

GROUPE TECHNIQUE
LOGEMENT

Ce groupe technique composé de divers acteurs de l'habitat sous l'égide du Département se réunira le 19 octobre prochain à 9h00 dans les locaux du Conseil Général. Le but de cette rencontre est de faire le point sur les PLH (Programmes Locaux de l'Habitat) en cours dans la Drôme et les nouvelles dispositions de l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat). D'autre part, une information sur les mesures du Grenelle de l'environnement sera le troisième grand thème de cette matinée.

RENCONTRE ANNUELLE DE LA
MISSION D'OBSERVATION

Les attractivités de la Drôme, résidentiel, économique, touristique seront au coeur des exposés et des débats à l'occasion de la prochaine rencontre de la mission départementale d'observation le 10 décembre prochain à l'ADIL 26.

La Mission départementale
d'observation de l'habitat

Mise en place en 2003, la Mission départementale d'observation de l'ADIL 26 bénéficie du concours financier du Département de la Drôme et de structures intercommunales ainsi que le l'appui de la DDT de la Drôme adhérente.

Son organisation résulte d'une charte de partenariat signée entre le Président du Conseil Général, le Préfet de la Drôme et la Présidente de l'ADIL 26.

Contacts : Jacques EBEL
Valérie CHANAL
Charline GERARD

Mission départementale
d'observation de l'habitat

La mission départementale d'observation de l'ADIL 26 capitalise un ensemble de données statistiques sur le logement, la démographie, etc. Elle réalise des analyses, publie des études et conduit des animations : réunions d'information, rencontres ... Elle bénéficie du concours financier du Département de la Drôme et de la Caisse des Dépôts et Consignations et de l'appui de la DDT.

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT DE LA
DRÔME DES COLLINES

Dans le cadre de l'observatoire local de l'habitat de la Drôme des Collines, une rencontre est prévue en janvier 2011. Il s'agit de la quatrième année d'observation sur ce territoire. Cette matinée sera consacrée dans un premier temps à la présentation des principaux indicateurs démographique, économique, construction neuve..., puis au développement d'un thème. Cette année, le thème choisi pour alimenter les discussions entre élus, techniciens et les divers professionnels de l'immobilier est le développement durable dans l'habitat, de nombreuses réalisations concrètes seront présentées.

QUESTION / RÉPONSE

Quelles sont les données disponibles pour
connaître les locataires du parc HLM ?

L'enquête sur l'occupation du parc locatif social (OPS) constitue la première source et elle est organisée tous les trois ans. Cette enquête obligatoire impose aux organismes bailleurs propriétaires de logements sociaux de transmettre des renseignements statistiques au ministère du logement. Les données sont recueillies auprès des locataires.

Les données statistiques sur les bénéficiaires de l'APL sont la deuxième source disponible. La Caisse Nationale d'Allocations Familiales et la Caisse Centrale de la Mutualité Sociale Agricole communiquent chaque année à la Fédération des données relatives aux bénéficiaires de l'APL. Enfin, l'enquête fédérale sur l'accueil et la gestion sociale constitue la troisième source. Elle est réalisée tous les ans auprès des Offices pour constituer les dossiers individuels de situation sociale (DIS). Les données sur le recensement général de la population sont également disponibles.

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT DU
GRAND VALENTINOIS

Le prochain comité de pilotage de l'observatoire local de l'habitat du Grand Valentinois est fixé le 22 octobre prochain. Deux thèmes seront développés par l'ADIL 26 lors de cette réunion, l'évolution démographique dans les communes du Grand Valentinois et les parcours résidentiels constituent le premier thème. La présentation des besoins en logements à travers la technique du point mort forme le deuxième thème.

DONNÉES DE CADRAGE ACTUALISÉES
POUR LA DRÔME

À l'occasion du nouveau recensement de l'INSEE 2007, la mission d'observation de l'ADIL 26 a réactualisé le quatre pages sur divers indicateurs : démographie, économie, construction neuve, parc locatif social... Toutes ces données sont déclinées par bassin d'habitat drômois.

