

## *Le parc HLM en Drôme et en Ardèche*

# Caractéristiques et évolutions du parc HLM

Version du 02 décembre 2015



### Observatoire de l'habitat en Drôme et en Ardèche

Association Départementale  
d'Information sur le Logement de la  
Drôme (ADIL 26)

Ce document fait partie d'un corpus de trois études publiées en 2015 sur le parc HLM en Drôme et en Ardèche :

- Les caractéristiques et évolutions du parc HLM
- L'occupation du parc social
- La demande en logement social



## Sommaire

Préambule.....	3
▪ Parc social, parc HLM, quelles distinctions? .....	3
▪ Informations relatives aux sources et méthodes .....	3
Le parc HLM et son évolution .....	4
1. Le poids et la localisation du parc .....	4
▪ Un parc de logements HLM réduit en Drôme et en Ardèche .....	4
▪ Un parc fortement concentré dans les pôles urbains .....	4
▪ Un logement locatif sur trois est un logement HLM .....	6
▪ Zoom sur le parc en Zone Urbaine Sensible .....	7
▪ Un parc HLM qui s'étoffe lentement .....	7
2. La structure du parc HLM.....	9
▪ Près d'un quart de logements récents .....	9
▪ Deux types de prêts dominants : les PLUS et les prêts antérieurs à 1976.....	10
▪ Des logements occupés 8 ans en moyenne.....	10
▪ Un faible niveau de vacance.....	11
3. Les loyers appliqués dans le parc HLM .....	13
▪ Le parc ancien propose les loyers les plus bas .....	13
▪ Un niveau de loyer dépendant de la taille du logement .....	13
▪ Des loyers plus élevés sur le valentinois, la vallée de la Drôme, et sur certains territoires ruraux ....	14
La programmation des logements sociaux et les mises en services .....	16
1. Une programmation qui se stabilise .....	16
2. Les sorties par démolitions et ventes à des ménages.....	17

## Préambule

### ▪ *PARC SOCIAL, PARC HLM, QUELLES DISTINCTIONS?*

Le parc social recouvre plusieurs catégories de logements :

- Le parc HLM, détenu par les bailleurs.
  - Le parc conventionné privé : logements locatifs privés soumis à conventionnement ANAH.
  - Le parc communal conventionné : logements locatifs communaux soumis à conventionnement ANAH.
  - On ajoute parfois à ce parc social « de droit » le parc social « de fait » qui désigne les logements locatifs privés au loyer très faible loués par des ménages modestes. Ces logements sont souvent de qualité médiocre.
- Dans cette étude, nous nous intéresserons uniquement au parc HLM, c'est-à-dire au parc détenu par les bailleurs sociaux.

### ▪ *INFORMATIONS RELATIVES AUX SOURCES ET METHODES*

#### • **Les sources**

Les informations citées ci-après sont issues :

- du **fichier RPLS** (Répertoire du Parc Locatif Social) arrêté au 1<sup>er</sup> Janvier 2014. Il remplace depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011 l'enquête sur le parc locatif social (EPLS). Ce fichier, mis à jour chaque année, dresse l'état global du parc de logements locatifs des bailleurs sociaux.
- des **fichiers de programmation** des directions départementales des territoires (DDT) de la Drôme et l'Ardèche. Ces fichiers répertorient les financements de logements sociaux accordés par l'Etat pour la création de logements sociaux.

#### • **Les cartes**

Les cartes sont principalement basées sur les territoires intercommunaux. En raison de sa taille, la communauté d'agglomération de Valence Romans Sud Rhône Alpes a été divisée en 4 bassins.

# Le parc HLM et son évolution

## 1. LE POIDS ET LA LOCALISATION DU PARC

### ■ UN PARC DE LOGEMENTS HLM REDUIT EN DROME ET EN ARDECHE

Poids du parc HLM rapporté aux résidences principales

par rapport aux résidences principales	Nombre de logements HLM	% RP
AIN	40 271	16%
ARDECHE	12 492	9%
DROME	25 827	12%
ISERE	83 698	16%
LOIRE	58 571	18%
RHONE	378 080	20%
SAVOIE	31 183	17%
HAUTE SAVOIE	41 124	13%
RHONE-ALPES	<b>449 214</b>	<b>16%</b>

RPLS 1er janvier 2014

Le taux de logements sociaux sur les résidences principales est bien moins élevé en Drôme (12% soit 25 827 logements) et en Ardèche (9% soit 12 492 logements) qu'en Rhône-Alpes en général (16% soit 449 214 logements). La région intègre des départements aux dynamiques et aux caractéristiques, notamment en termes d'urbanité ou de ruralité, très différentes. Néanmoins, la Drôme et l'Ardèche présentent les taux les plus bas de la région.

Le parc HLM de la Drôme représente 6% du parc HLM rhônalpin alors que la Drôme accueille 8% de la population de Rhône-Alpes. L'Ardèche recense 5% de la population régionale et 3% du parc de logements sociaux.

### ■ UN PARC FORTEMENT CONCENTRE DANS LES POLES URBAINS

Le parc se répartit inégalement sur le territoire, et il est sans surprise plus présent, en proportion, dans les secteurs qui comprennent des pôles urbains.

En effet, les pôles urbains drômois et ardéchois concentrent une part considérable des logements sociaux des deux départements. Un quart du parc drômois est à Valence, 14% est à Romans et 11% est à Montélimar. Ces trois villes, qui représentent un quart de la population départementale, concentrent ainsi à elles seules la moitié du parc social drômois.

En Ardèche, Annonay recense 20% de l'offre totale de logements sociaux du département. Avec Aubenas et Privas, ces trois villes totalisent près de 40% du parc HLM en Ardèche alors qu'elles ne rassemblent que 11% de la population.

