Quelques éléments sur le parc HLM en Drôme et en Ardèche…

Séminaire de l'Association des Bailleurs de la Drôme et de l'Ardèche, 11 septembre 2015

ADIL
LA DROME
observation habitat

Septembre 2015

ADIL

LA DROME

observation habitat

LE PARC HLM

Source RPLS 2014 (et années antérieures pour les évolutions)

UN PARC PLUS FAIBLEMENT DÉVELOPPÉ QU'AU NIVEAU RÉGIONAL

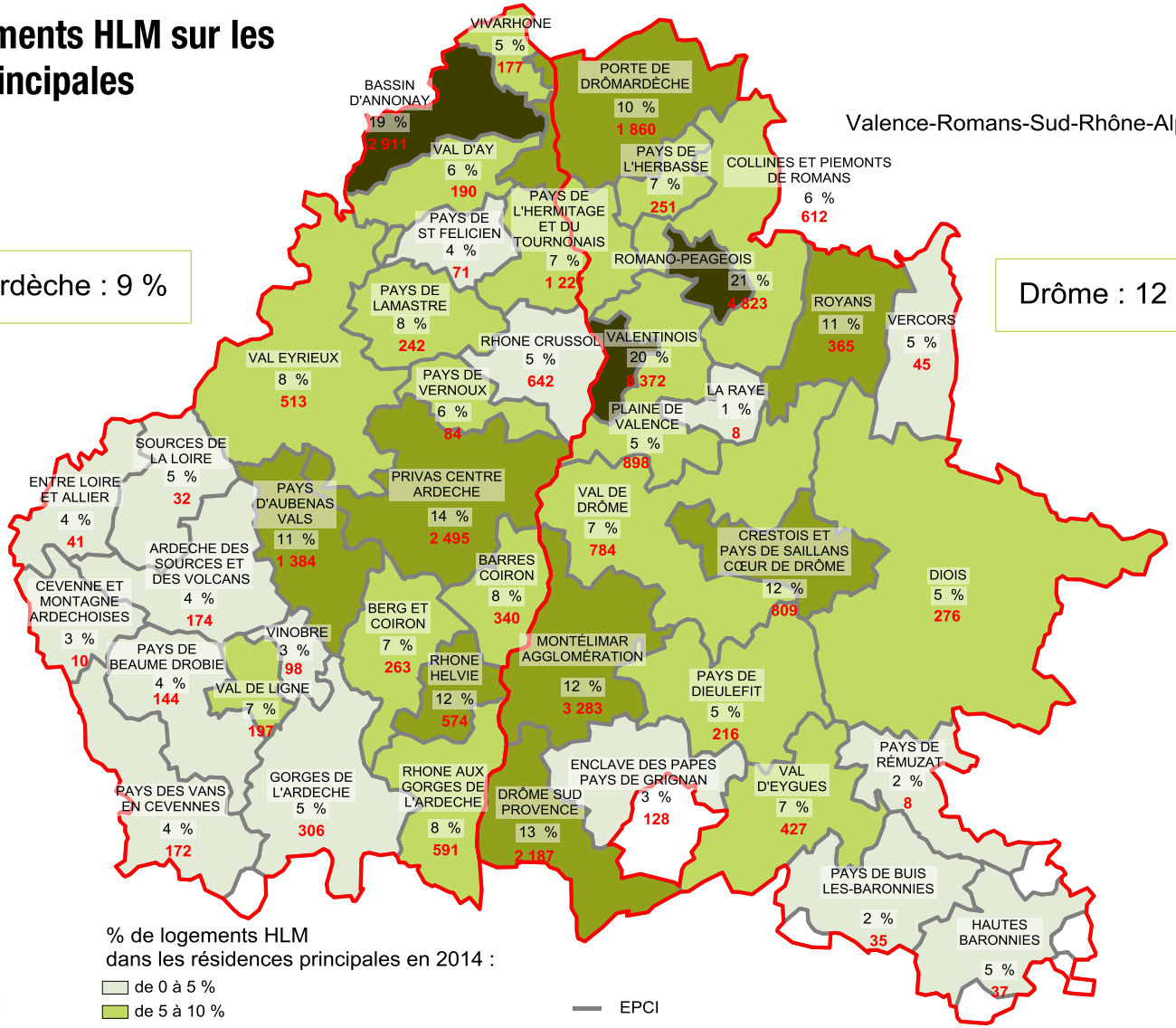
Part des logements HLM sur les résidences principales

