



Le besoin en logements HLM en Drôme

Etude réalisée
à l'échelle de la Drôme et de l'Ardèche

Attention, document finalisé pour la Drôme, et en cours
de finalisation pour l'Ardèche (travail partenarial)



- L A
D R O
M E -
observation
habitat

18 novembre 2015
Version 7

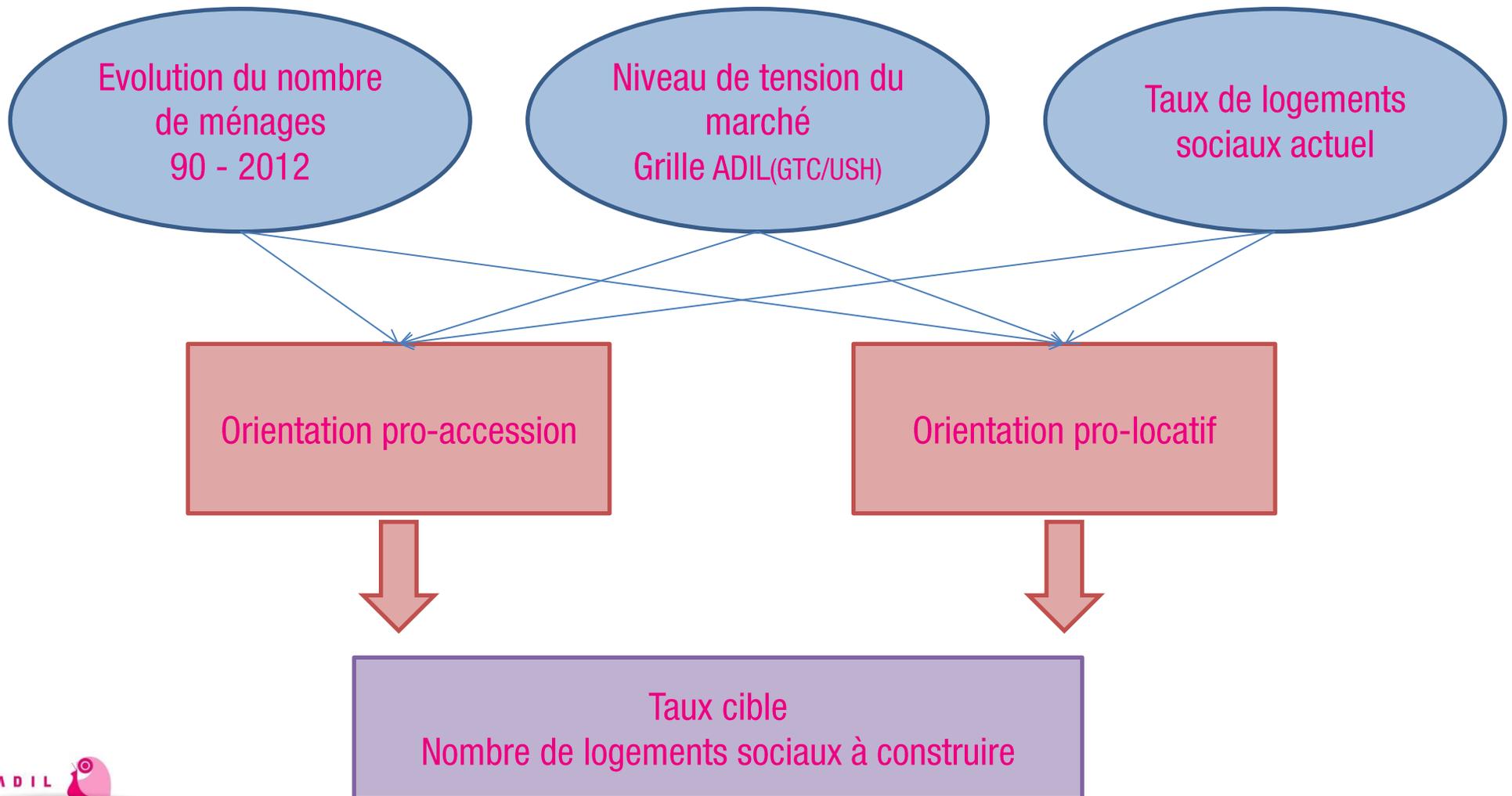
PRÉSENTATION DU PROJET

L'approche des besoins en logements ... et notamment en logements sociaux

- 1 - Définition de nouveaux bassins mixtes en Drôme et en Ardèche
- 2 - Orientation du marché du logement et orientation sociale de la population
- 3 - Les tensions du marché du logement
- 4 - Approche quantitative des besoins en logements sociaux

Utilisation de la même méthode qu'en 2012

RAPPEL DE LA MÉTHODE GTC / USH



Méthode : les grilles de progression du taux de logement social

Nouvelle grille de progression continue en fonction :

- du taux de logement social 2014,
- de l'orientation du marché et sociale de la population,
- du niveau de tension du marché.

Horizon de la progression : 2025

Deux exemples pour des taux 2014 de LS de 6.5% et de 15%.

Souhait de rééquilibrage social des territoires d'accession

Exemple 1		taux de logement social 2014				6.5 %	
orientation du marché et sociale de la population	tension du marché	progression max à 0% de LS (en points de %)	progression mini au terme de la plage d'évolution (en points de %)	plage d'évolution de 0 à ...	Delta entre mini et maxi	marge d'évolution du taux de LS (en points de %)	taux final 2025 en LS (en points de %)
vers le locatif et social	0	2	0	10%	2	0.7	7.2
	+	3	0.75	20%	2.25	2.3	8.8
	++	4	1	20%	3	3.0	9.5
intermédiaire	0	1.25	0	10%	1.25	0.4	6.9
	+	2	0.5	20%	1.5	1.5	8.0
	++	3	0.75	20%	2.25	2.3	8.8
vers l'accession peu sociale	0	1	0	10%	1	0.4	6.9
	+	2	0.5	20%	1.5	1.5	8.0
	++	3	0.75	20%	2.25	2.3	8.8
Exemple 2		taux de logement social 2014				15.0 %	
orientation du marché et sociale de la population	tension du marché	progression max à 0% de LS (en points de %)	progression mini au terme de la plage d'évolution (en points de %)	plage d'évolution de 0 à ...	Delta entre mini et maxi	marge d'évolution du taux de LS (en points de %)	taux final 2025 en LS (en points de %)
vers le locatif et social	0	2	0	10%	2	0.0	15.0
	+	3	0.75	20%	2.25	1.3	16.3
	++	4	1	20%	3	1.8	16.8
intermédiaire	0	1.25	0	10%	1.25	0.0	15.0
	+	2	0.5	20%	1.5	0.9	15.9
	++	3	0.75	20%	2.25	1.3	16.3
vers l'accession peu sociale	0	1	0	10%	1	0.0	15.0
	+	2	0.5	20%	1.5	0.9	15.9
	++	3	0.75	20%	2.25	1.3	16.3



- Des éléments de cadrage à l'échelle **drômoise ...**

Croissance moyenne de la population entre 1990 et 2012 : **0.78%/an**

Gain annuel en population entre 1990 et 2012 : **3512 habitants**

Croissance moyenne du nombre de ménages entre 1990 et 2012 : **1.43%/an**

Gain annuel en résidences principales entre 1990 et 2012 : **2591 RP**

- L'approche des besoins en logements HLM ...

La programmation **moyenne 2007-2014 (8 ans) : 745 logements hlm par an**

Les ventes moyennes 2005-2014 (10 ans) : **55 logements hlm par an**

Les démolitions moyennes 2005-2014 (10 ans) yc ANRU : **127 logements hlm par an**

L'évaluation annuelle des besoins est d'après l'étude : **855 logements par an sans tenir compte de la compensation des démolitions et des ventes de logements hlm**