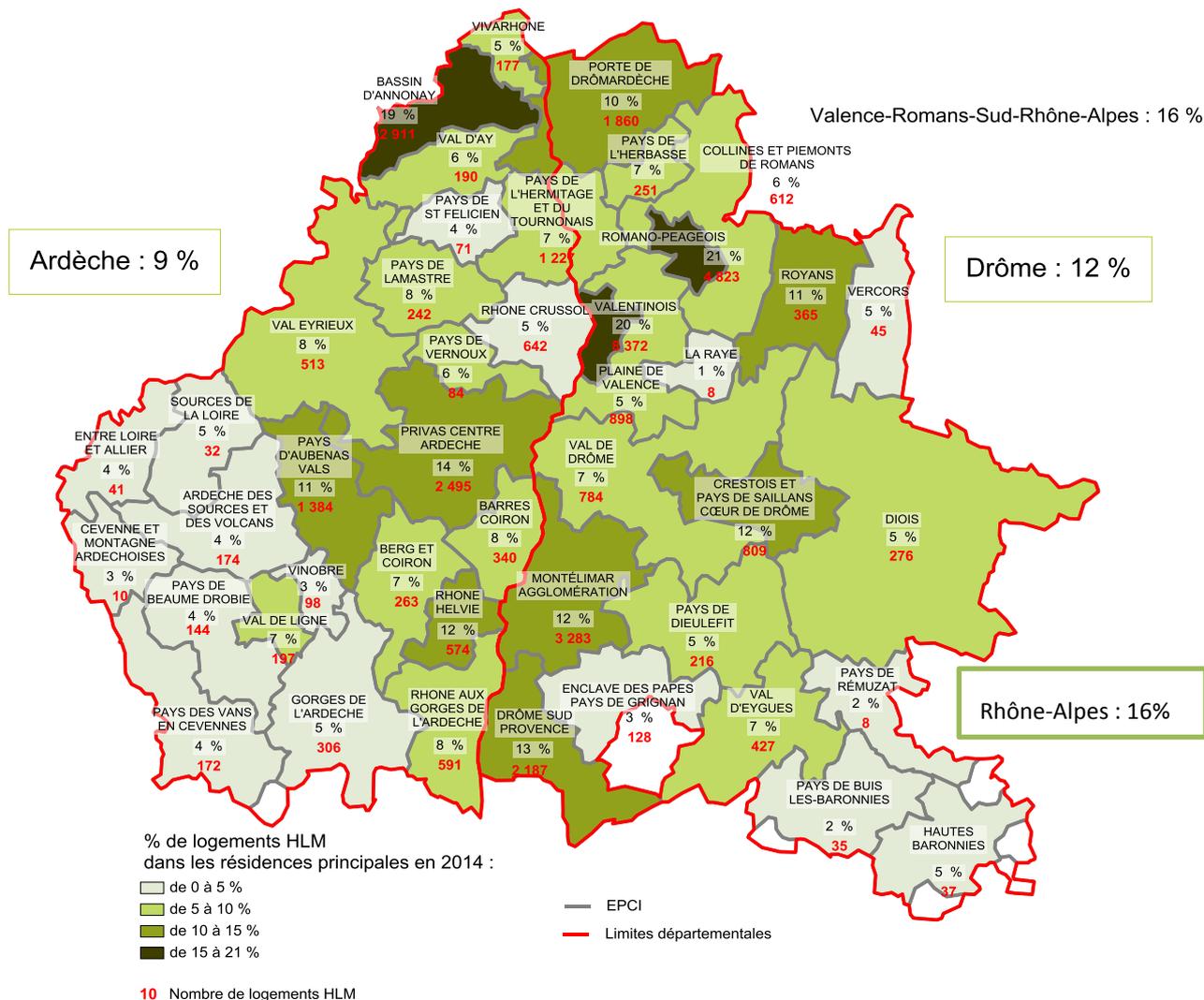
Concentration du parc dans les pôles urbains

DRÔME			ARDÈCHE		
	Nombre de logements sociaux	%		Nombre de logements sociaux	%
Ensemble des communes drômoises	25 827	100%	Ensemble des communes ardéchoises	12 492	100%
dont Valence	6 575	25%	dont Annonay	2 539	20%
dont Romans sur Isère	3 631	14%	dont Aubenas	959	8%
dont Montélimar	2 794	11%	dont Privas	1 210	10%

RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2014

La répartition par EPCI reflète cette concentration du parc social dans les pôles urbains. Le Romano-Péageois, le Valentinois et la CC du Bassin d'Annonay se distinguent par des taux élevés, autour de 20% de logements sociaux. Sur les autres secteurs, le taux de logements HLM est généralement entre 10% et 15% pour les EPCI comprenant un pôle important ou sur lesquels le secteur de l'industrie a été important. Le taux est inférieur à 5% sur les secteurs ruraux (Montagne Ardéchoise, Baronnies), sur le sud de l'Ardèche, et sur la CC Rhône Crussol.

### Part des logements HLM dans les résidences principales



DREAL, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2014

■ **UN LOGEMENT LOCATIF SUR TROIS EST UN LOGEMENT HLM**

Un autre indicateur permet d'évaluer le poids du parc HLM : la part des logements HLM dans le parc de logements locatifs.

Le décalage de la Drôme et de l'Ardèche par rapport aux moyennes régionales se vérifie encore une fois. Au niveau régional, le parc HLM représente 42% du parc locatif. Tous les départements dépassent le 40% à l'exception de la Haute Savoie (35%), de la Drôme (34%), et de l'Ardèche (29%).

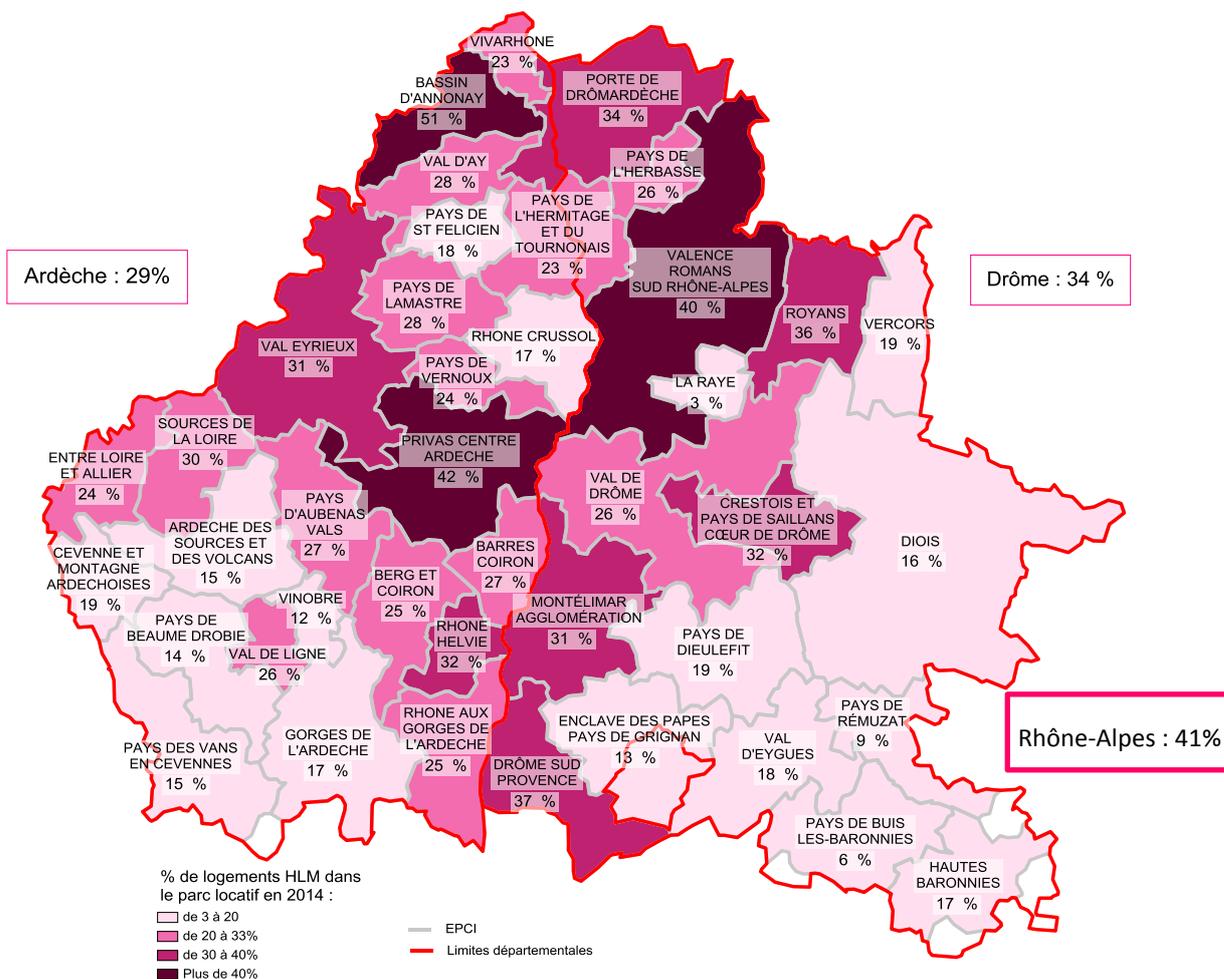
Poids du parc HLM rapporté aux logements locatifs

par rapport aux logements locatifs	Nombre de logements HLM	% locations
AIN	40 271	45%
ARDECHE	12 492	29%
DROME	25 827	34%
ISERE	83 698	44%
LOIRE	58 571	45%
RHONE	378 080	41%
SAVOIE	31 183	45%
HAUTE SAVOIE	41 124	35%
RHONE-ALPES	449 214	41%

RPLS 1er janvier 2014

Les distinctions locales sont très marquées (voir carte), avec des représentations en très faible proportion sur les intercommunalités les plus rurales, sur le sud des deux départements, et sur la CC Rhône Crussol.