OBSERVATION
HABITAT

44 rue Faventines BP 1022
26010 Valence
tél. 04 75 79 04 66
fax. 04 75 79 04 54
mail. adil26@dromenet.org
site http://adil.dromenet.org

La lettre de la Mission d'Observation de l'Habitat de l'ADIL, est éditée comme supplément à la lettre de l'ADIL 26
Dépôt Légal n°1923 C/79 - ISSN 1952-8574
Directeur de la publication - Jean-Luc Piolet
Rédacteur en chef : Philippe Bouchardeau
Collaborateurs : Valérie Chanal, Jacques Ebel, Odette Soulier
Conception : Audrey Carreira-Xavier
Imprimeur : Impressions modernes
Crédit photos : ADIL 26, CALD

OBSERVATION
HABITATOBSERVER
POUR MIEUX DÉCIDER

18 / SEPTEMBRE 2010

LETTRE DE LA MISSION DÉPARTEMENTALE
D'OBSERVATION DE L'HABITAT

Erôme - photo CALD

LE MAL LOGEMENT
DANS LA DRÔME

AU DELÀ DES CHIFFRES

Plus de 2 000 personnes dans la rue ou dans un habitat précaire, plus de 8 000 aides sociales au logement du FULH (Fond Unique Logement et Habitat), 7 000 demandes de logements HLM en instance... Au delà des chiffres, il nous faut considérer les personnes et les familles. Certes le nombre de personnes dans la rue ou en habitat précaire diminue et le confort des logements s'améliore, mais la Drôme enregistre un déficit de logements sociaux (12 % des résidences principales pour 16 % en Rhône-Alpes) et les augmentations des loyers et des charges sont importantes. Cette situation affecte durement le département dont les ménages ont des revenus moyens les plus faibles de Rhône-Alpes et où le taux de chômage et de bénéficiaires de minima sociaux est le plus élevé.

Agir n'est pas un vain mot. Dans un contexte difficile, les efforts de tous (Etat, Collectivités territoriales, opérateurs publics et privés) doivent se poursuivre.

Anne-Marie REME-PIC, Présidente de l'ADIL 26
Vice-Présidente du conseil Général de la Drôme
habitat, urbanisme, patrimoine et logement

DOSSIER

Depuis plusieurs années, la mission départementale d'observation organise le recueil de données sur le mal logement. Chaque année, des observations plus précises sont possibles et des tendances peuvent être dégagées. Le mal logement est à la fois conséquence et le symptôme de situations sociales difficiles.



Erôme - photo CALD

SOMMAIRE

ÉDITO.....P.1

Anne-Marie REME-PIC,
Présidente de l'ADIL 26
Vice-Présidente du Conseil
Général de la Drôme, habitat,
urbanisme, patrimoine et
logement

ENTRETIEN.....P.2

Marc UHRY, Responsable
Rhône-Alpes de la Fondation
Abbé Pierre pour le Logement
des Défavorisés

DOSSIER.....P.2 & 3

Plus de 12 000 Drômois non ou
mal logés.

BRÈVESP.4

AGENDA.....P.4

ACTIONS &
PUBLICATIONS DE LA MISSION
DÉPARTEMENTALE D'OBSERVATION
DE L'HABITATP.4

QUESTION / RÉPONSE.....P.4

INTERVIEWÉ
Marc UHRY

Responsable Rhône-Alpes de la Fondation Abbé Pierre pour le Logement des Défavorisés (FAP)

Comment définissez-vous le mal logement ?

Il change de forme et se diversifie. Autrefois, c'était principalement le logement insalubre, exigü. Désormais, massivement, c'est la fragilité des conditions d'occupation, un quart des demandeurs de logement social habitent chez des tiers, le nombre d'expulsions locatives a doublé en sept ans et les saisies immobilières de propriétaires n'arrivant plus à rembourser leur crédit explosent. Autre élément croissant du mal logement, la souffrance géographique, qu'elle soit dans le péri-urbain ou certains étouffent de solitude, dans certaines campagnes en crise ou dans les quartiers sensibles.

Quelles sont ses principales manifestations identifiées dans le rapport Rhône-Alpes de la Fondation Abbé Pierre ?