A D I L



- L A
D R O
M E -

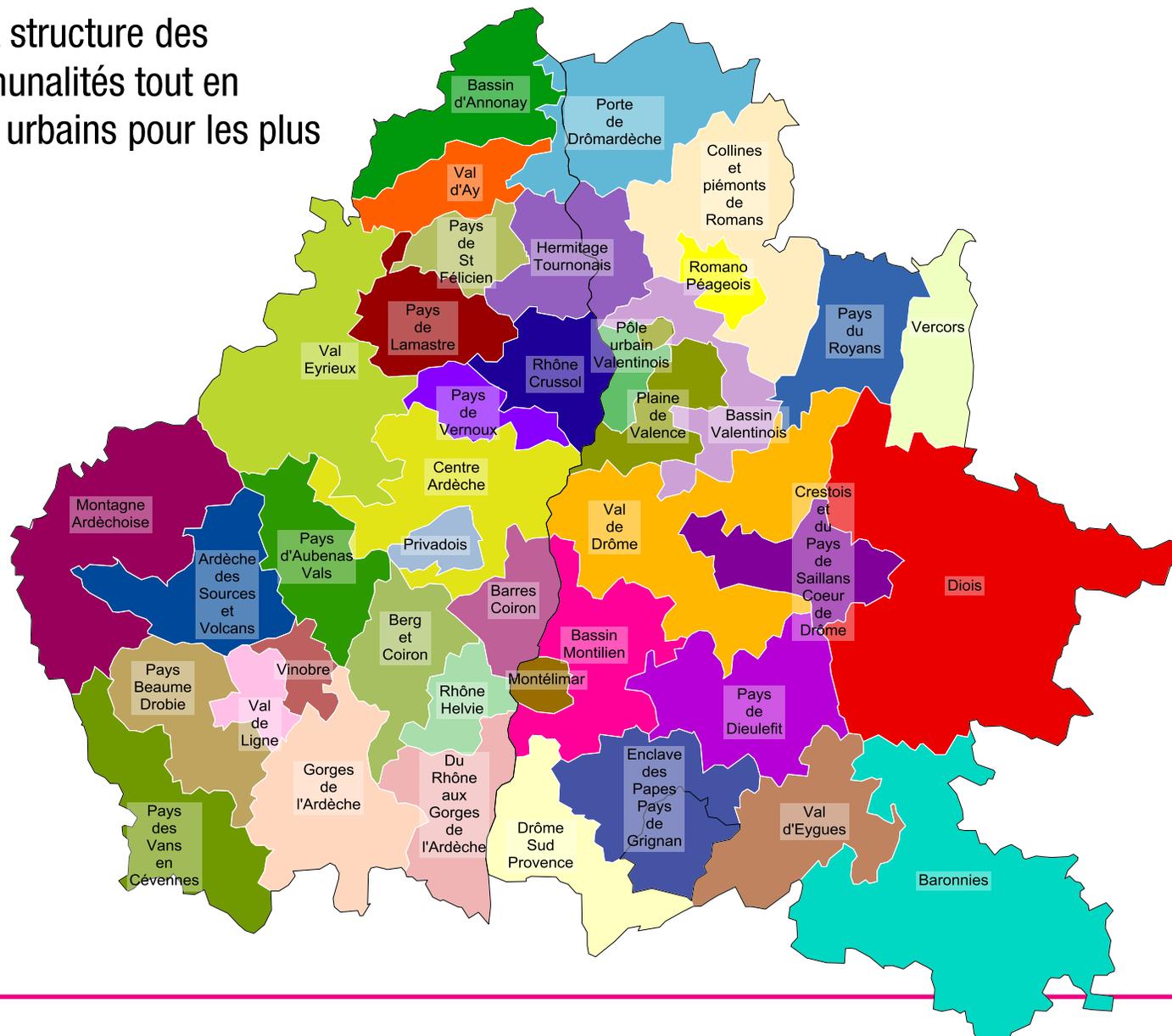
observation
habitat

LES NOUVEAUX BASSINS MIXTES

26/07

LES NOUVEAUX BASSINS MIXTES

Objectifs : coller à la structure des nouvelles intercommunalités tout en dégageant les pôles urbains pour les plus importantes



A D I L



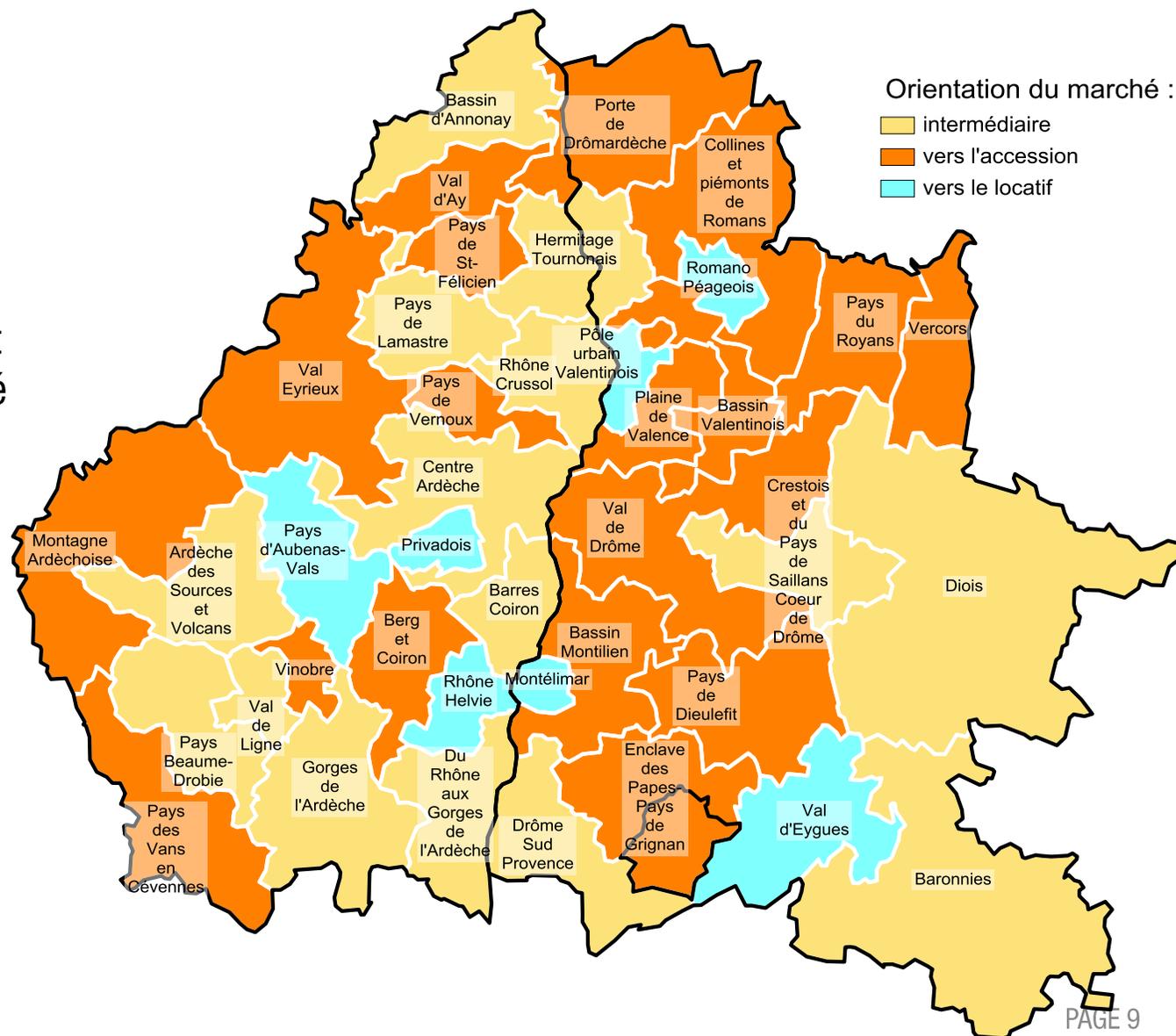
- L A
D R O
M E -

observation
habitat

ORIENTATION DU MARCHÉ DU LOGEMENT et ORIENTATION SOCIALE DE LA POPULATION

Orientation du marché

Les marchés de l'habitat des bassins les plus urbains sont orientés vers le locatif.
Les couronnes périurbaines sont tournées vers l'accession malgré des prix élevés.
De nombreux secteurs ruraux sont marqués par la vocation locative de leurs bourg centre.