Valence-Romans-Sud-Rhône-Alpes : 16 %

Ardèche : 9 %

Drôme : 12 %

Rhône-Alpes : 16%



RPLS 2014

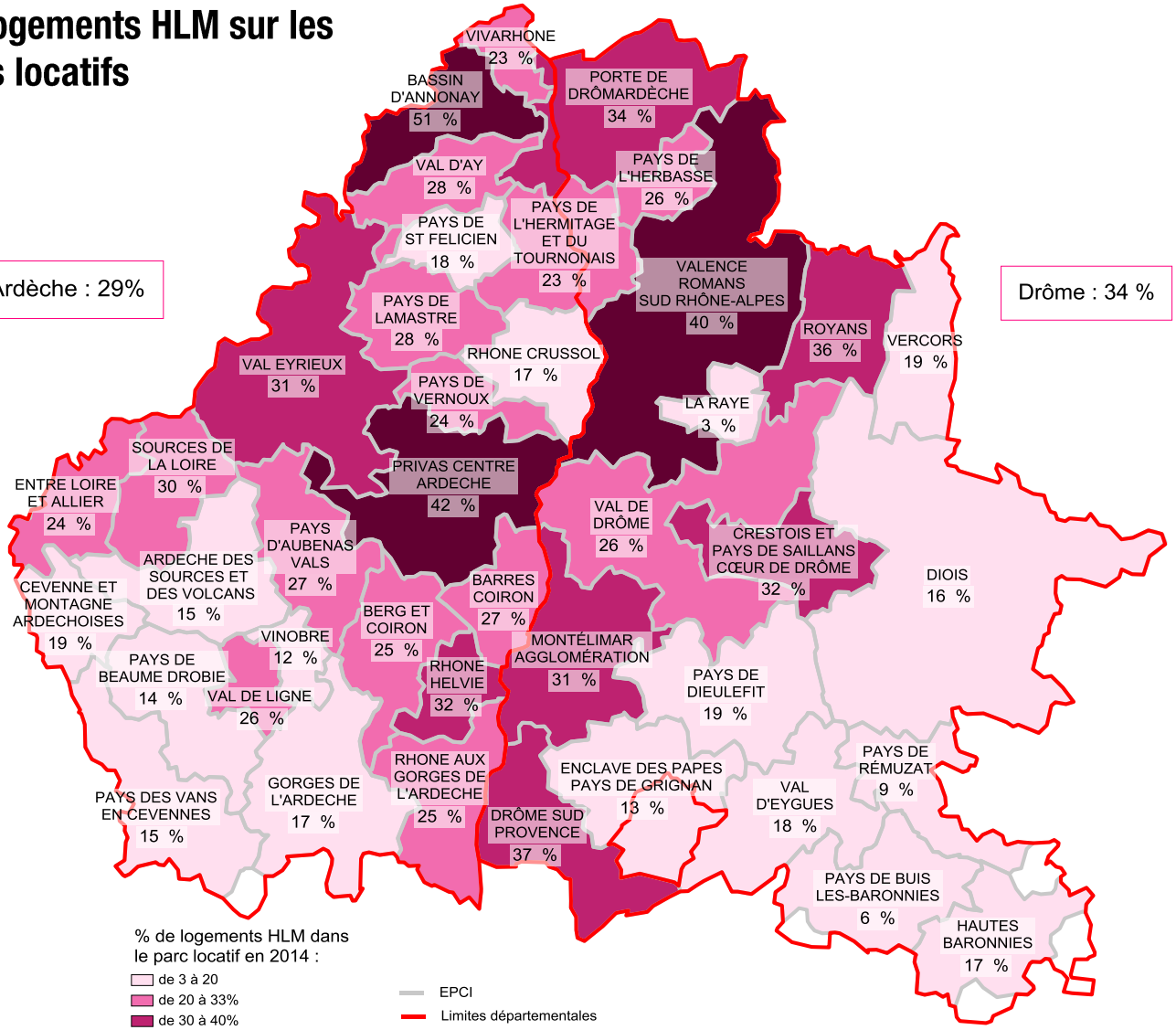
UN TIERS DU PARC LOCATIF EN MOYENNE

Part des logements HLM sur les logements locatifs

Ardèche : 29%

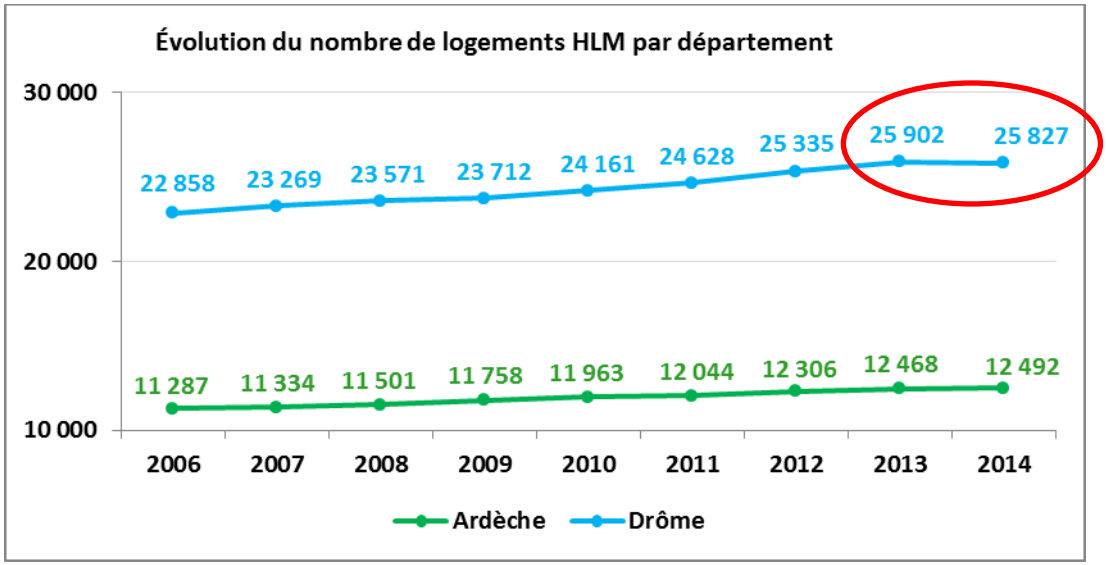
Drôme : 34 %

Rhône-Alpes : 41%



RPLS 2014

UN PARC QUI PROGRESSE LENTEMENT



RPLS de 2006 à 2014

- Drôme :
  - en moyenne, le parc s'accroit de 370 logements par année sur la période.
  - 2014 est une année exceptionnelle : le nombre de logements est en recul (-75 logements par rapport à 2013) : le nombre de logements mis en service (397) a été plus faible que le nombre de logements démolis ou vendus (461)*.
- Ardèche :
  - Un parc qui progresse de 150 logements par an en moyenne sur la période.

*L'écart entre le parc 2013 et le parc 2014 diffère de 11 unités par rapport à l'écart entre les mises en vente et les sorties du parc. Cet écart est imputable aux modalités d'enquête de RPLS.