Part des logements HLM dans le parc locatif



RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2014

## ■ ZOOM SUR LE PARC EN ZONE URBAINE SENSIBLE

A noter : Depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2015, les QPV (Quartiers Prioritaires politique de la Ville) se sont substitués aux zones urbaines sensibles (ainsi qu'aux quartiers en contrat urbain de cohésion sociale (CUCS)). RPLS n'intègre pas encore cette modification.

Une ZUS (Zone Urbaine Sensible) est un territoire infra-urbain identifié comme une cible prioritaire de la politique de la ville du fait des difficultés que rencontrent les habitants de ces quartiers en matière d'emploi et de chômage.

En Drôme et en Ardèche, 8 quartiers sont classés « zone urbaine sensible » dans 7 communes :

Commune	Quartier classé en Zone Urbaine Sensible
Annonay	Le Zodiaque
Aubenas	Les Oliviers
Donzère	L'Enclos
Montélimar	Quartiers Ouest : Pracomtal, Grange Neuve, Bagatelle, Le Plan, Jean Moulin
Pierrelatte	Le Roc
Romans-sur-Isère	La Monnaie
Valence	Le Polygone
Valence	Valence le Haut : Fontbarlette, Le Plan

En Ardèche, une très faible part du parc HLM (6%) est localisée en ZUS (soit 791 logements).

En Drôme, un peu plus d'un quart du parc HLM (27%) se situe en ZUS (soit 6 961 logements).

	DRÔME	ARDÈCHE
Logements hors ZUS	18 866	11 701
Logements en ZUS	6 961	791
<b>Total des logements HLM</b>	<b>25 827</b>	<b>12 492</b>
<b>% de logements en ZUS</b>	<b>27%</b>	<b>6%</b>

RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2014

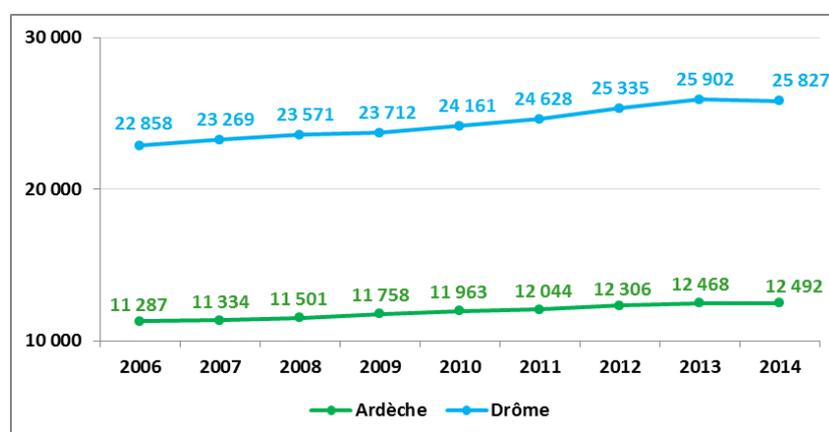
## ■ UN PARC HLM QUI S'ETOFFE LENTEMENT

### • Des effectifs en hausse constante sauf en 2014 en Drôme

L'année 2014 est une année d'exception : elle marque pour la première fois une baisse du nombre de logements sociaux en Drôme. Ceci s'explique par un nombre de démolitions et de ventes élevées (355 démolitions et 89 ventes de logements à des ménages) qui n'ont pas été compensées par des mises en service suffisamment nombreuses (397 mises en service en 2014).

En Ardèche, le parc connaît une croissance continue depuis 2006 (+ 11 % entre les deux dates).

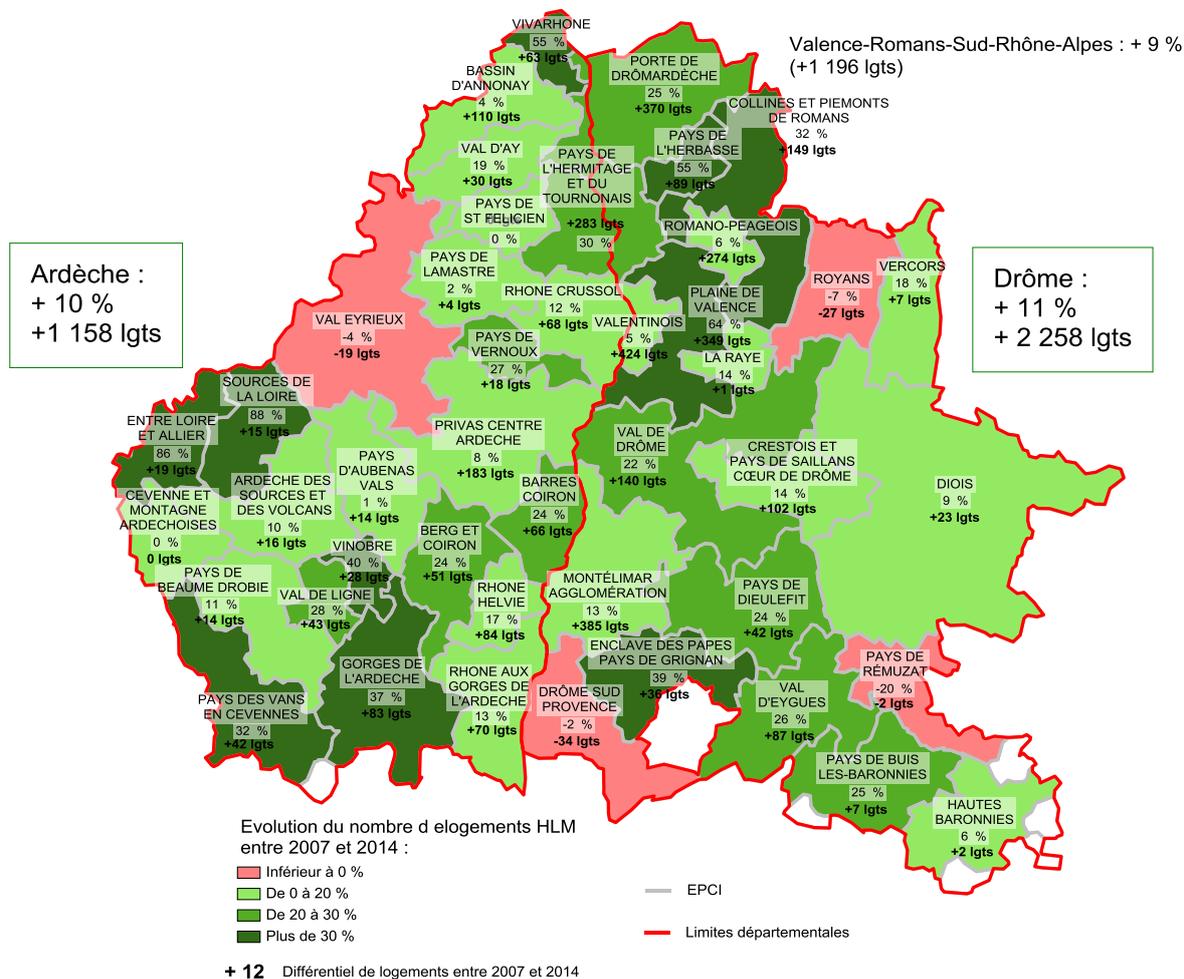
Évolution du nombre de logements sociaux par département, de 2006 à 2014



EPLS 2006-2010 ; RPLS 2011-2014

- **Effectifs : des évolutions nuancées selon les EPCI**

### Évolution du nombre de logements HLM entre 2007 et 2014



EPLS 2006-2010 ; RPLS 2011-2014

Entre 2007 et 2014, le nombre de logements HLM a baissé sur quatre territoires intercommunaux (Val Eyrieux en Ardèche ; Royans, Drôme Sud Provence et Pays de Rémuzat en Drôme) : le nombre de démolitions et de ventes n'a pas été compensé par les nouvelles mises en service.