Orientation du marché

Extraction pour la Drôme

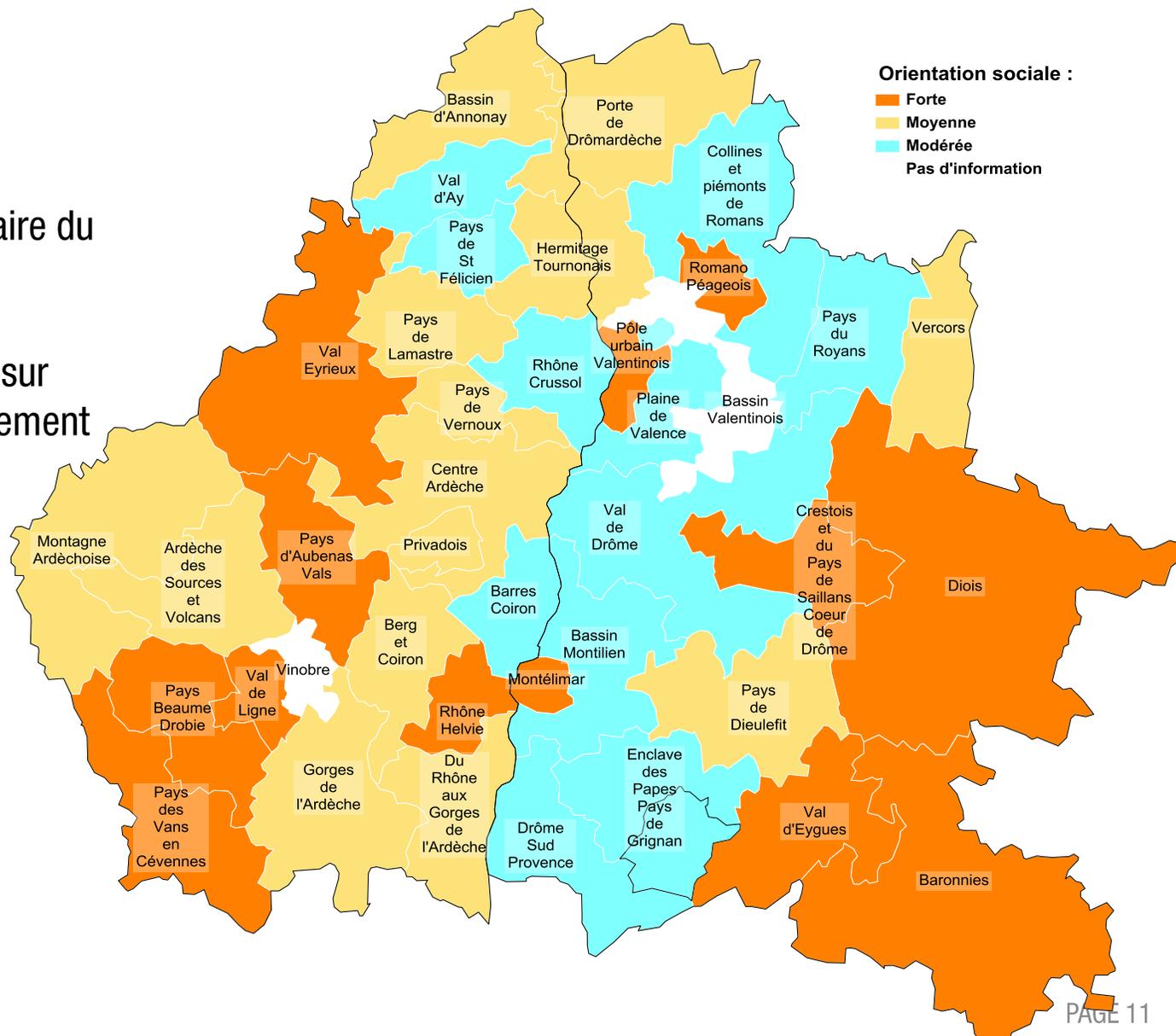
Orientation du marché hors orientation sociale de la population

	Part des propriétaires INSEE 2012	prix m ² terrain BNDP 2009-2014	PTZ neuf/ 1000 RP SGFGAS	Orientation du marché hors orientation sociale de la population	
Pôle urbain Valentinois	49%	112	1.5	20	vers le locatif
Romano Péageois	54%	91	2.4	18	vers le locatif
Montélimar	49%	83	3.1	17	vers le locatif
Val d'Eygues	59%	75	2.4	16	vers le locatif
Hermitage Tournonais	66%	90	4.2	12	intermédiaire
Crestois et du Pays de Saillans Coeur de Drôme	59%	65	4.1	12	intermédiaire
Diois	64%	44	1.8	11	intermédiaire
Drôme Sud Provence	62%	79	6.8	10	intermédiaire
Baronnies	68%	47	2.8	9	intermédiaire
Porte de Drômardèche	68%	64	7.1	8	vers l'accession
Pays du Royans	65%	54	4.8	8	vers l'accession
Pays de Dieulefit	68%	55	4.4	7	vers l'accession
Plaine de Valence	76%	104	5.5	6	vers l'accession
Bassin Valentinois	76%	78	4.1	5	vers l'accession
Vercors	68%	44	4.7	5	vers l'accession
Val de Drôme	72%	73	6.2	4	vers l'accession
Enclave des Papes-Pays de Grignan	71%	64	4.7	4	vers l'accession
Bassin Montilien	73%	75	7.4	3	vers l'accession
Collines et piémonts de Romans	76%	74	8.1	2	vers l'accession
Drôme	62%	77	4.4		

Orientation sociale de la population

Les ménages fragiles et les ménages à faibles revenus occupant le parc privé représentent le public prioritaire du parc HLM.

Même si environ 6 ménages sur 10 peuvent bénéficier du logement HLM.