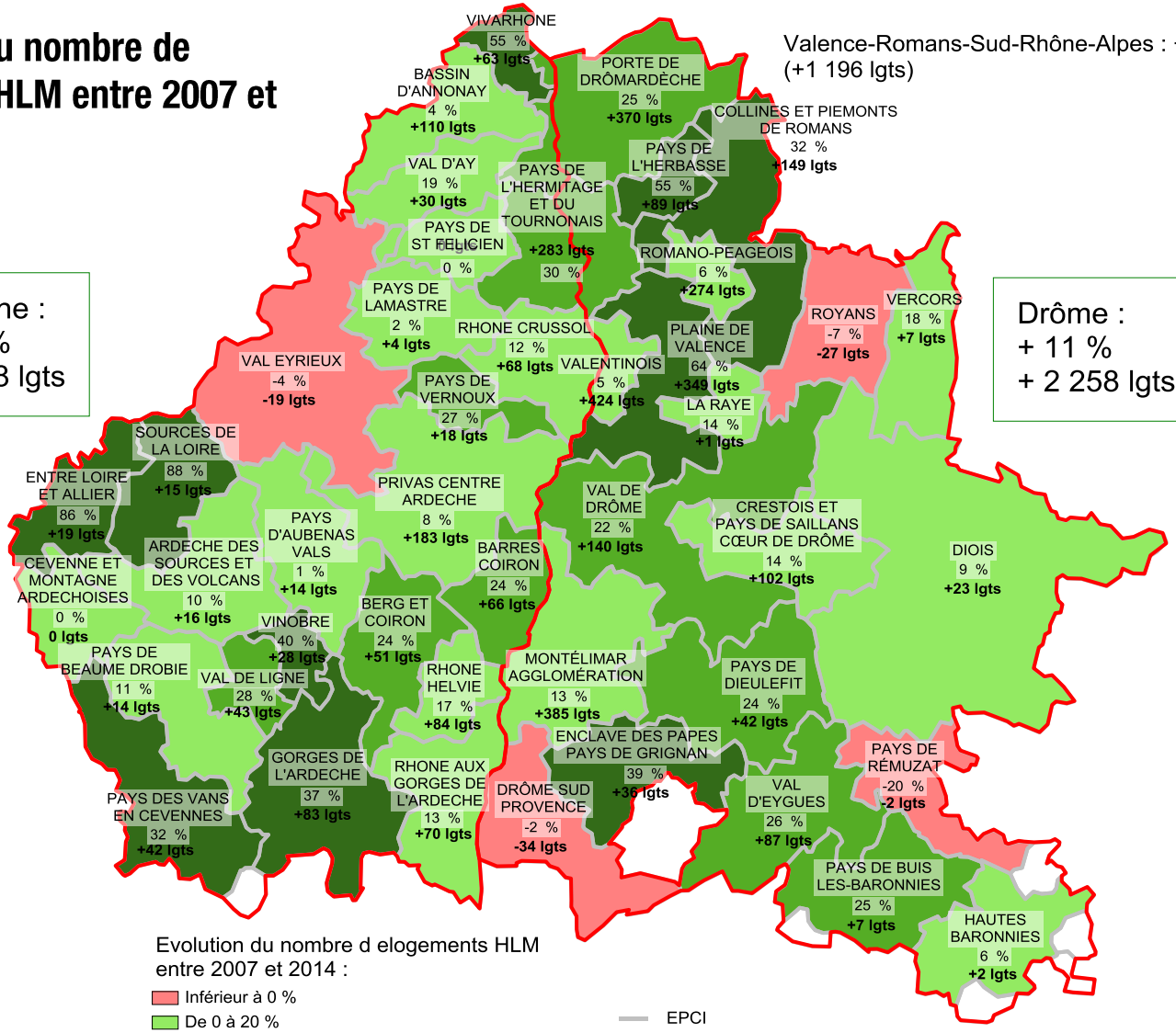
DES VARIATIONS LOCALES IMPORTANTES

Evolution du nombre de logements HLM entre 2007 et 2014

Valence-Romans-Sud-Rhône-Alpes : + 9 %
(+1 196 lgts)

Ardèche :
+ 10 %
+1 158 lgts

Drôme :
+ 11 %
+ 2 258 lgts



Evolution du nombre d elogements HLM entre 2007 et 2014 :

