitués à partir des données du point mort et de l'effet démographique



Augmentation de la production de logements entre les périodes 1990-1999 et 1999-2009 (passant de 1869 lgt/an à 2767 lgt/an).

Stabilité du «Point mort» à environ 1500 logements par an (nécessaire pou maintenir le population à un niveau constant).

Accroissement du nombre de logements permettant une augmentation de la population passant de 401 lgt/an entre 1990 et 1999 à 1217 entre 1999 et 2009.

Sources :
INSEE et
SOeS-
DREAL
Rhône-
Alpes
Sit@del2



IMPACT D'UNE BAISSÉ DE LA CONSTRUCTION NEUVE SUR LA PÉRIODE 2009-2012

Entre 1999-2008 et 2009-2012 la construction neuve a baissé :

- dans la Drôme de 10% passant de 3553 à 3212 logements par an
- en Ardèche de 25% passant de 2479 à 1843 logements par an.

Une telle baisse a **nécessairement un impact :**

- soit sur les conditions de vie des habitants,
- soit sur la croissance démographique.