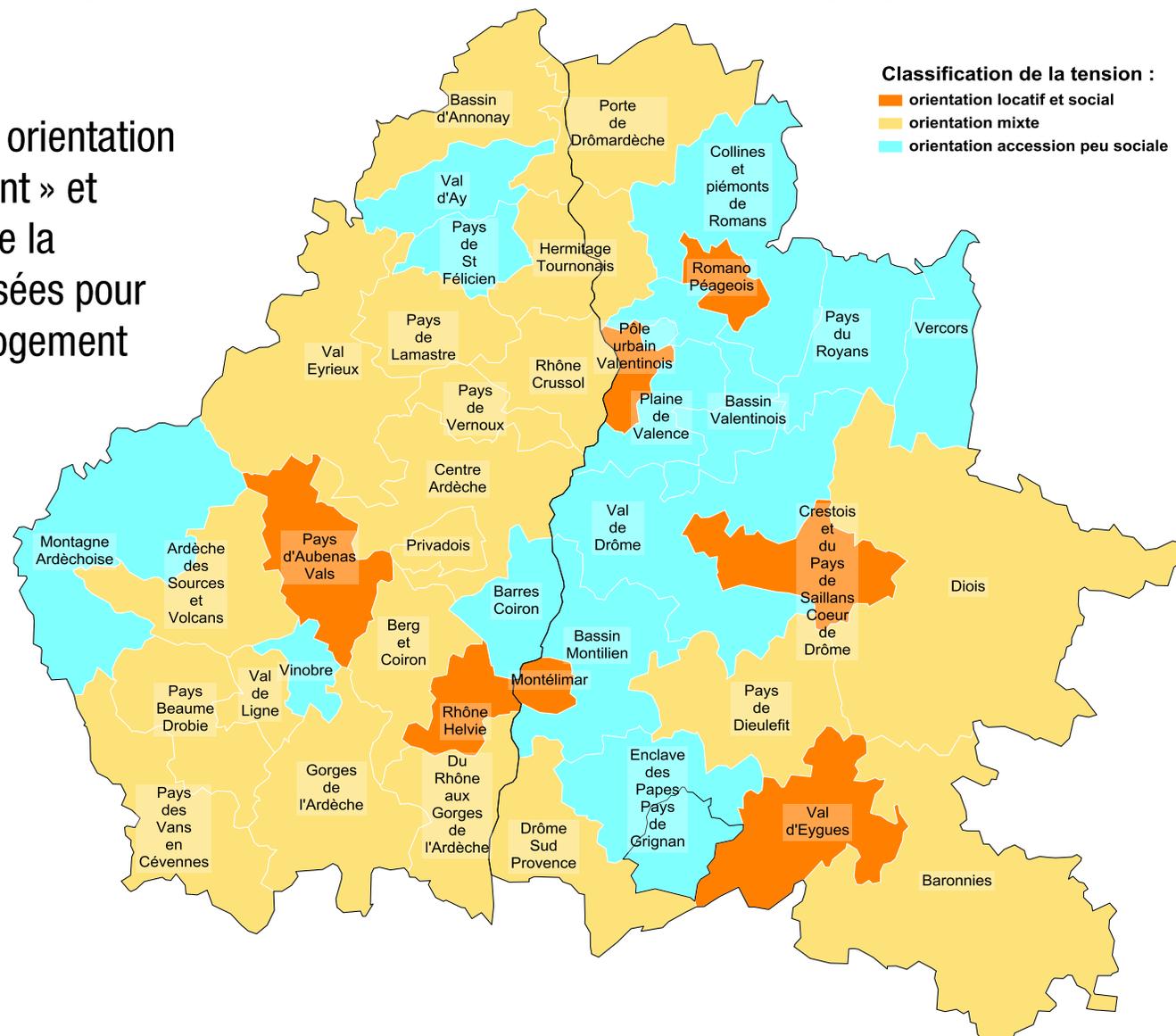
Orientation sociale de la population

Extraction pour la Drôme

Orientation sociale de la population									
	Revenu moyen imposable	Part des non imposables	Part des mén. ss le seuil des PLUS	Part des mén. ss le seuil de pauvreté	Part des pers. isolées et des fam. monop.	Nombre de ménages ss le seuil des PLAI	Part des ménages ss le seuil des PLAI	Part des mén. ss le seuil des PLAI en locatif privé	Orientation sociale avec facteur quantitatif
	DGI 2012	DGI 2012	FILOCOM 2013	FILOCOM 2013	INSEE 2013	FILOCOM 2013	FILOCOM 2013	FILOCOM 2013	
Montélimar	22 798 €	52%	62%	21.1%	49%	5384	34%	14%	18 forte
Baronnies	19 859 €	61%	71%	31.5%	46%	1859	44%	14%	16 forte
Crestois et du Pays de Saillan	20 749 €	57%	70%	22.6%	47%	1797	38%	15%	16 forte
Val d'Eygues	21 231 €	56%	65%	24.8%	47%	2329	38%	15%	16 forte
Pôle urbain Valentinois	21 549 €	52%	62%	19.2%	51%	15184	32%	12%	16 forte
Romano Péageois	21 456 €	53%	65%	20.0%	48%	9086	33%	10%	16 forte
Diois	19 625 €	59%	69%	25.5%	47%	2141	40%	12%	15 forte
Porte de Drômardèche	21 841 €	53%	66%	18.9%	38%	4955	32%	9%	10 moyenne
Pays de Dieulefit	21 950 €	57%	66%	22.4%	43%	1494	36%	11%	10 moyenne
Hermitage Tournonais	24 026 €	49%	61%	15.9%	37%	5265	28%	10%	9 moyenne
Vercors	19 227 €	59%	71%	26.8%	40%	396	43%	8%	9 moyenne
Drôme Sud Provence	24 554 €	48%	59%	18.6%	37%	4712	30%	9%	7 modérée
Val de Drôme	24 143 €	52%	62%	16.0%	34%	3948	28%	8%	6 modérée
Enclave des Papes-Pays de G	22 171 €	55%	60%	18.5%	39%	983	31%	10%	6 modérée
Pays du Royans	22 084 €	54%	67%	18.6%	39%	1018	33%	9%	6 modérée
Collines et piémonts de Ron	25 866 €	49%	58%	14.9%	30%	2507	26%	6%	4 modérée
Bassin Montilien	26 989 €	47%	55%	13.0%	31%	2119	24%	7%	3 modérée
Plaine de Valence	29 543 €	42%	49%	10.4%	30%	1623	20%	6%	2 modérée
Bassin Valentinois	28 385 €	45%			28%				
Drôme	23 379 €	51%	59%	18.7%	42%		29%	10.8%	

L'orientation pro-locatif ou pro-accession des territoires en tenant compte de l'orientation sociale de la population

Les deux approches « orientation du marché du logement » et « orientation sociale de la population » sont croisées pour évaluer le besoin en logement social.



L'orientation pro-locatif ou pro-accession des territoires en tenant compte de l'orientation sociale de la population

Extraction pour la Drôme

	orientation du marché hors orientation sociale de la population		orientation sociale de la population		orientation locative et sociale	
Pôle urbain Valentinois	20	vers le locatif	16	forte	19	orientation locatif et social
Montélimar	17	vers le locatif	18	forte	19	orientation locatif et social
Romano Péageois	18	vers le locatif	16	forte	18	orientation locatif et social
Val d'Eygues	16	vers le locatif	16	forte	17	orientation locatif et social
Crestoix et du Pays de Saillans Coeur de Drôme	12	intermédiaire	16	forte	15	orientation locatif et social
Diois	11	intermédiaire	15	forte	14	orientation mixte
Baronnies	9	intermédiaire	16	forte	13	orientation mixte
Hermitage Tournonais	12	intermédiaire	9	moyenne	11	orientation mixte
Porte de Drômardèche	8	vers l'accession	10	moyenne	10	orientation mixte
Pays de Dieulefit	7	vers l'accession	10	moyenne	9	orientation mixte
Drôme Sud Provence	10	intermédiaire	7	modérée	9	orientation mixte
Vercors	5	vers l'accession	9	moyenne	8	orientation accession peu sociale
Pays du Royans	8	vers l'accession	6	modérée	7	orientation accession peu sociale
Enclave des Papes-Pays de Grignan	4	vers l'accession	6	modérée	5	orientation accession peu sociale
Val de Drôme	4	vers l'accession	6	modérée	5	orientation accession peu sociale
Plaine de Valence	6	vers l'accession	2	modérée	4	orientation accession peu sociale
Collines et piémonts de Romans	2	vers l'accession	4	modérée	3	orientation accession peu sociale
Bassin Montilien	3	vers l'accession	3	modérée	3	orientation accession peu sociale
Bassin Valentinois	5	vers l'accession	0	0.0	3	orientation accession peu sociale



A D I L



- L A
D R O
M E -

observation
habitat

LES TENSIONS DU MARCHÉ DU LOGEMENT

LES TENSIONS DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Un indicateur de tension du marché est donné par bassins mixtes, qui croise trois approches :

- **La tension du marché lié aux besoins en logement** et à la réponse logement sur le territoire,
- **La tension du marché de l'accession,**
- **La tension du marché locatif**

Tension liée au besoin en logement

Méthode

Pour apprécier la pression liée au besoin en logements cinq indicateurs ont été retenus :

- Le taux de croissance annuel du nombre de ménages entre 1999 et 2012,
- Le volume de la croissance du nombre des ménages entre 1999 et 2012,
- Le taux de croissance annuel du nombre d'emplois entre 1999 et 2012,
- Le volume de la croissance du nombre d'emplois entre 1999 et 2012,
- Le rapport entre la construction neuve de logements et la croissance des ménages.

Chacun de ces indicateurs a été noté de 0 à 5 en fonction de son incidence sur le besoin de logements, et sommé pour en faire une note globale.

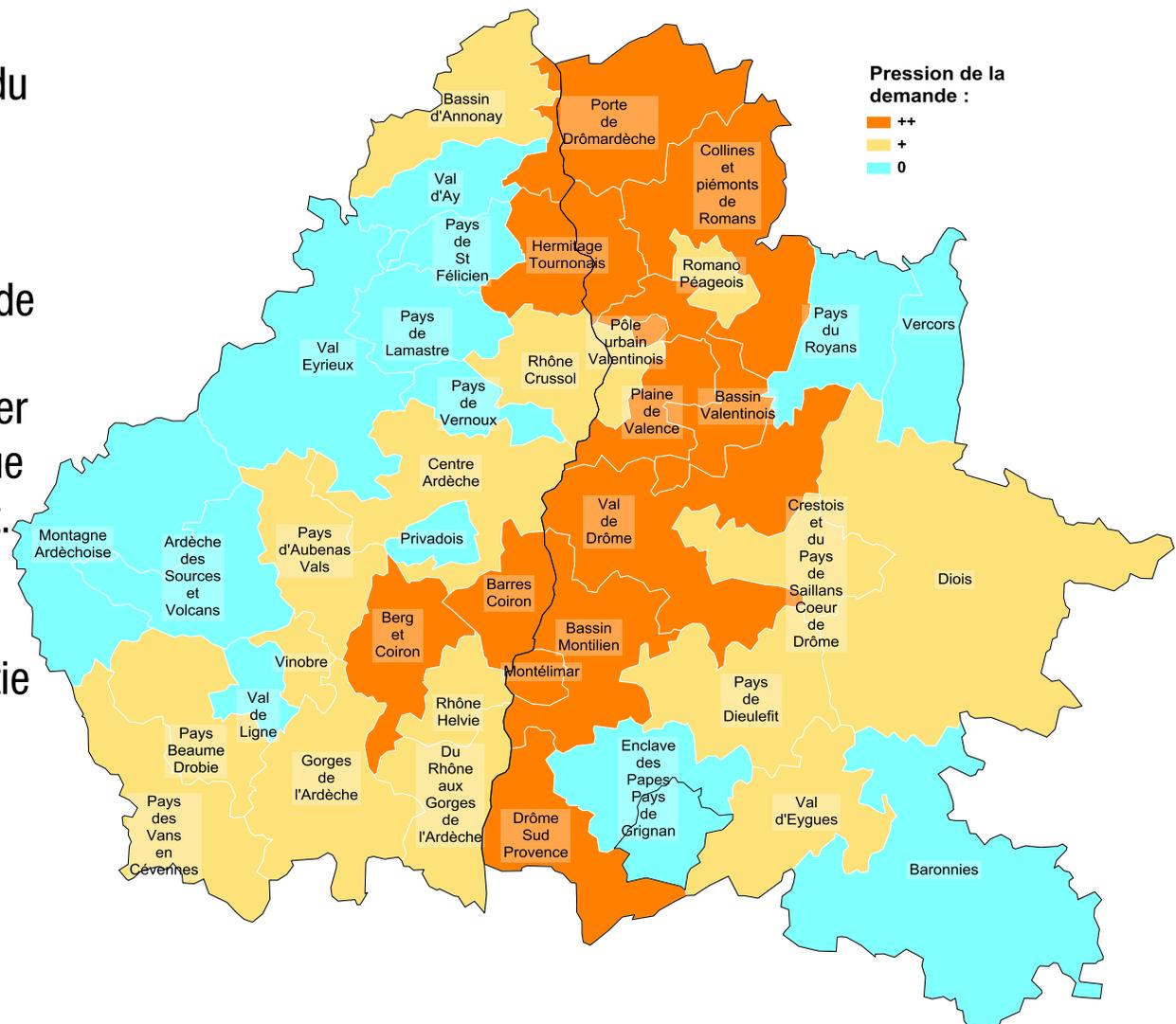
Dans l'ensemble, cette note globale traduit surtout le dynamisme de la population et de l'économie avec une petite correction par un facteur de détente si le besoin en logement est largement couvert par un rythme de construction élevé.

Tension liée au besoin en logement

Les besoins se concentrent du nord au sud surtout dans la vallée du Rhône et celle de l'Isère.

Mais les deux pôles urbains de Valence et de Romans Bourg de Péages peinent à participer pleinement à cette dynamique malgré leurs poids important.

Néanmoins la dynamique diffuse dans une grande partie du territoire des deux départements.