- Inférieur à 0 %
- De 0 à 20 %
- De 20 à 30 %
- Plus de 30 %

EPCI

Limites départementales

+ 12 Différentiel de logements entre 2007 et 2014

RPLS 2007 et 2014

ADIL

LA DROME observation habitat

ADIL

LA DROME

observation habitat

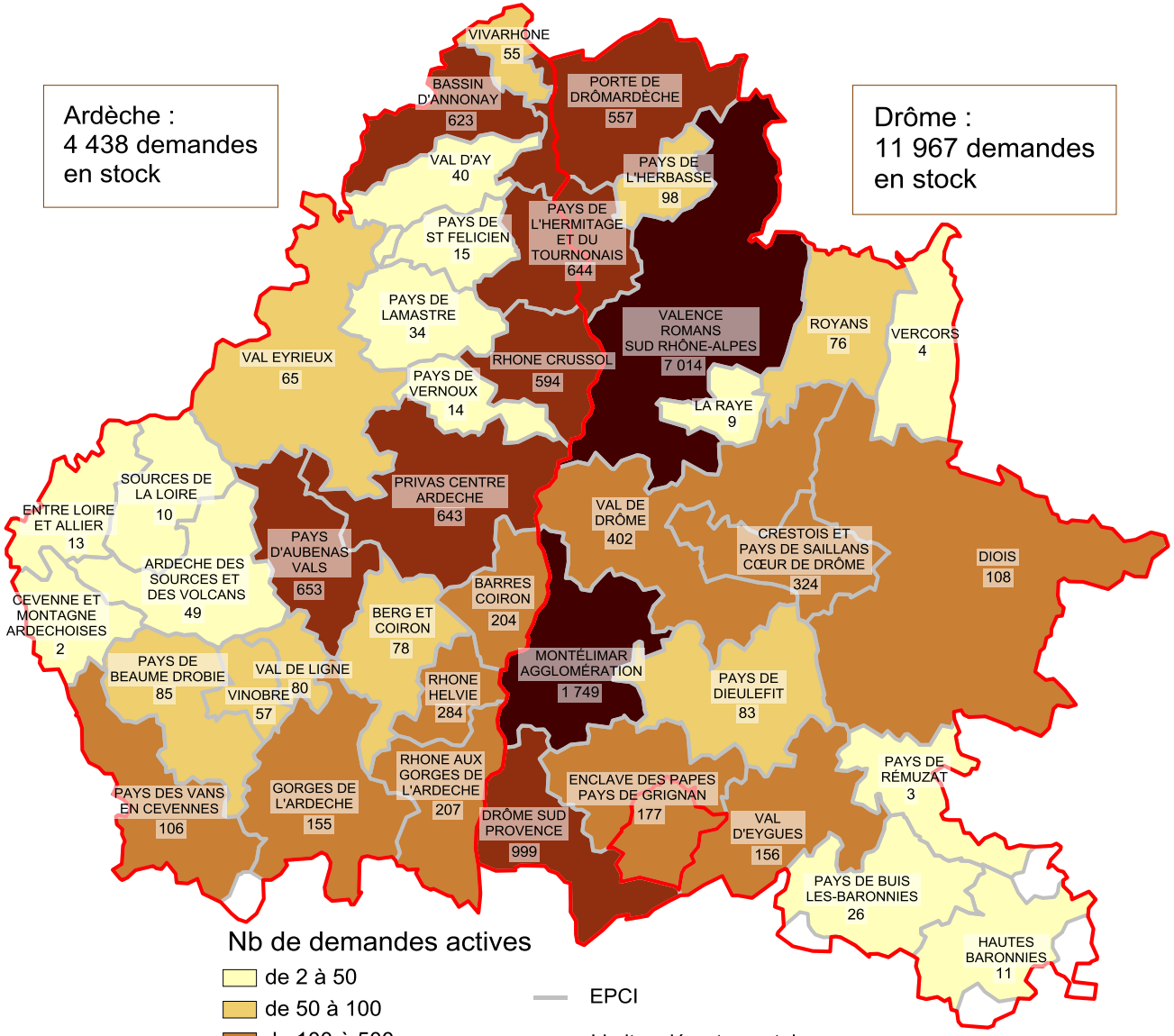
LA DEMANDE EN LOGEMENT SOCIAL

Source Système National d'Enregistrement au 1er Janvier 2015

LA DEMANDE ACTIVE (DEMANDE EN STOCK)