Cette année, nous avons mis l'accent sur les prix. En vingt ans, le logement est devenu un accélérateur d'inégalités. Avant la prise en compte des dépenses d'habitat, les riches ont des revenus 7 fois supérieurs aux pauvres. Après, il leur reste un revenu 18 fois supérieur. Face aux difficultés, les ménages s'éloignent des zones tendues. Ils contribuent à un mitage du territoire, néfaste sur le plan environnemental, coûteux en transports et il n'y a jamais eu autant de ménages modestes parmi ceux qui achètent un logement, alors que les prix d'achat ont explosé. Le péri-urbain est sans doute l'espace de la prochaine crise sociale.

Quelles actions mène la FAP dans la Drôme ?

Nous soutenons nos cousins de la communauté Emmaüs, mais aussi le CALD, sur la production de logements très bon marché diffus, ou de résidences sociales. A Romans, nous avons aidé le CLLAJ à organiser des chantiers d'auto-amélioration des logements. Nous essayons de participer à toute lutte contre les injustices sociales mais il est sûr que pour mieux peser politiquement et opérationnellement, le renfort de bénévoles combattifs serait bienvenu sur la Drôme !

PLUS DE 12 000 DRÔMOIS

NON OU MAL LOGÉS

Les manifestations du mal logement sont diverses et il est difficile d'en avoir une vision synthétique. La Fondation Abbé Pierre a engagé depuis plusieurs années un effort d'évaluation de ses différentes composantes et a publié récemment « L'état du mal logement en France en 2010 ».

Qu'en est-il au niveau du département de la Drôme ?

L'ADIL 26 réitère ici son exercice réalisé en 2003 de recueil d'un certain nombre de données permettant de mieux cerner le mal logement dans le département. Un quatre pages plus complet sera bientôt disponible sur le site de l'ADIL 26.

Même si la misère n'est pas aussi dramatique que celle des années 50 et si les conditions de logement se sont améliorées, un certain nombre de personnes vivent encore dans des situations déplorable.

PLUS DE 2 200 PERSONNES DANS LA RUE OU EN HABITAT PRÉCAIRE

Plus de 2 200 personnes, soit 0,5 % de la population drômoise, vivent dans la rue ou dans un habitat précaire. Ce taux est pratiquement identique à celui de la région Rhône-Alpes.

Personnes privées de logement personnel		
	1999	2006
En chambres d'hôtel	246	194
Dans un habitat de fortune (cabane, construction provisoire...)	376	715
Dans des habitations mobiles (mariniers, sans-abris...)	1583	796
En pièce indépendante	/	569
En pièce indépendante louée, sous louée ou prêtée	2857	/
Total	5062	2274
Part des personnes privées de logements personnels en %	1,16%	0,49%

Source : INSEE 1999-2006

Dans la Drôme, l'ensemble du dispositif d'hébergements et de logements temporaires représente en 2010 plus de 1 800 solutions logements (places ou logements). Malgré cette capacité importante, des problèmes d'adaptation qualitative à la demande et de fluidité entre les différents dispositifs se posent. Plus précisément, dans la Drôme, l'ensemble du dispositif d'hébergement se caractérise par une faiblesse des places d'urgence (201 places) et un meilleur équilibre à trouver entre urgence et stabilisation. On note aussi des tensions importantes sur l'hébergement d'insertion liées aux difficultés d'accès au logement autonome, une inadéquation technique d'une partie du parc de logements temporaires, enfin le manque de places en maisons relais (38 places).

PLUS DE 10 000 PERSONNES DANS DES LOGEMENTS INCONFORTABLES

Les logements sans véritable salle d'eau indépendante sont considérés comme inconfortables. Même si leur nombre est en baisse dans la Drôme entre 1999 et 2006, 5 000 logements restent inconfortables et

concernent plus de 10 000 personnes. Le taux de résidences principales inconfortables est plus faible dans la Drôme (2,4 %) qu'en Rhône-Alpes (3,1 %) et qu'en France (3,7 %).

La seule présence de pièces d'eau et de WC n'est plus suffisante pour qualifier l'état d'inconfort du logement. La vétusté, l'insécurité des installations notamment électriques, le mauvais état des menuiseries, la mauvaise isolation, la présence de matériaux dangereux sont autant de facteurs qui peuvent qualifier le logement d'indécent ou d'indigne. L'indice de présomption d'habitat indigne est élevé dans la Drôme : 7,3 % des logements, soit deux points de plus qu'en Rhône-Alpes.