A l'inverse, le parc HLM de certains EPCI a progressé de plus de 30% entre ces deux dates. Cela a été par exemple le cas sur la plaine de Valence et le secteur « collines et piémonts de Romans », et ce sur des volumes conséquents (+350 logements HLM environ pour le premier, +150 pour le second).

- **Une diminution du nombre de logements sociaux en ZUS**

Alors que le parc social a tendance à progresser, le parc HLM situé en ZUS perd du terrain. En effet, les effectifs totaux de logements sociaux dans les EPCI concernés sont tous en augmentation (sauf sur Annonay) tandis que le nombre de logements sociaux situés en ZUS diminue ou bien progresse dans des proportions plus faibles (voir tableau ci-après).

## Evolution des effectifs en logements sociaux situés en ZUS par EPCI

Nom de l'EPCI	Effectifs totaux			ZUS				
	2011	2014	Evolution	2011		2014		Evolution
Bassin d'Annonay	2 951	2 911	-1%	529	18%	461	16%	-13%
Montélimar-Agglomération	3 064	3 283	7%	995	32%	1 001	30%	1%
Drôme Sud Provence	2 074	2 187	5%	1 153	56%	1 190	54%	3%
Pays d'Aubenas-Vals	1 302	1 384	6%	388	30%	330	24%	-15%
Romano-Péageois	4 795	4 823	1%	1 506	31%	1 403	29%	-7%
Valentinois	8 026	8 372	4%	3 450	43%	3 367	40%	-2%
<b>Total</b>	<b>22 212</b>	<b>22 960</b>	<b>3%</b>	<b>8 021</b>	<b>36%</b>	<b>7 752</b>	<b>34%</b>	<b>-3%</b>

RPLS 2011 & 2014

*Nota bene : nous ne disposons pas de données sur le parc social situé en ZUS avant 2011 (année de lancement du RPLS). De ce fait, nous n'avons pas suffisamment de recul pour pouvoir y déceler des tendances.*

## 2. LA STRUCTURE DU PARC HLM

### ■ PRES D'UN QUART DE LOGEMENTS RECENTS

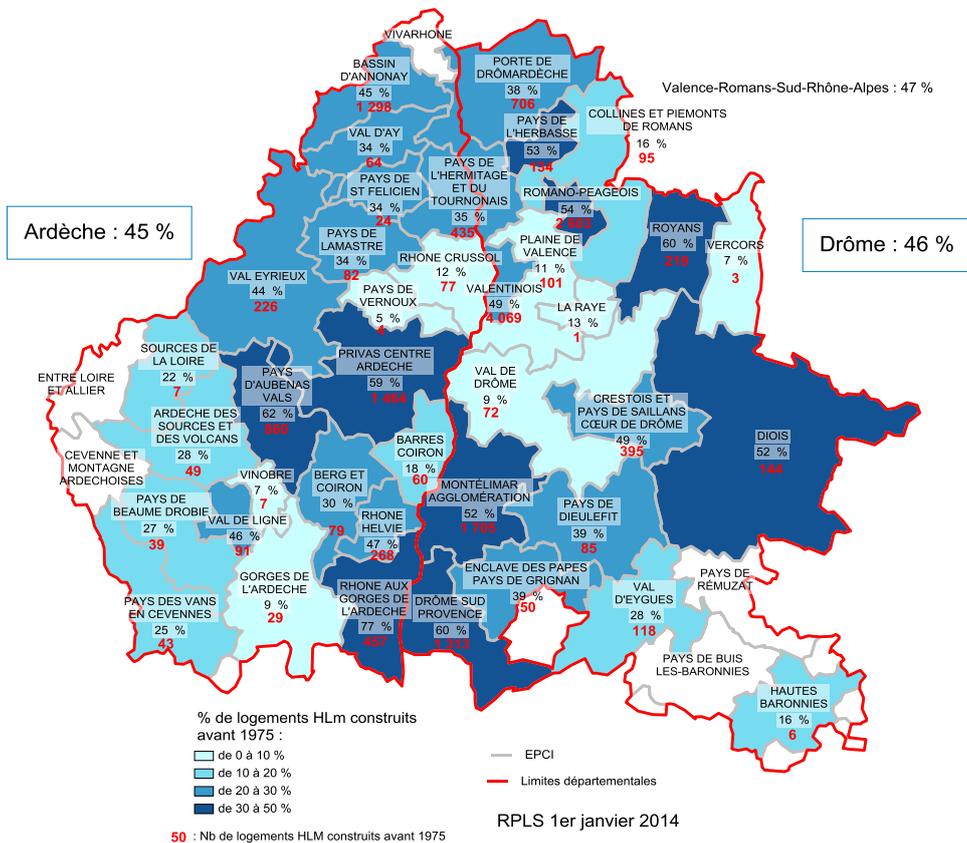
Un peu moins d'un quart du parc social est un parc récent (datant d'après 2000). Les autres logements HLM ont été construits antérieurement, avec une forte période de production entre 1960 et 1970 (un tiers du parc date de cette époque).

### Âge du parc social drômois et ardéchois au 1<sup>er</sup> janvier 2014

Année de construction	Drôme		Ardèche		Drôme et Ardèche	
	nb	%	nb	%	nb	%
Avant 1948	1 065	4%	505	4%	1 570	4%
1948-1959	1 433	6%	784	6%	2 217	6%
1960-1974	9 365	36%	4 330	35%	13 695	36%
1975-1989	4 873	19%	2 731	22%	7 604	20%
1990-2000	3 345	13%	1 263	10%	4 608	12%
Après 2000	5 746	22%	2 879	23%	8 625	23%
<b>TOTAL</b>	<b>25 827</b>	<b>100%</b>	<b>12 492</b>	<b>100%</b>	<b>38 319</b>	<b>100%</b>

RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2014

### Part des logements HLM construits avant 1975, par EPCI, au 1<sup>er</sup> janvier 2014



▪ **DEUX TYPES DE PRETS DOMINANTS : LES PLUS ET LES PRETS ANTERIEURS A 1976**

**Les types de prêts dans le logement social et les niveaux de loyer :**

A chaque type de prêt qui a permis le financement du logement social correspond un niveau de loyer et un plafond de ressources (qui varie en fonction de la composition du ménage).

Les trois principaux prêts qui datent d'après 1976 sont les suivants :

- PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration (plafond de ressources : environ 921€/mois pour une personne seule)
- PLUS : Prêt Locatif à Usage Social (plafond de ressources : environ 1675 €/mois pour une personne seule)
- PLS : Prêt Locatif Social (plafond de ressources : environ 2 178€/mois pour une personne seule)

Environ 45% du parc a été construit avant 1976 et dépend donc de financements antérieurs à cette date (prêts HBM, PLR/PSR, HLM/O, ILM, ILN, prêts spéciaux du CFF, autres prêts d'avant 1977).