Ardèche :
4 438 demandes en stock

Drôme :
11 967 demandes en stock



Numéro unique au 1er Janvier 2015, ADIL26

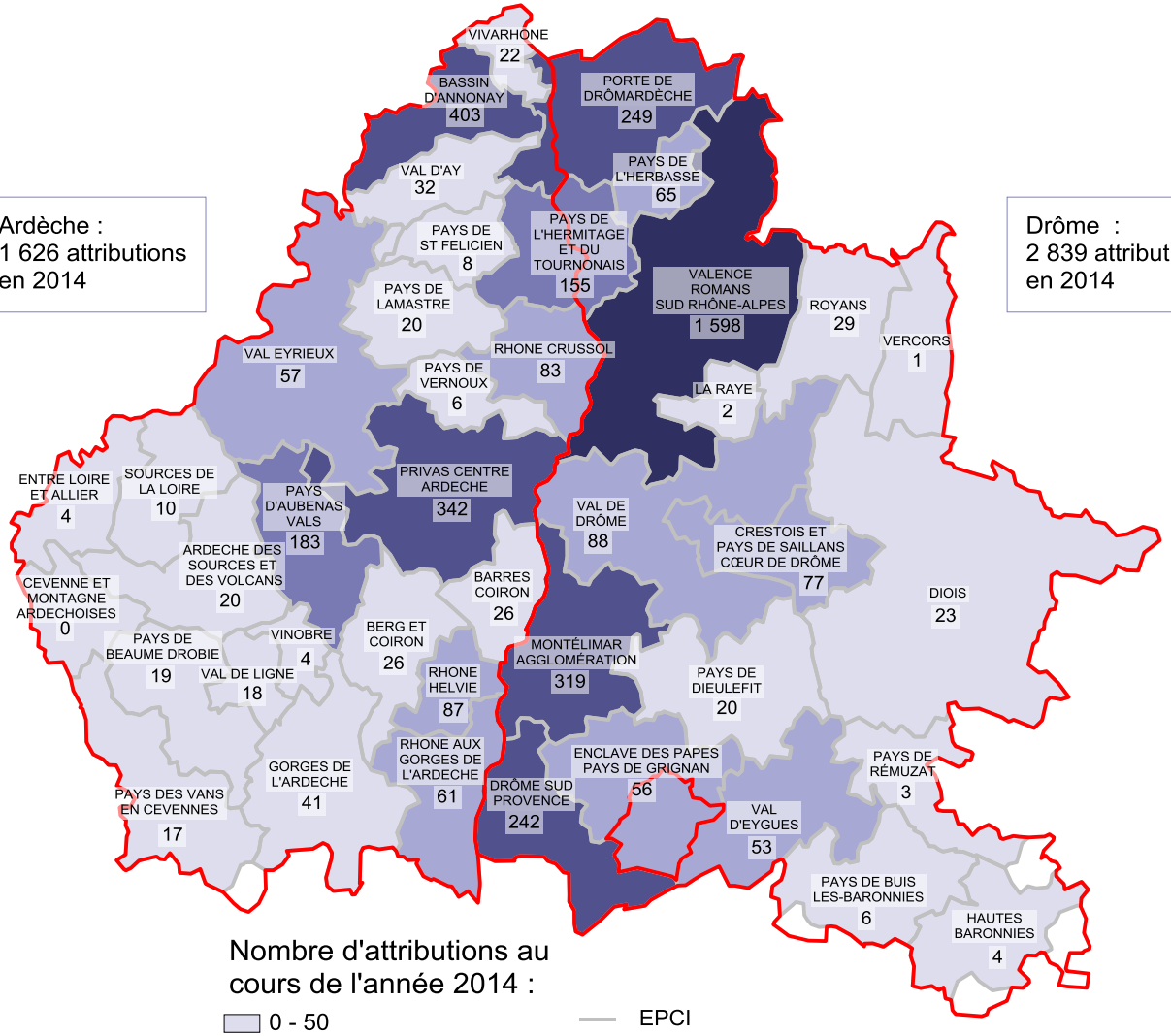
ADIL

LA DROME observation habitat

LA DEMANDE SATISFAITE (LES ATTRIBUTIONS DANS L'ANNÉE)

Ardèche :
1 626 attributions
en 2014

Drôme :
2 839 attributions
en 2014



Nombre d'attributions au cours de l'année 2014 :

- 0 - 50
- 50 - 100
- 100 - 200
- 200 - 500
- 500 - 1 598

EPCI

Limites départementales

Numéro unique au 1er Janvier 2015, ADIL26

ADIL

LA DROME observation habitat

LA TENSION DE LA DEMANDE

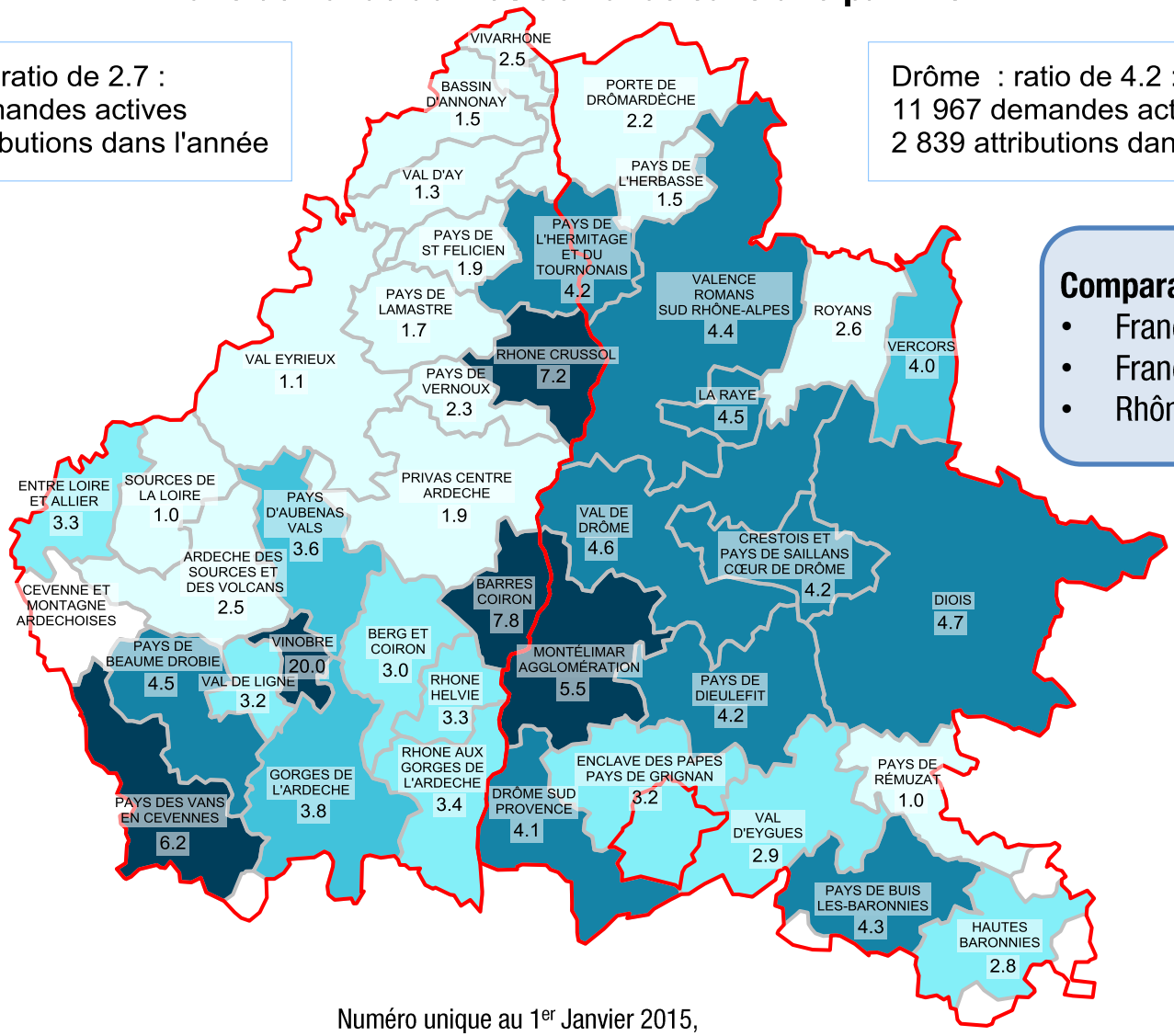
Ratio demande active / demande satisfaite par EPCI

Ardèche : ratio de 2.7 :
4 438 demandes actives
1 626 attributions dans l'année

Drôme : ratio de 4.2 :
11 967 demandes actives
2 839 attributions dans l'année

Comparaison :

- France : 3.8
- France hors IdF : 3.4
- Rhône-Alpes : 3.1



Ratio demandes actives / demandes satisfaites:

- 1.0 - 2.7
- 2.7 - 3.5
- 3.5 - 4.1
- 4.1 - 5.4
- 5.4 - 20.0

EPCI

Limites départementales

ADIL

LA DROME observation habitat

Numéro unique au 1er Janvier 2015, ADIL26

CARACTÉRISTIQUES DES DEMANDES SATISFAITES

Les chiffres-clés

	Drôme		Ardèche	
	Demande satisfaite	**Demande active**	**Demande satisfaite**	**Demande active**
Nombre de demandes	2 839	11 967	1 649	4 438
Ratio demande active / demande satisfaites	4.2		2.7	
Demandes de plus d'un an	33% (941)	35%	16% (263)	23%
Demandes internes	27% (762)	35%	30% (491)	31%
Ménages de 1 personne	35% (1000)	41%	41% (668)	43%
Demandeurs d'emplois ou sans activité (sauf retraité)	42% (1181)	45%	39% (646)	43%

Source SNE au 1er janvier 2015

SITUATION FACE AU LOGEMENT DES MÉNAGES AYANT OBTENU UN LOGEMENT SOCIAL DANS L'ANNÉE 2014

Situation	Drôme ET Ardèche		Logement actuel	Drôme ET Ardèche	
	nb	%		nb	%
Demande de mutation	1 253	28%	Loc. HLM	1 253	28%
Demande externe	1 450	32%	Loc. parc privé	1 450	32%
Mal logement, Logement accompagné, Hébergement	1 075	24%	Logé gratuit.	240	5%
			Chez particulier	230	5%
			Propriétaire occupant	224	5%
			Sous-loc. ou hébergé temp.	177	4%
			Structure d'hébergement	84	2%
			Résidence sociale, foyer	56	1%
			Sans abri	38	1%
			Camping, caravaning	15	0%
			Hôtel	7	0%
			Résidence hotelière à vocation sociale	2	0%
			Centre enfance famille	1	0%
			Squat	1	0%
Autre	710	16%	Chez parents/enfants	687	15%
			Logement fonction	21	0%
			Résidence étudiant	2	0%
Total (Drôme ET Ardèche)	4 488	100%		4 488	100%

Source SNE au 1er Janvier 2015, exploitation ADIL 26

ADIL

LA DROME observation habitat

ADIL

LA DROME

observation habitat

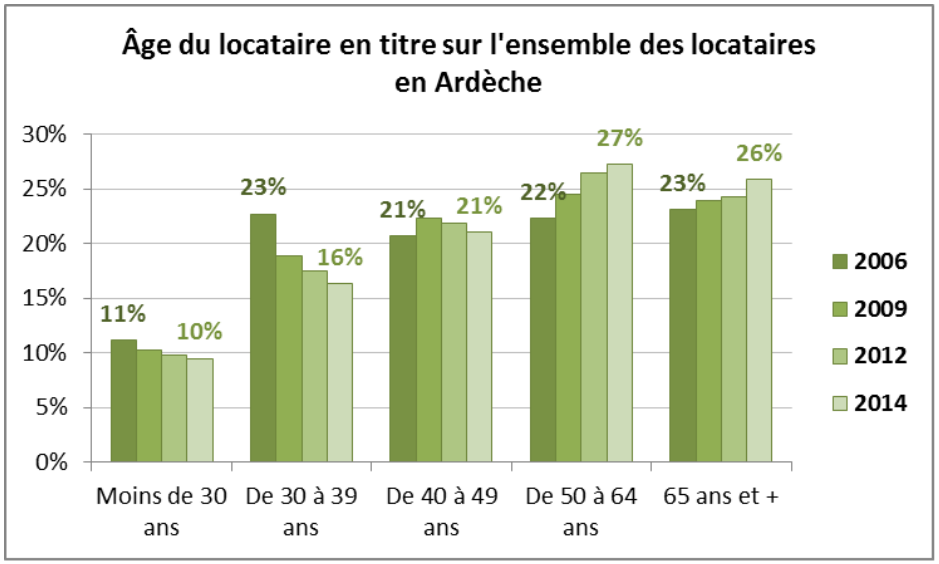
L'OCCUPATION DU PARC SOCIAL

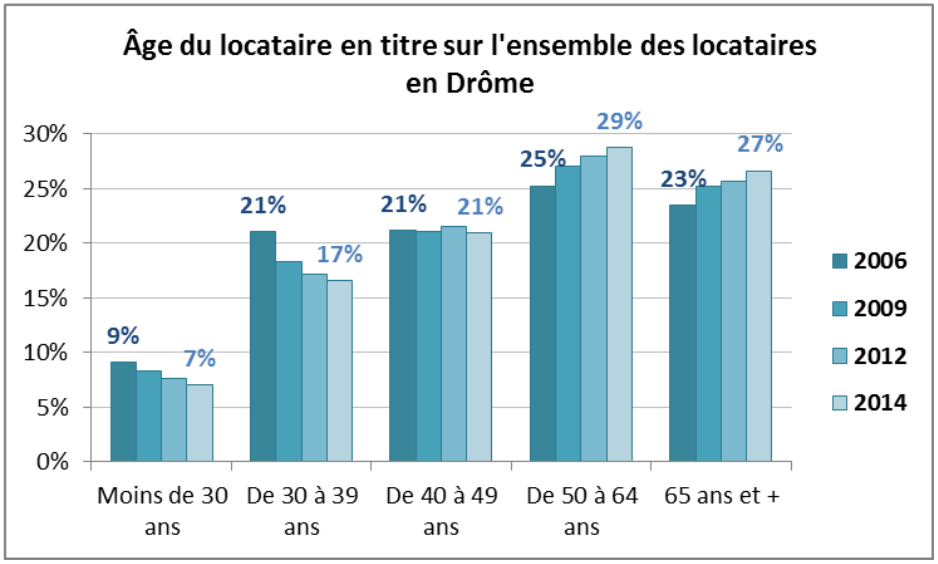
Données OPS 2014 (et plus anciennes pour les évolutions)