Tension liée au besoin en logement

Extraction pour la Drôme

Tension liée aux besoins en logement									
	population municipale 2012	croissance des ménages 1999-2012	Gain en ménages 1999-2012	croissance des emplois 1999-2012	Gain en emplois 1999-2012	Construction neuve 1999-2011	ratio CN/croissance ménages	Note Pression de la demande	
Plaine de Valence	34675	3.7%	5133	2.7%	3325	2982	63%	20	++
Drôme Sud Provence	40495	3.0%	5444	2.0%	4998	4564	86%	19	++
Hermitage Tournonais	42715	2.8%	5303	1.6%	2754	4053	79%	18	++
Bassin Valentinois	12779	3.6%	1831	4.3%	1335	1239	72%	17	++
Collines et piémonts de Romans	34161	3.8%	5076	1.3%	1253	3725	77%	17	++
Montélimar	36938	2.6%	4841	1.8%	4303	4207	89%	17	++
Porte de Drômardèche	45228	2.8%	5575	1.1%	2161	4919	90%	17	++
Val de Drôme	29544	2.8%	3653	1.2%	1240	2691	77%	15	++
Bassin Montilien	23648	3.5%	3452	1.6%	1025	2525	77%	15	++
Pôle urbain Valentinois	91415	1.3%	6678	0.9%	6550	5841	88%	12	+
Romano Péageois	51640	1.6%	4412	0.9%	2526	4531	102%	12	+
Crestois et du Pays de Saillans Coe	14585	2.3%	1701	1.1%	806	1235	75%	11	+
Val d'Eygues	13653	2.1%	1503	1.0%	603	1375	92%	9	+
Diois	11000	2.0%	1227	1.1%	548	1065	88%	8	+
Pays de Dieulefit	9096	2.4%	1089	0.8%	264	945	88%	8	+
Enclave des Papes-Pays de Grignai	22759	2.2%	2392	0.1%	50	2119	90%	5	0
Baronnies	8736	2.5%	1155	-0.1%	-22	1355	115%	5	0
Pays du Royans	7577	2.2%	795	-0.7%	-248	695	89%	3	0
Vercors	2083	2.2%	227	0.7%	61	267	115%	3	0
Drôme	491334	2.4%	57004	1.3%	32584	46658	84%		

Source : INSEE 1999-2012 et SITADEL



Tension sur le marché de l'accession

Méthode

Pour apprécier la pression sur le marché de l'accession quatre indicateurs ont été retenus :

- Le prix moyen au m² 2015 du terrain à bâtir,
- Le prix moyen au m² 2015 des appartements,
- Le taux de primo accession en neuf rapporté au nombre de ménages.

Chacun de ces indicateurs a été noté de 0 à 5 en fonction de son incidence sur la tension du marché de l'accession, et sommé pour en faire une note globale.

Dans l'ensemble, cette note globale traduit surtout la tension des prix du marché immobilier et foncier pour l'habitat. Il est complété par le constat de l'importance de la primo accession en neuf sur le territoire (mesurée par rapport à l'ensemble des ménages) qui traduit la facilité de l'accession.

Tension sur le marché de l'accession

Extraction pour la Drôme

	Prix moyen des terrains à bâtir 2009-2015 à l'unité	Prix moyen des terrains à bâtir 2009-2015 en €/m ²	Prix moyen des appartements 2009-2015	Prix moyen des maisons 2009-2015	Intensité de la commercialisation des logements neufs	Intensité de la primoaccession	Note Tension sur le marché de l'accession	
	BNDP Drôme	BNDP Drôme	BNDP Drôme	BNDP Drôme	ecln 2007-2014/1000 rp	PTZ 07 11/1000rp		
Plaine de Valence	93 758	104	1 803	219 581	17	51	24	++
Montélimar	89 110	83	1 611	209 100	197	48	22	++
Pôle urbain Valentinois	87 572	112	1 582	204 551	99	59	22	++
Val d'Eygues	89 142	75	1 917	222 324	10	27	21	++
Hermitage Tournonais	83 671	90	1 682	181 930	34	51	21	++
Romano Péageois	83 846	91	1 361	182 463	35	56	18	++
Drôme Sud Provence	81 308	79	1 425	199 073	23	62	16	++
Enclave des Papes-Pays de Grignan	85 295	64	1 670	231 289	3	14	15	++
Bassin Montilien	82 654	75	1 397	214 490	28	65	15	++
Bassin Valentinois	92 851	78	1 511	215 779	2.4	49	14	++
Pays de Dieulefit	77 844	55	1 462	215 532	8	39	13	+
Crestois et du Pays de Saillans Coeur de Drôme	71 812	65	1 422	177 222	15	50	11	+
Collines et piémonts de Romans	79 376	74	1 477	192 589	8	71	10	+
Baronnies	81 478	47	1 435	176 306	7	26	9	+
Diois	69 052	44	1 382	143 245	17	23	9	+
Val de Drôme	77 675	73	1 356	192 981	12	64	8	+
Porte de Drômardeche	67 370	64	1 128	158 167	19	69	8	+
Pays du Royans		54	1 109	148 098	5	50	3	0
Vercors	61 209	44	1 309	152 270	0	45	-2	0
Drôme	81 774	77	1 527	194 669	48	54		

Tension sur le marché locatif

Méthode

Pour apprécier la pression sur le marché de locatif trois indicateurs ont été retenus :

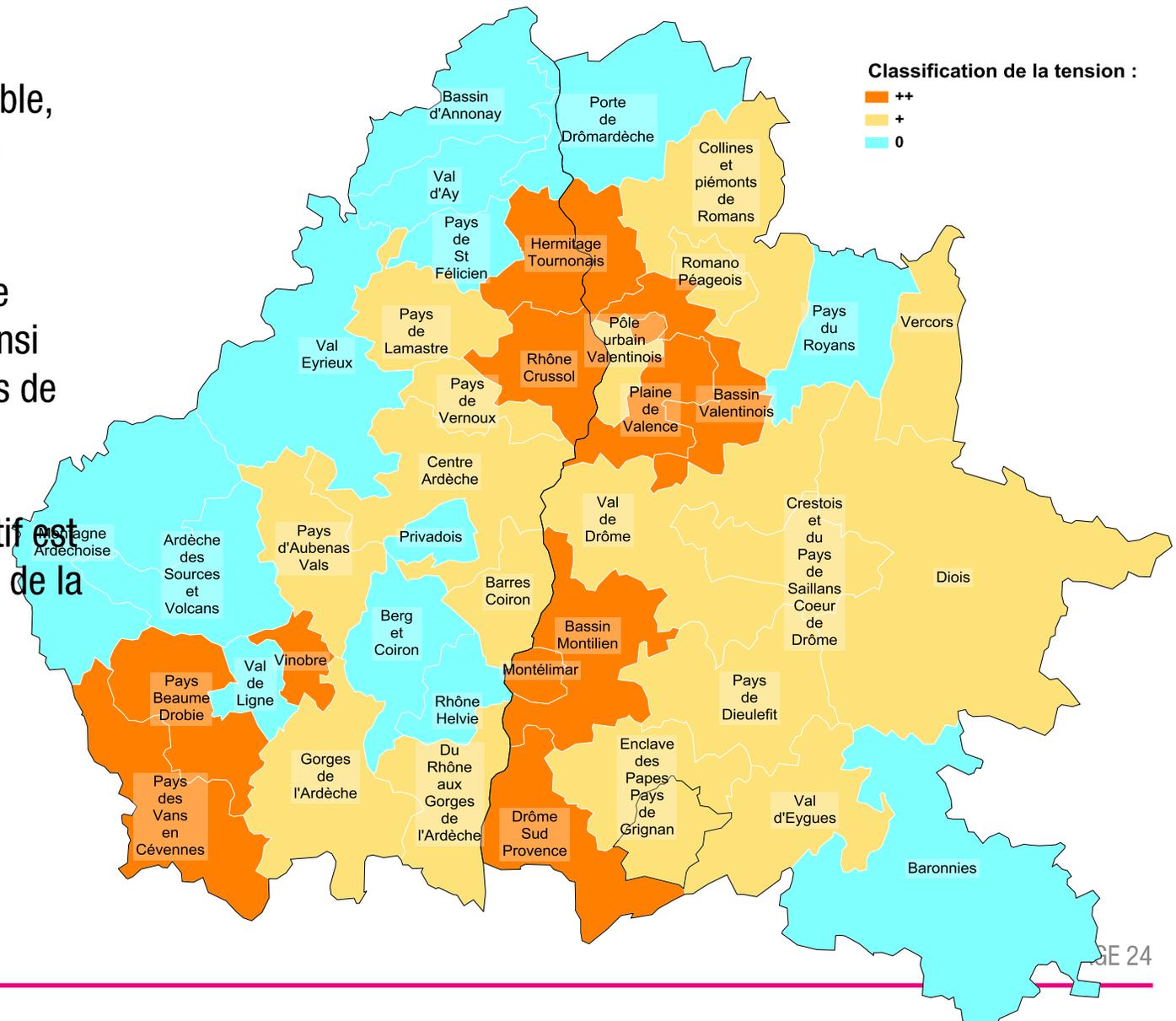
- Le rapport entre demandes de logements sociaux et attributions à partir du numéro unique
- Le vacance dans le parc locatif public en 2014
- La vacance du parc de logements dans son ensemble
- Le niveau des loyers à la relocation en 2009 à partir des différentes sources,

Chacun de ces indicateurs a été noté de 0 à 5 en fonction de son incidence sur la tension du marché locatif, pondéré par son coefficient et sommé pour en faire une note globale.