**Répartition du parc HLM par programme de financement au 1<sup>er</sup> janvier 2014 (RPLS) \***

Type de financement *	Drôme		Ardèche	
<b>PLAI post 76</b>	1 447	6%	524	4%
<b>PLUS post 76</b>	11 466	44%	5 333	43%
<b>PLS</b>	436	2%	226	2%
<b>Autre prêt post 1976</b>	573	2%	94	1%
<b>Prêt antérieur à 1976</b>	11 905	46%	6 315	51%

*DREAL RPLS au 1er janvier 2014*

Les logements financés grâce à un prêt antérieur à 1977 sont majoritaires : ils représentent 47% du parc social actuel. Ceci s'explique par le fait que 46 % des logements sociaux HLM aient été construits avant 1974. Ces logements ont en moyenne un niveau de loyer plus faible que les autres (voir partie sur les loyers p13).

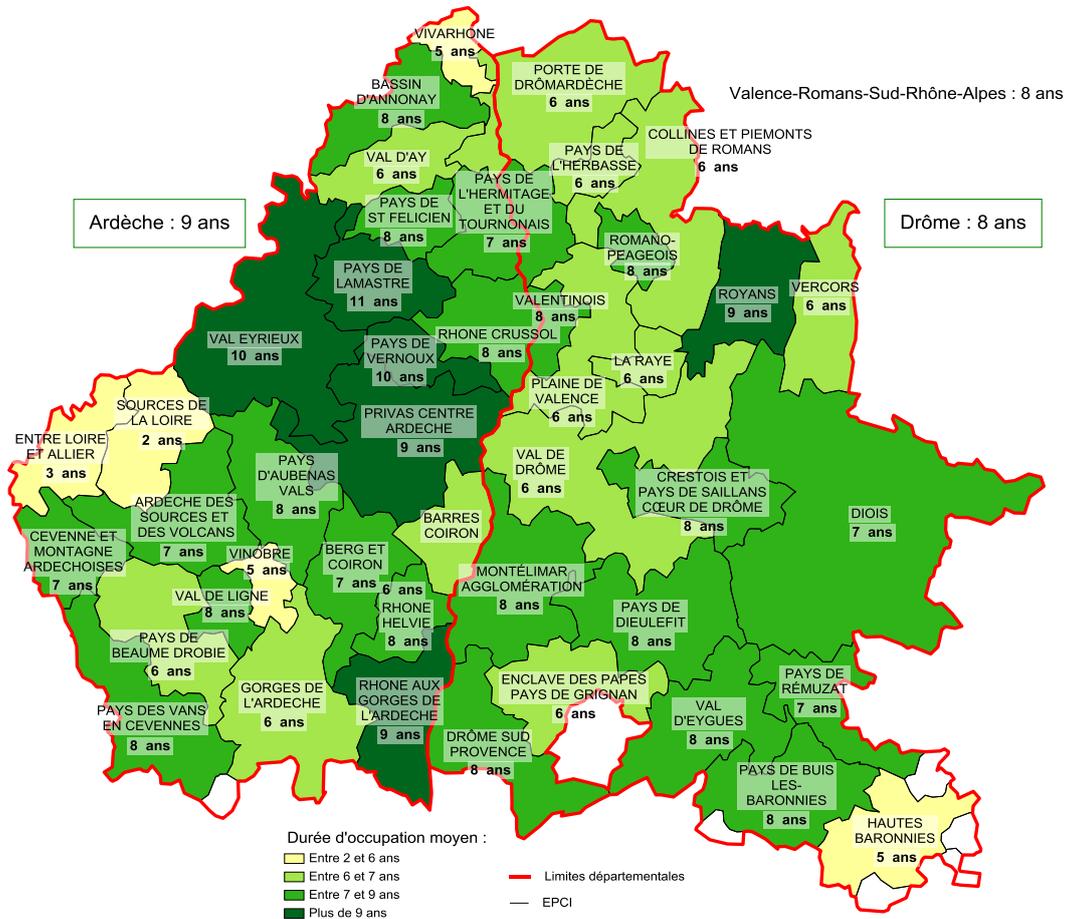
Les logements financés en PLUS constituent l'essentiel du reste du parc (44%). Les PLAI, destinés aux plus modestes, représentent 6% du parc dans la Drôme (1 447 logements) et 4% du parc en Ardèche (524 logements). Les logements PLS, aux loyers relativement élevés, sont très peu développés en Drôme (2% du parc) comme en Ardèche (2%).

▪ **DES LOGEMENTS OCCUPES 8 ANS EN MOYENNE**

La durée moyenne d'occupation du logement est de 8 ans en Drôme et de 9 ans en Ardèche. La moyenne dépasse les 9 ans pour un nombre restreint d'EPCI (dans le centre de l'Ardèche et dans le Royans). Les EPCI dont le taux d'occupation est très faible (moins de 5 ans) ont souvent un nombre de logements sociaux très peu développé (donc la moyenne est facilement faussée) et une part importante (jusqu'à un tiers) du parc est très récent (1ères mises en location en 2010 et après) (voir carte ci-après).

Pour rappel, environ un tiers des demandes pour l'obtention d'un logement social sont des demandes de mutation (les ménages sont déjà logés dans le parc social).

## Durée d'occupation moyenne du logement



RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2014

Nota Bene : le calcul de la durée moyenne de location est réalisé sur la durée des baux en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

### ■ UN FAIBLE NIVEAU DE VACANCE

**Attention à la définition :** Les logements vacants sont les logements ouverts à la location mais qui ne trouvent pas preneur.

Les logements vides, c'est-à-dire les logements qui ne sont pas proposés à la location car ils sont destinés à être démolis ou à subir une réhabilitation lourde, ne sont pas compté dans les chiffres de la vacance. Les logements vides représentent 2.6% du parc HLM ardéchois (326 logements) et 3.1% du parc HLM drômois (807 logements).

La vacance dans le parc social est faible en Drôme (2.8% de logements vacants, soit 714 logements) comme en Ardèche (4.8% de logements vacants, soit 600 logements), hormis sur quelques poches très localisées. Pour que le parc HLM puisse assurer l'accueil de nouveaux ménages et la mobilité de ses locataires, le taux de vacance doit être idéalement situé entre 3% et 5%. A titre de comparaison, la vacance concerne 3.0% des logements HLM en moyenne en Rhône-Alpes.

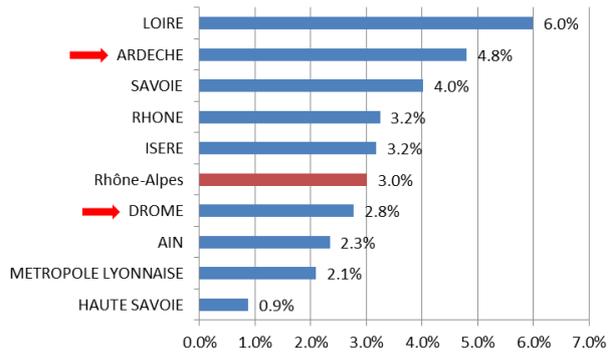
## Taux de logements vacants et vides en Drôme et en Ardèche

Au 1er janvier 2014	Drôme		Ardèche	
	nb	%	nb	%
Logements proposés à la location	24 790	96.0%	12 084	96.7%
Dont logements vacants	714	2.8%	600	4.8%
Dont vacance de plus de 3 mois	343	1.3%	392	3.1%
Logements vides <sup>1</sup>	807	3.1%	326	2.6%
<b>Ensemble du parc locatif social</b>	<b>25 827</b>	<b>100%</b>	<b>12 492</b>	<b>100%</b>