Source ARRA-HLM-DREAL-ORHL

UN PARC SOCIAL VIEILLISSANT

Evolution de l'âge des titulaires des baux dans le parc locatif social





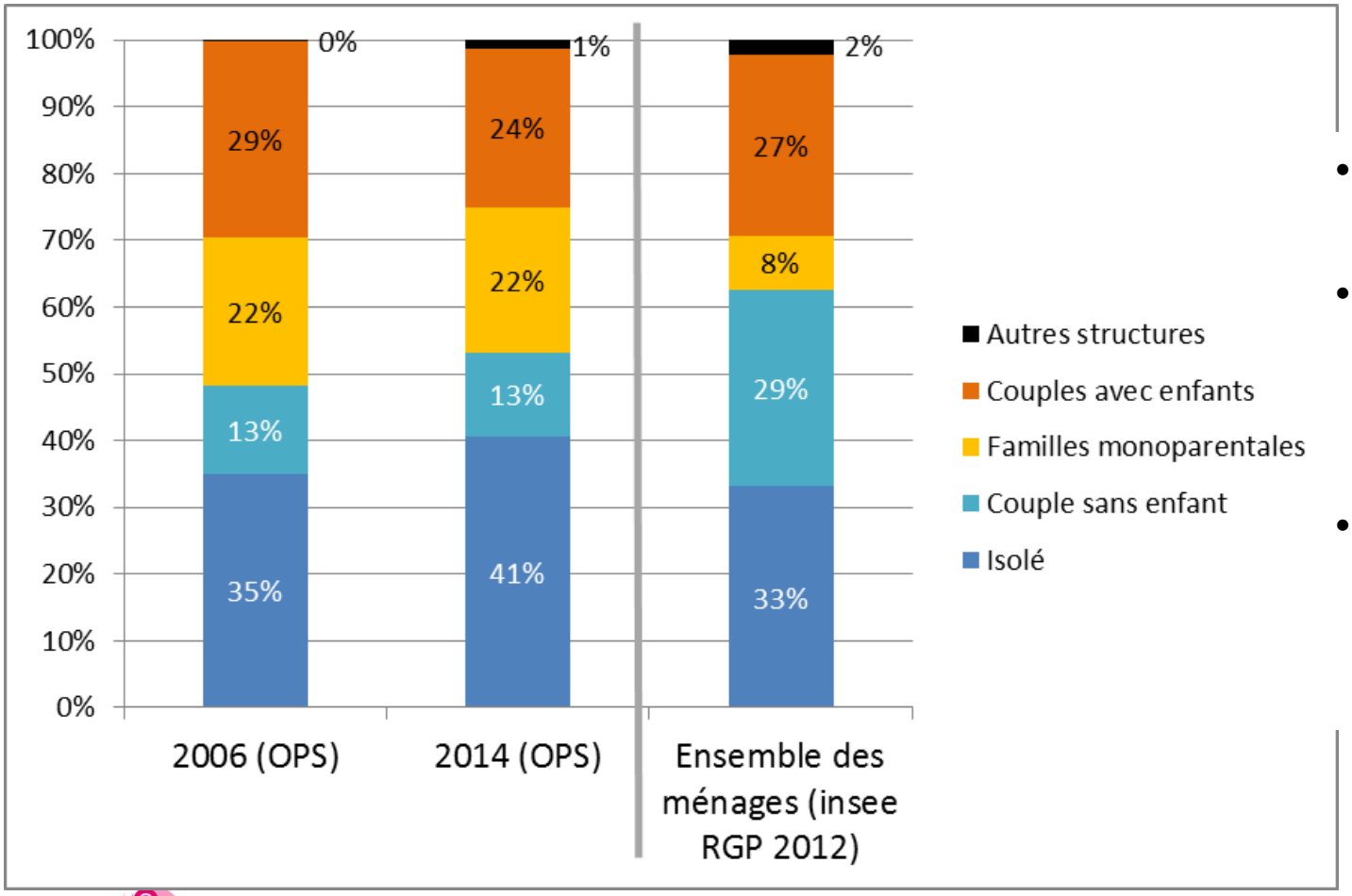
OPS 2014, ARRA-HLM-DREAL-ORHL

- Progression de la part des titulaires âgés de plus de 60 ans (≈ +3 points de % entre 2006 et 2014).
- La poursuite du vieillissement du parc se dessine : la part des 50-64 ans augmente dans les deux départements de près de 5 points en 8 ans.
- Diminution de la part des jeunes ménages : -8 points entre 2006 et 2014.

ADIL

LA DROME observation habitat

UN RÔLE D'ACCUEIL DES FAMILLES…ET DES « ISOLÉS »



- 46% de familles contre 35% en général.
- 22% de familles monoparentales contre 8% des ménages en général.
- Accroissement de la part des personnes isolées (41% en 2012 ; 36% en 2006).

OPS 2014, ARRA-HLM-DREAL-ORHL

ACCUEILLIR LES MÉNAGES MODESTES

- 66% des ménages sont éligibles à un PLAI en Ardèche, et 75% des ménages dans la Drôme.
- Ces taux sont supérieurs pour les emménagés récents.