Tension sur le marché locatif

Loyers élevés, vacance faible, insuffisance de l'offre : les facteurs de tension se conjuguent autour du pôle urbain de Valence, dans le Montilien et le Tricastin, ainsi que dans certains secteurs de l'Ardèche méridionale.

A l'inverse le marché locatif est plus détendu dans le Nord de la Drôme et de l'Ardèche.



Tension sur le marché locatif

Extraction pour la Drôme

Tension sur le marché locatif

	demande hlm 2015 demandes /attributions	taux de vacance parc hlm 2014	taux de vacance ens. du parc	Loyer CLAMEUR 2014	Loyer CAF/ADIL 2012	Loyer FNAIM 2015	Note synthèse loyer	Note Tension sur le marché locatif	
	N° unique	RPLS	INSEE 2012	ttes surfaces	55-75 m ²	55-75 m ²			
Bassin Montilien	5.9	1.1%	7.0%	10.0	7.5		5	14	++
Montélimar	5.4	2.2%	11.4%	9.8	7.6	8.8	5	13	++
Plaine de Valence	8.6	0.8%	4.0%	8.0	8.1	7.5	4	12	++
Bassin Valentinois	4.7	3.0%	5.5%	8.0		8.7	4	12	++
Drôme Sud Provence	4.1	2.4%	7.1%	8.6	7.4		4	11	++
Hermitage Tournonais	4.2	2.4%	7.7%	7.5	7.9	9.0	4	10	++
Pays de Dieulefit	4.2	1.4%	8.8%	7.6	7.3		3	9	+
Crestois et du Pays de Saillans Coeur de Drôme	4.2	0.7%	9.4%		7.2		3	9	+
Val d'Eygues	2.9	2.3%	5.9%		7.1		3	9	+
Enclave des Papes-Pays de Grignan	3.2	2.3%	10.1%	8.3	6.8	8.6	3	9	+
Pôle urbain Valentinois	5.0	2.3%	11.1%	8.8	7.0	7.6	3	9	+
Collines et piémonts de Romans	2.0	2.6%	5.6%	7.6	7.2	7.4	3	8	+
Val de Drôme	4.6	2.0%	6.3%		6.9	6.9	2	8	+
Vercors	4.0	2.2%	6.1%		6.7		1	6	+
Romano Péageois	3.2	5.1%	9.0%	7.7	7.1	7.0	2	5	+
Diois	4.7	1.1%	6.5%		5.9		0	5	+
Pays du Royans	2.6	3.3%	9.0%		6.8		1	3	0
Baronnies	3.7	7.5%	7.2%		6.7		0	2	0
Porte de Drômardèche	2.2	2.8%	8.4%	6.9	6.4	6.5	0	1	0
Drôme	4.2	2.8%	8.2%		7.1	7.4			

A D

Synthèse : Tension générale du marché

Méthode

Pour apprécier la tension générale du marché les trois indicateurs sont pris en compte:

- L'indicateur de tension liée aux besoins
- L'indicateur de tension sur le marché de l'accession
- L'indicateur de tension sur le marché locatif

Les notes propres à chaque indicateur ont été sommées pour en faire une note globale.

Synthèse : Tension générale du marché

Extraction pour la Drôme

Synthèse : Tension générale du marché

	Note Pression liée aux Besoins		Note Tension sur le marché de l'Accession		Note Tension sur le marché Locatif		Note de Synthèse	
Plaine de Valence	20	++	24	++	12	++	18	++
Montélimar	17	++	22	++	13	++	17	++
Hermitage Tournonais	18	++	21	++	10	++	15	++
Bassin Montilien	15	++	15	++	14	++	15	++
Drôme Sud Provence	19	++	16	++	11	++	15	++
Bassin Valentinois	17	++	14	++	12	++	14	++
Pôle urbain Valentinois	12	+	22	++	9	+	13	++
Val d'Eygues	9	+	21	++	9	+	12	+
Collines et piémonts de Romans	17	++	10	+	8	+	11	+
Romano Péageois	12	+	18	++	5	+	10	+
Crestois et du Pays de Saillans Co	11	+	11	+	9	+	10	+
Val de Drôme	15	++	8	+	8	+	10	+
Pays de Dieulefit	8	+	13	+	9	+	10	+
Enclave des Papes-Pays de Grigna	5	0	15	++	9	+	9	+
Porte de Drômardèche	17	++	8	+	1	0	7	+
Diois	8	+	9	+	5	+	7	+
Baronnies	5	0	9	+	2	0	5	+
Vercors	3	0	-2	0	6	+	3	0
Pays du Royans	3	0	3	0	3	0	3	0

Evaluation des besoins en logement HLM

Rappel de la méthode

Calcul à l'horizon 2025 (dans 10 ans)

- Etape 1 : calculer le **taux de logement social souhaité à l'horizon 2025 selon un scénario de « progression douce »**
en croisant avec l'utilisation de la **grille de progression** :
 - orientation du marché et orientation sociale de la population
 - Taux actuel de logement social
 - Tension du marché

Ce scénario est corrigé pour tenir compte de la loi SRU

- Etape 2 : calculer le **nombre prévisionnel de résidences principales en 2025**
en poursuivant la tendance lourde 1990-2012 (22 ans), objectif : éviter les évolutions trop conjoncturelles
- Etape 3 : calculer le **nombre de logements sociaux à produire d'ici 2025 et en déduire un rythme annuel**

Etape 1 : calculer le taux de logement social souhaité à l'horizon 2025

La mise au point des grilles de progression des taux de logement social et le consensus à leur sujet est un enjeu central de la méthode.

Pour l'explication du taux à atteindre en tenant compte de la loi SRU : voir pages 35 et 36.

Ce taux ne tient pas compte des logements non hlm

	Orientation	Niveau de tension	Taux actuel de logements sociaux (2014) HLM/RPLS	Objectif 2025	Taux à atteindre en 2025 HLM seulement	
					Progression douce du parc social	Avec SRU
Pôle urbain Valentinois	locatif et social	++	19.6%	1.1 point(s)	20.7%	21.2%
Montélimar	locatif et social	++	16.4%	1.5 point(s)	17.9%	18.3%
Romano Péageois	locatif et social	+	20.7%	0.8 point(s)	21.4%	21.7%
Crestois et du Pays de Saillans	locatif et social	+	12.3%	1.6 point(s)	13.9%	13.9%
Val d'Eygues	locatif et social	+	6.6%	2.3 point(s)	8.9%	8.9%
Drôme Sud Provence	orientation mixte	++	12.8%	1.6 point(s)	14.4%	14.4%
Hermitage Tournonais	orientation mixte	++	6.9%	2.2 point(s)	9.2%	9.2%
Porte de Drômardèche	orientation mixte	+	10.0%	1.3 point(s)	11.3%	11.3%
Diois	orientation mixte	+	5.2%	1.6 point(s)	6.8%	6.8%
Pays de Dieulefit	orientation mixte	+	5.3%	1.6 point(s)	6.9%	6.9%
Baronnies	orientation mixte	+	2.2%	1.8 point(s)	4.0%	4.0%
Plaine de Valence	accession peu sociale	++	5.7%	2.4 point(s)	8.1%	14.2%
Bassin Montilien	accession peu sociale	++	4.8%	2.5 point(s)	7.3%	7.3%
Bassin Valentinois	accession peu sociale	++	3.3%	2.6 point(s)	6.0%	7.2%
Collines et piémonts de Romans	accession peu sociale	+	6.2%	1.5 point(s)	7.8%	7.8%
Val de Drôme	accession peu sociale	+	6.5%	1.5 point(s)	8.0%	8.0%
Enclave des Papes-Pays de Grignan	accession peu sociale	+	1.3%	1.9 point(s)	3.2%	3.2%
Pays du Royans	accession peu sociale	0	11.3%	0.0 point(s)	11.3%	11.7%
Vercors	accession peu sociale	0	4.8%	1.0 point(s)	5.8%	5.6%
Drôme			12.1%		12.7%	13.2%