<sup>1</sup> logements destinés à la démolition

RPLS 1er janvier 2014

## Comparaison des taux de vacance par département en Rhône-Alpes



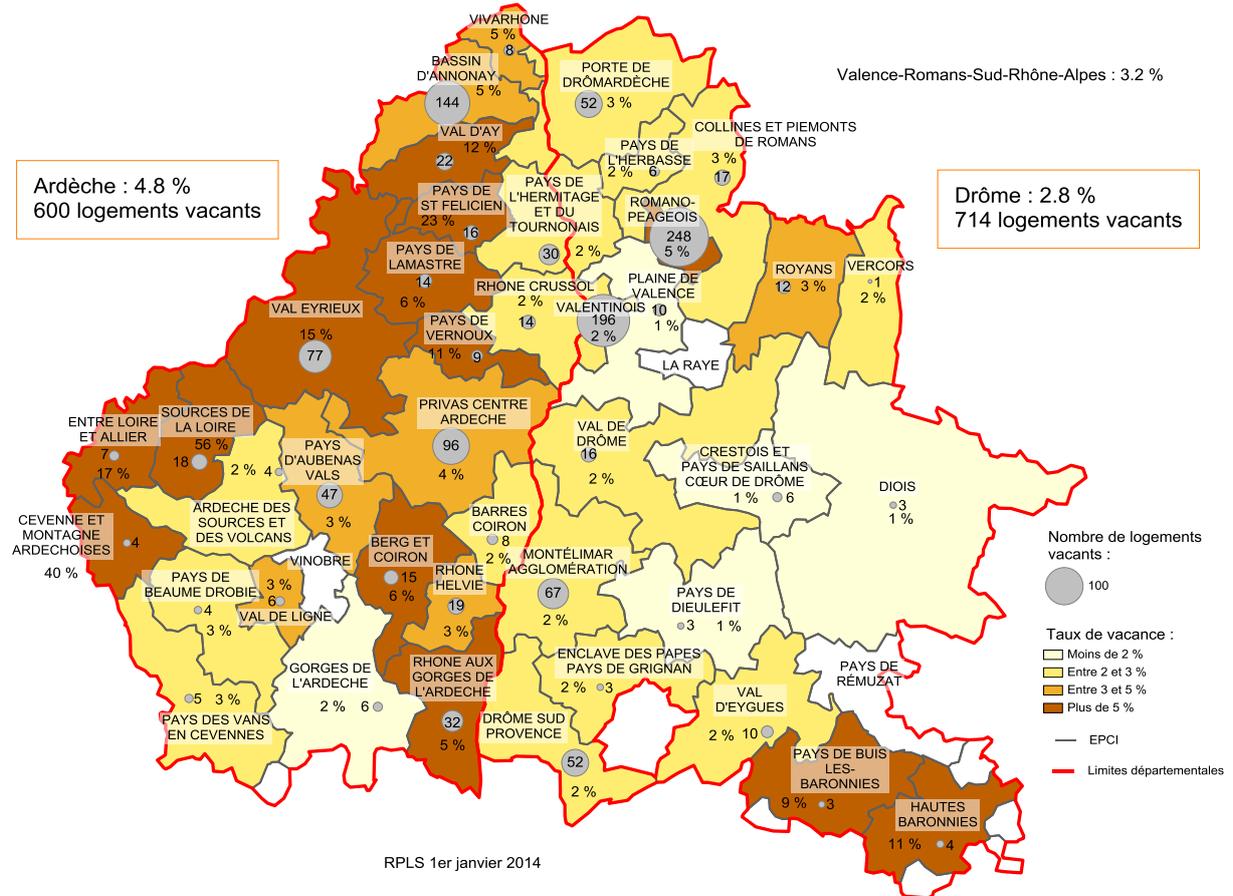
Modalités de calcul : dénominateur : parc HLM total.

La DREAL rapporte souvent le nombre de logements vacants aux logements proposés à la location, ce qui explique des variations infimes par rapport à ses publications.

La vacance dite « structurelle », c'est-à-dire de plus de trois mois, concerne 3.1% des logements HLM en Ardèche et 1.3% des logements HLM dans la Drôme.

La vacance est faible dans les pôles urbains, à l'exception des parcs aux difficultés très marquées. Elle peut être plus élevée dans certains secteurs ruraux... mais il est nécessaire de faire très attentions aux biais, car ces taux portent sur des chiffres très réduits.

Taux de vacance par EPCI, au 1<sup>er</sup> janvier 2014 (attention, certains taux élevés portent sur des nombres très faibles)



### 3. LES LOYERS APPLIQUES DANS LE PARC HLM

#### ■ LE PARC ANCIEN PROPOSE LES LOYERS LES PLUS BAS

Comme expliqué dans l'encadré de la page 9, les loyers pratiqués dans le parc HLM dépendent du type de financement dont les logements ont bénéficié.

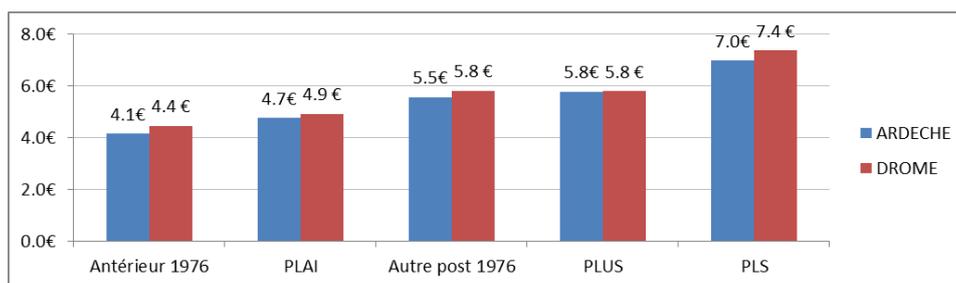
Les logements les plus communs dans le parc sont ceux dont la surface habitable est comprise entre 55 et 75m<sup>2</sup> (ils représentent environ 45% du parc). Ils seront donc l'étalon commun pour la comparaison des niveaux de loyer.

L'analyse du niveau de loyer en fonction du type de prêt dont a bénéficié le logement révèle que ce sont dans les logements anciens, financés avec un prêt antérieur à 1976, que les loyers sont les plus bas : il faut compter 4.1€/m<sup>2</sup> en Ardèche et 4.4€/m<sup>2</sup> dans la Drôme. Pour un logement plus récent destiné au plus modestes (logements PLAI), le loyer sera de l'ordre de 4.7€/m<sup>2</sup> en Ardèche et de 4.9€/m<sup>2</sup> dans la Drôme.

Les logements PLUS, représentant 45% du parc social, ont un niveau de loyer d'environ 5.8€/m<sup>2</sup>.

Les PLS, peu développés dans les deux départements (2% du parc), proposent en moyenne des loyers à 7.0€/m<sup>2</sup> en Ardèche et 7.4€/m<sup>2</sup> dans la Drôme. A titre de comparaison, le loyer moyen en Ardèche est de 8.4€/m<sup>2</sup> et de 8.9 €/m<sup>2</sup> dans la Drôme (selon la source CLAMEUR).

Niveau de loyer moyen pratiqué selon le type de financement du logement social



#### ■ UN NIVEAU DE LOYER DEPENDANT DE LA TAILLE DU LOGEMENT

Plus la surface habitable augmente, plus le prix au m<sup>2</sup> diminue. Les petits logements, en moyenne, ont un niveau de loyer aux alentours de 6.3€/m<sup>2</sup> dans la Drôme et de 7.0€/m<sup>2</sup> en Ardèche (tout type de financement confondu).