Le surpeuplement perdure en 2006, même s'il est en baisse par rapport à 1999. Il concerne encore près de 7 500 logements, soit 1,6 % des résidences principales drômoises. Ce taux est de 2,1 % pour la région Rhône-Alpes. Il est donc moins élevé dans la Drôme en raison de la prépondérance de la maison individuelle, mais il s'accroît pour les ménages de 3 ou 4 personnes.

UNE OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX INSUFFISANTE

Malgré des efforts, l'offre de logements sociaux reste insuffisante. La Drôme a connu un fort accroissement de sa programmation de logements sociaux depuis 2006. Mais les mises en service sont encore très limitées. Les cessions de logements, les démolitions dans le cadre des opérations de renouvellement urbain et le mouvement de déconventionnement dans le parc privé conventionné réduisent par ailleurs l'offre nette de logements sociaux. Ainsi, le parc social public ou privé s'est accru moins rapidement que l'ensemble des résidences principale.

	Le poids du parc social			
	Drôme		Rhône-Alpes	
	31/12/1998	31/12/2007	31/12/1998	31/12/2007
Résidences principales	176 163	100%	201 236	100%
parc HLM	20 575	11,7%	23 712	11,8%
parc conventionné privé	4 017	2,3%	3 841	1,9%
Total parc social	24 592	14,0%	27 553	13,7%

Sources : INSEE, EPLS, DDT (ANAH)

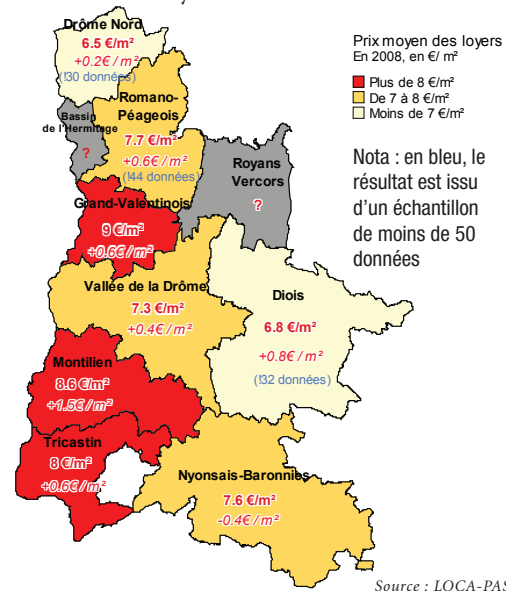
Face à cette progression trop lente du parc social dans la Drôme, près de 7 000 demandes sont en attente pour l'obtention d'un logement social public pour près de 2 700 emménagements au cours de l'année 2008, soit un délai théorique d'attente de l'ordre de 32 mois.

Le marché des logements sociaux en 2008	
Demande	7 000
Offre disponible	2 679
Construction nouvelle	404
Ventes, démolitions...	121
Délai théorique d'attente	32 mois
En Rhône-Alpes: 40 mois	

Source : USH

UN TAUX D'EFFORT ET DES IMPAYÉS DE LOYER ÉLEVÉS

En plus des problèmes d'accès au logement, les ménages drômois rencontrent également des difficultés à payer leurs loyers qui ne cessent d'augmenter. Le taux d'effort pour le logement, c'est à dire la part du revenu d'un ménage consacrée au paiement du loyer mensuel augmente régulièrement avec le temps. Les loyers sont encore en hausse entre 2006 et 2008 dans toute la Drôme, mis à part dans le bassin d'habitat du Nyonsais-Baronnies.



Source : LOCA-PASS

Sur les quatre principaux offices HLM drômois, le nombre d'impayés de plus de trois mois est estimé à plus de 2 200 en 2008 (source : enquête HLM Adil), soit 11,6 % du parc. Les impayés de plus de six mois concernent quant à eux 1 250 logements et représentent 6,5 % du parc. En 2009, près de 700 ménages drômois ont été assignés en justice pour cause d'impayés locatifs, en forte hausse par rapport à 2000 (400 ménages).