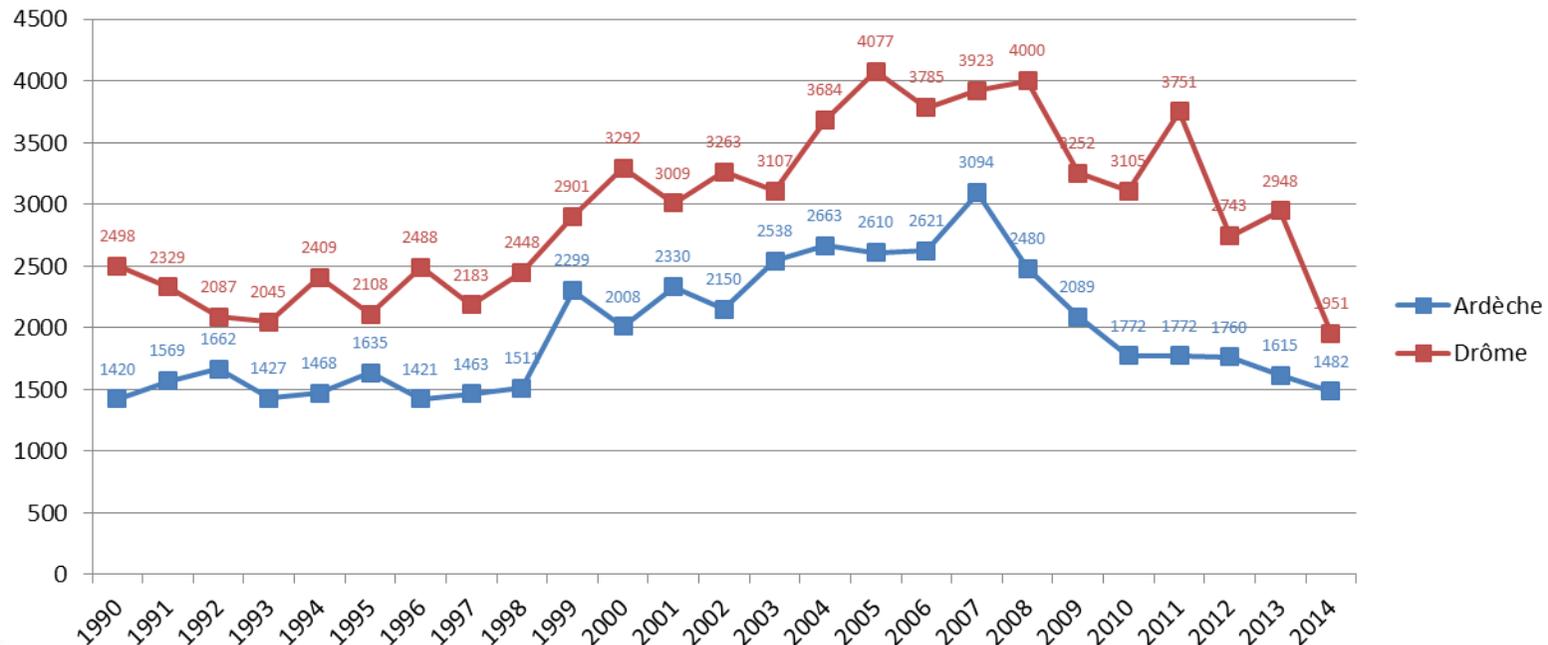


Etape 2 : calculer le nombre prévisionnel de résidences principales en 2025

La période 1990-2014 a été marquée par une embellie entre deux crises.

La moyenne de construction de logements neufs s'établit sur l'ensemble de la période à 2591 logements par an correspondant à un taux de croissance du parc de résidences principales de 1.43%/ an.

La poursuite de cette croissance modérée jusqu'en 2025 nécessite la construction de nouvelles résidences principales à un rythme moyen de 3300 logements par an, ce qui semble très raisonnable.



Etape 2 : calculer le nombre prévisionnel de résidences principales en 2025

Sur Valence Romans Agglo Sud Rhône Alpes et Montélimar Agglo, un rééquilibrage a été opéré entre le pôle urbain a été opéré conformément aux projets de SCOT et de PLH

	Résidences principales						
	1990	2012	rythme d'accroissement des RP annuel 1990-2012	taux de croissance 1990-2012	taux de croissance 2012-2025 *	2025 simulation	rythme d'accroissement des RP annuel 2012-2025
Pôle urbain Valentinois	35 962	42 640	304	0.78%	1.10%	49 156	501
Montélimar	12 367	17 208	220	1.51%	1.51%	20 918	285
Romano Péageois	18 918	23 330	201	0.96%	1.10%	26 895	274
Crestois et du Pays de Saillans	4 900	6 601	77	1.36%	1.36%	7 872	98
Val d'Eygues	4 948	6 451	68	1.21%	1.21%	7 545	84
Drôme Sud Provence	11 608	17 052	247	1.76%	1.76%	21 403	335
Hermitage Tournonais	12 393	17 696	241	1.63%	1.63%	21 842	319
Porte de Drômardèche	12 933	18 508	253	1.64%	1.64%	22 873	336
Diois	4 128	5 355	56	1.19%	1.19%	6 246	68
Pays de Dieulefit	2 951	4 040	49	1.44%	1.44%	4 863	63
Baronnies	3 058	4 213	53	1.47%	1.47%	5 092	68
Plaine de Valence	8 385	13 518	233	2.19%	1.80%	17 046	271
Bassin Montilien	6 066	9 518	157	2.07%	1.80%	12 002	191
Bassin Valentinois	3 121	4 952	83	2.12%	1.80%	6 245	99
Collines et piémonts de Romans	8 230	13 306	231	2.21%	1.80%	16 779	267
Val de Drôme	8 382	12 035	166	1.66%	1.66%	14 904	221
Enclave des Papes-Pays de Grignan	7 449	9 841	109	1.27%	1.27%	11 601	135
Pays du Royans	2 431	3 226	36	1.29%	1.29%	3 814	45
Vercors	705	932	10	1.28%	1.28%	1 099	13
Drôme	168 935	230 421	2 795	1.42%	1.46%	278 193	3 675

Etape 2 bis :
Point mort : des logements sociaux à produire pour tenir compte de la progression des résidences principales à taux de logements hlm constant

720 logements sociaux doivent être produits par an pour maintenir le taux de logement hlm 2014

	RP 2025 simulation	Parc HLM 2014	Taux actuel de logements sociaux (2014) HLM/RPLS	Parc de logement social hlm 2025 à taux 2014	Logements hlm à produire annuellement pour maintenir le taux de logement hlm 2014
Pôle urbain Valentinois	49 156	8 372	19.6%	9 651	116
Montélimar	20 918	2 822	16.4%	3 430	55
Romano Péageois	26 895	4 823	20.7%	5 560	67
Crestois et du Pays de Saillans Coeur de Drôme	7 872	809	12.3%	965	14
Val d'Eygues	7 545	427	6.6%	499	7
Drôme Sud Provence	21 403	2 187	12.8%	2 745	51
Hermitage Tournonais	21 842	1 227	6.9%	1 514	26
Porte de Drômardèche	22 873	1 860	10.0%	2 299	40
Diois	6 246	276	5.2%	322	4
Pays de Dieulefit	4 863	216	5.3%	260	4
Baronnies	5 092	93	2.2%	112	2
Plaine de Valence	17 046	773	5.7%	975	18
Bassin Montilien	12 002	461	4.8%	581	11
Bassin Valentinois	6 245	165	3.3%	208	4
Collines et piémonts de Romans	16 779	831	6.2%	1 048	20
Val de Drôme	14 904	784	6.5%	971	17
Enclave des Papes-Pays de Grignan	11 601	128	1.3%	151	2
Pays du Royans	3 814	365	11.3%	431	6
Vercors	1 099	45	4.8%	53	1
Drôme	278 193	25 827	12.1%	33 742	720

Etape 3 : calculer le nombre de logements sociaux à produire d'ici 2025 et en déduire un rythme annuel

Le scénario « progression douce » ne tient pas compte des obligations de la loi SRU.

Il traduit un renforcement modéré du parc Hlm dans un logique de poursuite des tendances longue de progression de la population des ménages drômois et ardéchois.

	Parc de logement social HLM						
	2014		simulation				program- mation moyenne annuelle 2007-2014
	parc HLM 2014	taux/RP 2014	RP 2025	taux hlm/RP cible 2025 hors SRU	parc HLM 2025	objectif annuel 2014-2025 Progression douce	
Pôle urbain Valentinois	8372	19.6%	49156	20.7%	10173	164	189
Montélimar	2822	16.4%	20918	17.9%	3752	85	78
Romano Péageois	4823	20.7%	26895	21.4%	5762	85	105
Crestois et du Pays de Saillans	809	12.3%	7872	13.9%	1092	26	21
Val d'Eygues	427	6.6%	7545	8.9%	670	22	10
Drôme Sud Provence	2187	12.8%	21403	14.4%	3079	81	35
Hermitage Tournonais	1227	6.9%	21842	9.2%	2000	70	36
Porte de Drômardèche	1860	10.0%	22873	11.3%	2585	66	67
Diois	276	5.2%	6246	6.8%	422	13	5
Pays de Dieulefit	216	5.3%	4863	6.9%	338	11	9
Baronnies	93	2.2%	5092	4.0%	206	10	2
Plaine de Valence	773	5.7%	17046	8.1%	1377	55	62
Bassin Montilien	461	4.8%	12002	7.3%	877	38	41
Bassin Valentinois	165	3.3%	6245	6.0%	372	19	8
Collines et piémonts de Romans	831	6.2%	16779	7.8%	1305	43	52
Val de Drôme	784	6.5%	14904	8.0%	1196	37	30
Enclave des Papes-Pays de Grignan	128	1.3%	11601	3.2%	372	22	8
Pays du Royans	365	11.3%	3814	11.3%	431	6	9
Vercors	45	4.8%	1099	5.8%	64	2	3
Drôme	25827	12.1%	278193	12.7%	35236	855	745