Loyer moyen au m<sup>2</sup> appliqué par tranche de surface habitable

	< 35 m <sup>2</sup>	de 35 à 55 m <sup>2</sup>	de 55 à 75 m <sup>2</sup>	de 75 à 95 m <sup>2</sup>	> 95 m <sup>2</sup>
DRÔME	6.3 €	5.6 €	5.1 €	5.0 €	4.8 €
ARDÈCHE	7.0 €	5.3 €	4.8 €	4.8 €	4.7 €
TOTAL	6.5 €	5.5 €	5.0 €	4.9 €	4.7 €

RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2014

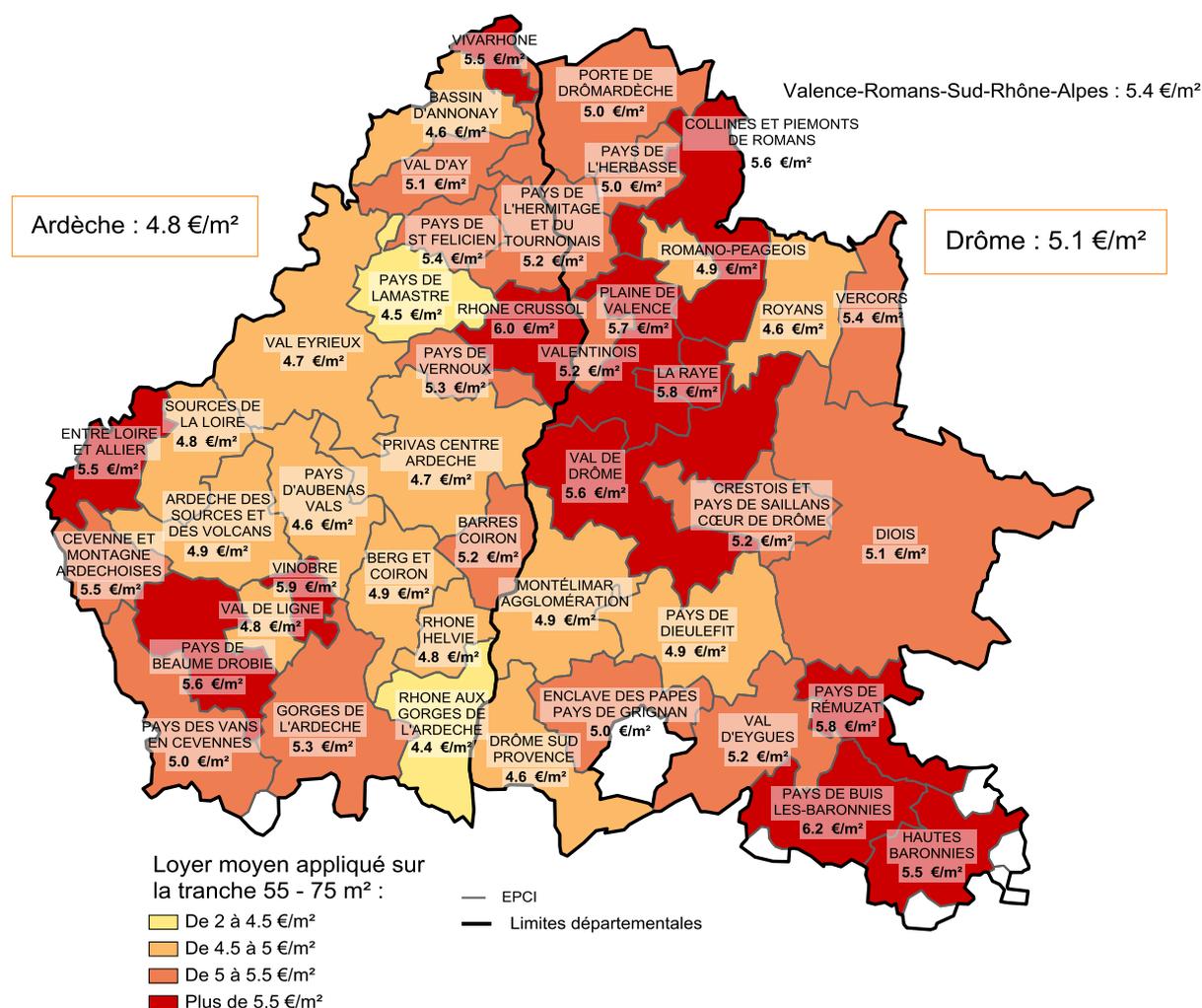
■ **DES LOYERS PLUS ELEVES SUR LE VALENTINOIS, LA VALLEE DE LA DROME, ET SUR CERTAINS TERRITOIRES RURAUX**

En Drôme, le loyer moyen pour une surface habitable comprise entre 55 et 75 m<sup>2</sup> est en moyenne de 5.1 €, contre 4.8 € en Ardèche.

On retrouve les loyers les plus élevés près de l'agglomération valentinoise : 5.7€/m<sup>2</sup> dans le secteur de la plaine de Valence ; 6€/m<sup>2</sup> à Rhône-Crussol.

Les loyers les plus élevés en Ardèche (hors Rhône Crussol) se trouvent dans le sud-ouest du département. Ils sont supérieurs à 5.0€/m<sup>2</sup>. Les loyers appliqués dans les pôles ardéchois (Aubenas, Annonay et Privas) sont un peu moins élevés : ils sont compris entre 4.5 et 4.7 €/m<sup>2</sup>.

Loyer moyen appliqué pour la surface 55-75m<sup>2</sup>, par EPCI au 1<sup>er</sup> janvier 2014