		Ardèche		Drôme	
		En dessous des plafonds PLUS de ressources	Dont ménages éligibles à un PLAI	En dessous des plafonds PLUS de ressources	Dont ménages éligibles à un PLAI
Ensemble des locataires HLM	2006	96%	75%	98%	81%
	2009	97%	75%	98%	81%
	2012	93%	71%	95%	74%
	2014	93%	66%	95%	75%
Emmenagés récents	2014	96%	70%	97%	80%

OPS 2014, ARRA-HLM-DREAL-ORHL

OPS 2014

UNE SITUATION SOCIALE QUI SE DÉGRADE

Situation par rapport à l'emploi des locataires HLM majeurs (Drôme ET Ardèche)

Drôme + Ardèche	Ensemble des locataires HLM		Emménagés récents		Ensemble de la population de plus de 15 ans
	2006	2014	2006	2014	*INSEE RGP 2012 traitement ADIL26*
Emploi stable	38%	31%	41%	34%	55%
Emploi précaire	6%	8%	8%	12%	9%
Chômeurs	14%	12%	16%	14%	9%
Sans emploi	43%	49%	35%	40%	27%

OPS 2006 et 2014, ARRA HLM-DREAL-ORHL

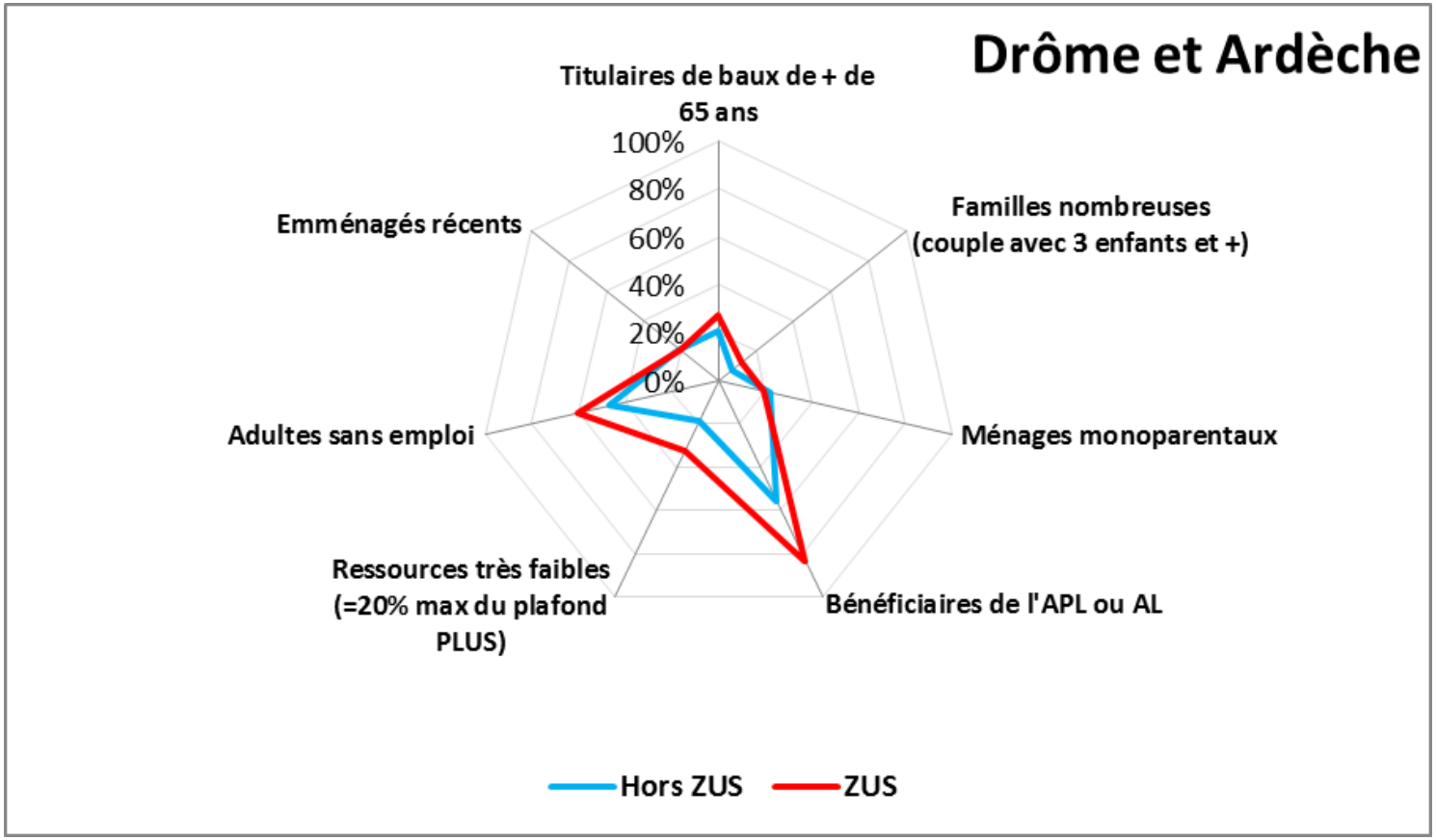
<u>!!! Nota bene</u> : attention, dans la catégorie « sans emploi » sont intégrés tous les inactifs : chômeurs découragés, mais aussi retraités, étudiants, personnes au foyer…

- L'impact de la crise se ressent dans le profil des locataires, la part des personnes ayant un emploi stable baisse de 7 points.
- Seulement un tiers des emménagés récents dispose d'un emploi stable (contre 41% en 2006).
- La difficultés face à l'emploi sont toutes plus marquées que pour la population en général : un moindre pourcentage de personnes en emploi stable, plus de chômage, plus de personnes sans emploi (attention car cette notion-ci recouvre des réalités différentes)…

ADIL – LA DROME – observation habitat

LOCATAIRES DES ZUS : DES DIFFICULTÉS SOCIALES PLUS MARQUÉES

Comparaison des ménages vivant en ZUS et ceux « hors ZUS »



OPS 2014, ARRA-HLM-DREAL-ORHL

ADIL

LA DROME

observation habitat

POUR ALLER PLUS LOIN…

- Etudes 2015 de l'ADIL 26 sur le logement social (parution fin septembre 2015) :
  - Le parc HLM
  - La demande en logement social
  - Sur l'occupation du parc social

+ Etude à paraitre en octobre sur les secteurs de tension et les besoins en logements.

-> Disponibles sur notre site internet (http://adilobs.dromenet.org) à la rubrique « publications » puis « les études ».