Etape 3 bis : tenir compte de la loi SRU

		Situation 2014						prospective 2025 20% de logements sociaux ou maintien si supérieur à 20%					
		Résidences principales 2012	Parc social 2014					taux de croissance RP 1990-2012 du bassin mixte	Simulation Résidences principales 2025	simulation parc social 2025 à 20% ou taux actuel si >20%	logements sociaux à produire 2014-2025		
Communes SRU	bassin mixtes		HLM	conv. privés	log. commun.	total	taux de log. social				total	par an	par bassin et par an
VALENCE	Pôle urbain Valentinois	30168	6369	581	308	7258	24.1%	1.1%	34779	8367	1109	101	185
BOURG-LES-VALENCE	Pôle urbain Valentinois	8380	1023	139		1162	13.9%	1.1%	9660	1932	770	70	
PORTES-LES-VALENCE	Pôle urbain Valentinois	4092	980	21	4	1005	24.6%	1.1%	4717	1159	154	14	
GUILHERAND-GRANGES	Rhône Crussol	5404	139	25	3	167	3.1%	1.6%	6639	1328	1161	106	148
SAINT-PERAY	Rhône Crussol	3017	244	32		276	9.1%	1.6%	3706	741	465	42	
BEAUMONT-LES-VALENCE	Plaine de Valence	1522	91	32	5	128	8.4%	1.8%	1919	384	256	23	149
CHABEUIL	Plaine de Valence	2735	133	18	16	167	6.1%	1.8%	3449	690	523	48	
ETOILE-SUR-RHONE	Plaine de Valence	1965	122	55		177	9.0%	1.8%	2478	496	319	29	
MONTELIER	Plaine de Valence	1441	137	4	1	142	9.9%	1.8%	1817	363	221	20	
SAINT-MARCEL-LES-VALENCE	Plaine de Valence	2186	218	9	1	228	10.4%	1.8%	2757	551	323	29	
CHATEAUNEUF-SUR-ISERE	Bassin Valentinois	1465	69	7	7	83	5.7%	1.8%	1848	370	287	26	26
BOURG-DE-PEAGE	Romano Péageois	4677	1124	120		1244	26.6%	1.0%	5294	1408	164	15	93
CHATUZANGE-LE-GOUBET	Romano Péageois	1947	87	23	6	116	6.0%	1.0%	2204	441	325	30	
ROMANS-SUR-ISERE	Romano Péageois	15603	3529	535		4064	26.0%	1.0%	17660	4600	536	49	
MONTELMAR	Montélimar	16689	2785	250	15	3050	18.3%	1.5%	20286	4057	1007	92	92



Le principe est d'atteindre d'ici 2025 20% de logements sociaux sur les communes SRU n'ayant pas atteint ce taux ou de maintenir le taux actuel si celui-ci est supérieur à 20%.

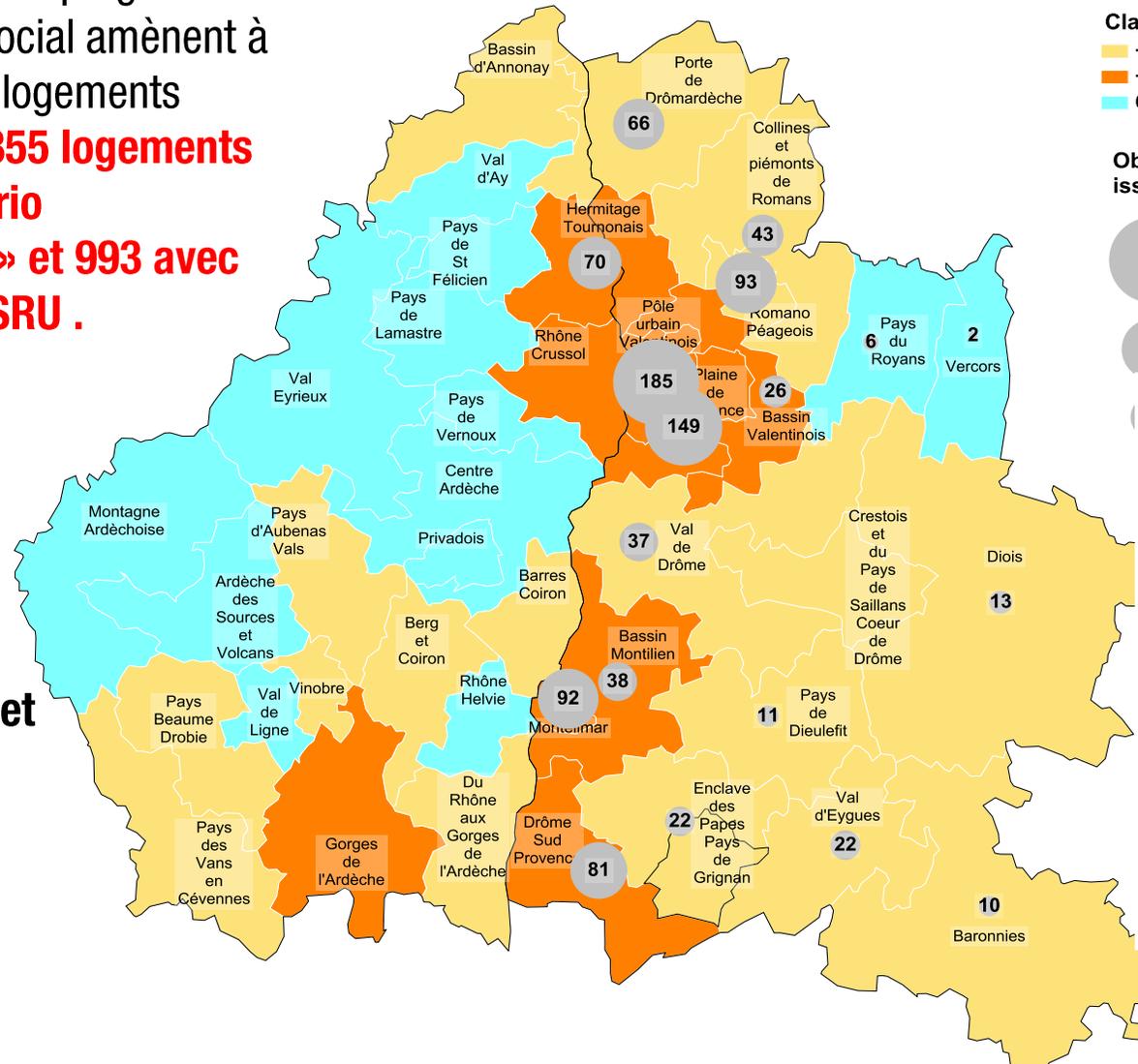
Etape 3 bis : tenir compte de la loi SRU

	Répartition des besoins en logement social en tenant en compte de la loi SRU				
	besoin annuel 2014-2025 "progression douce" (étude)	obligations positives de la loi SRU par an	manquant / oblig de la loi SRU par an	objectif annuel 2014-2025 avec SRU	localisation des communes SRU
Pôle urbain Valentinois	164	185	21	185	Bourg les Valence
Montélimar	85	92	7	92	Montélimar
Romano Péageois	85	93	8	93	Chatutzange le Goubet
Crestois et du Pays de Saillans	26			26	
Val d'Eygues	22			22	
Drôme Sud Provence	81			81	
Hermitage Tournonais	70			70	
Porte de Drômardèche	66			66	
Diois	13			13	
Pays de Dieulefit	11			11	
Baronnies	10			10	
Plaine de Valence	55	149	94	149	5 communes
Bassin Montilien	38			38	
Bassin Valentinois	19	26	7	26	Châteauneuf sur Isère
Collines et piémonts de Romans	43			43	
Val de Drôme	37			37	
Enclave des Papes-Pays de Grignan	22			22	
Pays du Royans	6			6	
Vercors	2			2	
Drôme	855	545	137	993	

Etape 3 : calculer le nombre de logements sociaux à produire d'ici 2025 et en déduire un rythme annuel

Des objectifs modérés de progression du taux de logement social amènent à un besoin en nouveau logements sociaux de l'ordre de **855 logements par an avec la scénario « progression douce »** et **993 avec l'impulsion de la loi SRU**.

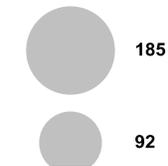
Et cela sans tenir compte de la compensation des ventes de logements et des démolitions hors ANRU



Classification de la tension :



Objectifs de programmation issus de l'étude prospective :



Les besoins restent concentrés sur les pôles urbains mais aussi de façon diffuse sur les secteurs de tension et le nord des deux départements.

Merci de votre attention