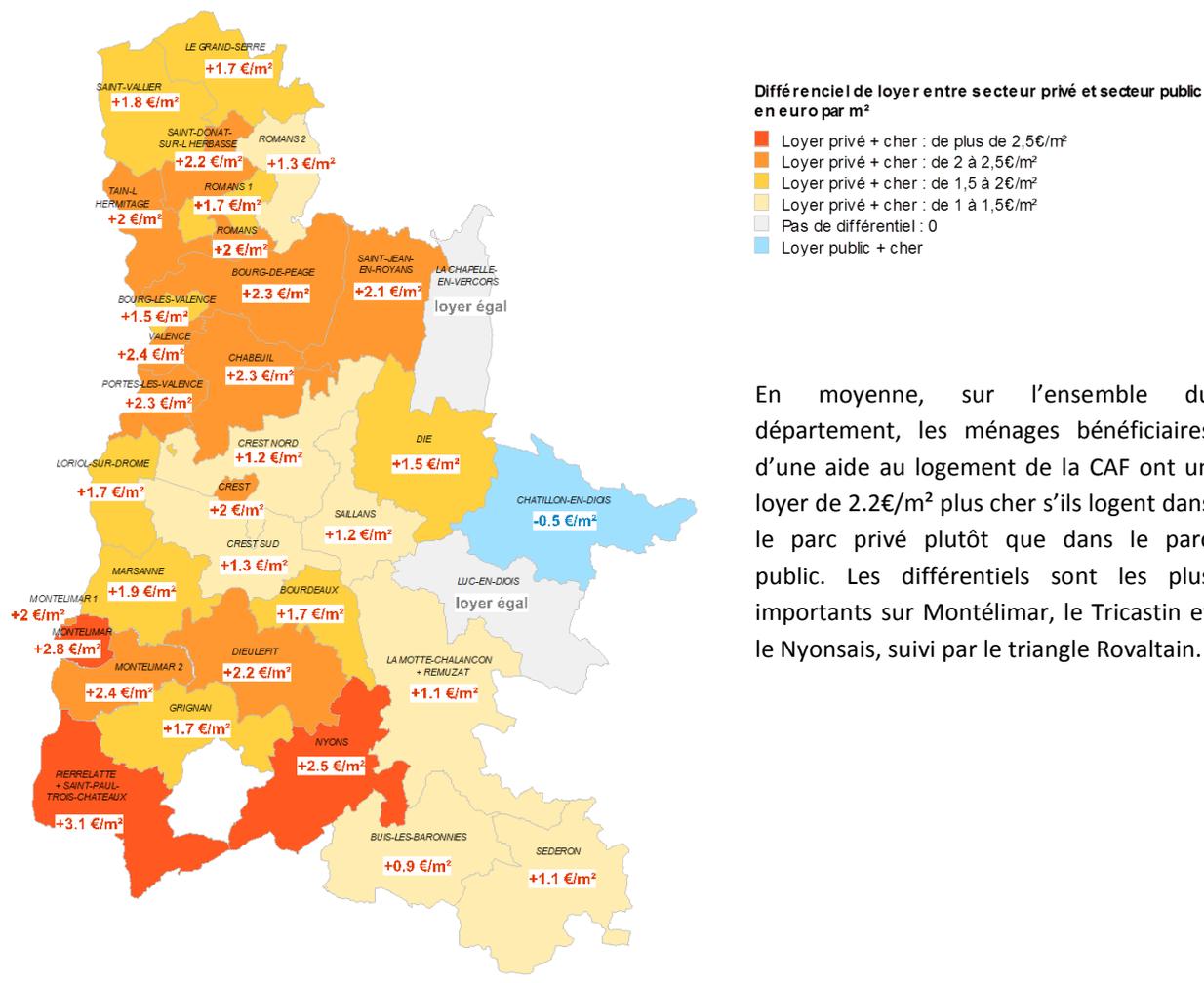


RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2014

## FOCUS : comparaison entre les loyers HLM et les loyers privés des ménages bénéficiaires d'une aide de la CAF

→ Attention, les loyers privés sont ceux des bénéficiaires d'une aide de la CAF. Ils concernent donc uniquement les ménages les plus modestes.

Le différentiel moyen entre le loyer du privé et le loyer du public en Drôme sur les logements de 55 à 75 m<sup>2</sup>



En moyenne, sur l'ensemble du département, les ménages bénéficiaires d'une aide au logement de la CAF ont un loyer de 2.2€/m<sup>2</sup> plus cher s'ils logent dans le parc privé plutôt que dans le parc public. Les différentiels sont les plus importants sur Montélimar, le Tricastin et le Nyonsais, suivi par le triangle Rovaltain.

# La programmation des logements sociaux et les mises en services

## 1. UNE PROGRAMMATION QUI SE STABILISE

Suivi de la programmation par type depuis 2006

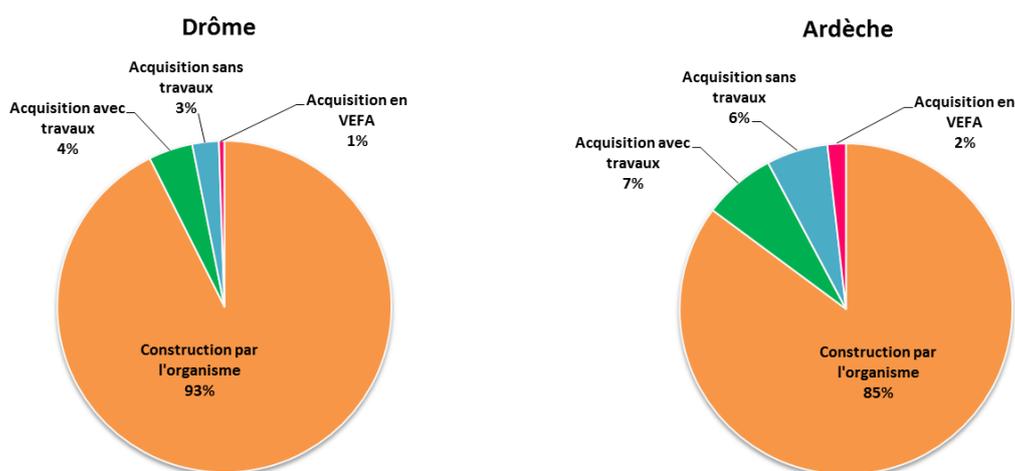


DDT 26 ; DDT 07

Dans la Drôme, en moyenne, environ 700 logements HLM sont programmés par année. La production s'est fortement accrue entre 2006 et 2009 (environ 450 logements étaient programmés en 2006 contre quasiment 1000 en 2009). Les chiffres sont plus stables depuis 2010 (aux alentours de 700 logements HLM par an). En moyenne, la répartition est la suivante : 68% de logements PLUS, 22% de PLAI et 10% de PLS.

En Ardèche, 300 logements sociaux sont financés par an en moyenne, les équilibres de répartition étant les suivants : 77% de PLUS, 18% de PLAI, 5% de PLS. Le nombre de logements PLAI dans la programmation a tendance à s'accroître (40 logements PLAI financés par an en moyenne entre 2006 et 2009, 70/an en moyenne entre 2010 et 2014).

Répartition des logements sociaux par origine



RPLS au 1er janvier 2014

Près de neuf logements sur 10 sont construits par l'organisme social.

A noter : selon les cahiers de l'observatoire de la production de l'ARRA HLM, les coûts des travaux par m<sup>2</sup>/surface utile pour les projets d'acquisition-amélioration en Drôme sont en moyenne aussi élevés que ceux d'une construction neuve. Les logements qui sont acquis par les organismes HLM font donc généralement l'objet de réhabilitations très lourdes.

## 2. LES SORTIES PAR DEMOLITIONS ET VENTES A DES MENAGES

Evolution en pourcentage du nombre de sorties du parc, par année, par département

	Ardèche				Drôme			
	Ventes*	%	Démolitions	%	Ventes	%	Démolitions	%
<b>2010**</b>	5	29%	12	71%	38	22%	138	78%
<b>2011</b>	5	11%	40	89%	58	92%	5	8%
<b>2012</b>	9	38%	15	63%	111	41%	163	59%
<b>2013</b>	40	51%	38	49%	104	40%	157	60%
<b>2014</b>	15	9%	145	91%	89	20%	355	80%
<b>Total 2010-2014</b>	<b>74</b>	<b>23%</b>	<b>250</b>	<b>77%</b>	<b>400</b>	<b>33%</b>	<b>818</b>	<b>67%</b>

\*vente à des ménages.

\*\*RPLS 2010 ne précise pas si ce sont des ventes à des ménages ou à des bailleurs.

EPLS de 2007 à 2010 puis RPLS de 2011 à 2014

Les sorties du parc HLM se concrétisent principalement par des démolitions de logements (près de 80% des cas en Ardèche et 70% dans la Drôme) et plus marginalement par des ventes à des ménages (un quart des cas en moyenne en Ardèche, un tiers des cas en moyenne en Drôme).

Une centaine de logements HLM en moyenne par an sont vendus à des ménages dans la Drôme. Ce chiffre est plus variable en Ardèche, oscillant entre 10 ventes par an et 40 ventes par an.





observation  
habitat

Observatoire de l'habitat en Drôme et  
en Ardèche

Association Départementale  
d'Information sur le Logement de la  
Drôme (ADIL 26)

Tél : 04 75 79 04 66

Mail : [adilobs@dromenet.org](mailto:adilobs@dromenet.org)

Site : [www.adilobs.dromenet.org](http://www.adilobs.dromenet.org)

Un outil partagé



Avec les territoires et  
les professionnels