QUELLES RÉPONSES FACE AUX DIFFICULTÉS ?

Le Département de la Drôme a défini en 2006 dans le cadre de ses assises du logement, une politique volontariste qui a porté ses fruits avec une programmation de près de 1 000 logements locatifs sociaux en 2009 dans un contexte de forte production de logements. Une grande partie de ces logements vont être mis en service au cours de ces prochaines années. Mais la crise conduit à une forte diminution des mises en chantier et à une baisse des financements au logement social qui conduira à une réduction de la programmation.

Depuis le 1er janvier 2008, la loi sur le DALO (Droit Au Logement Opposable) permet à six catégories de ménages qui ne parviennent pas à accéder à un logement, de déposer un recours auprès des commissions de médiation installées dans chaque département sous la responsabilité des préfets, les ménages prioritaires devant alors être relogés d'urgence. Dans la Drôme, ce dispositif a concerné 186 ménages de janvier 2008 à août 2010.

Le dispositif d'aide à l'accès du FULH (Fond Unique Logement et Habitat) voit son activité en baisse dans la Drôme entre 2006 (1 720 ménages aidés) et 2009 (928 ménages aidés). Ceci est peut-être dû à la diminution de la mobilité résidentielle et à la montée en puissance du dispositif Loca-Pass.

A l'inverse, le dispositif d'aide au maintien est en pleine augmentation dans la Drôme. Toujours dans le cadre du FULH, les aides au maintien sont passées de 850 à 980 entre 2006 et 2009, les aides à l'eau de 900 à plus de 1 500 et celles liées à l'énergie, de 4 000 à presque 6 000. En tout, plus de 8 000 aides financières du FULH ont été accordées aux ménages drômois en 2009.



En dépit de dynamiques réelles enregistrées sur le territoire de la Drôme depuis plusieurs années que ce soit en matière de production de logements et d'amélioration des dispositifs sociaux, le mal logement reste une réalité qui appelle une poursuite de l'action collective pour que chacun dispose de conditions d'habitat dignes de ce nom. Beaucoup reste à faire, encore plus de 12 000 Drômois sont non ou mal logés.

BRÈVES

Les primo-accédants de plus en plus jeunes et modestes. Grâce aux aides de l'Etat, les primo-accédants sont de plus en plus jeunes et modestes. Ils ont entre 30 et 35 ans pour les clients de Nexity, le principal promoteur français, et gagnent moins de 30 000 euros par an en régions. Leur budget est en baisse. En 2005, ils achetaient en moyenne 70 m² pour 210 000 euros. Cette année, ils achètent 67,7 m² pour 201 000 euros. Les aides de l'Etat associées au Pass-foncier, au PTZ, la TVA réduite ne créent donc pas de surchauffe alors que 69 % des primo-accédants en bénéficient. Elles se bornent à compenser la baisse du budget disponible et ont même permis à davantage de ménages d'acquiescer leur logement, notamment une maison, traditionnellement plus chère qu'un appartement (31,6 % des achats au premier semestre 2010 contre 16,4 % en 2006).

Source : Les Echos - 9 septembre 2010

L'enquête OPS (Occupation du Parc Social) 2009

Les premiers résultats de cette enquête triennale sont disponibles et permettent de définir quelques caractéristiques sur le parc locatif social et sur son occupation. Ainsi, pour la Drôme, 23 104 logements sociaux sont ouverts à la location au 1er janvier 2009. Le taux de logements sociaux sur les résidences principales est de 10,7 % (16 % pour la région Rhône-Alpes), 32 % des logements sociaux se localisent en ZUS (Zone Urbaine Sensible) et 1 252 logements sociaux ont été financés en 2009 (hors ANRU)...

Les occupants du parc social drômois sont à 38 % des personnes seules et à 21 % des ménages monoparentaux (36 % et 18 % pour la région Rhône-Alpes). 52 % des locataires ont plus de 50 ans (48 % en Rhône-Alpes)...

Source : ARRA L'Union Sociale pour l'Habitat Rhône-Alpes - Juin 2010