

TABLEAU DE BORD LOGEMENT

La Mission départementale d'observation présente régulièrement des tableaux de bord de la CLH (Commission Locale de l'Habitat). Après le bilan sur le Val de Drôme présenté à Crest le 10 mars dernier, les tableaux de bord de la CLH Valence et de la Drôme des Collines seront au centre des débats le 13 avril prochain.

PREDIAGNOSTIC À CHATUZANGE

La commune de Chatuzange le Goubet a bénéficié d'un prédiagnostic population habitat territoire, il y a plusieurs années. La disponibilité des résultats du nouveau recensement a permis d'envisager une actualisation présentée le 30 avril prochain.

GROUPE TECHNIQUE LOGEMENT

Ce groupe technique constitué à l'initiative du Conseil Général avec les acteurs locaux de l'habitat des collectivités territoriales et de l'Etat, fera le point sur le montage financier du logement social et l'évolution du parc HLM dans la Drôme, le 6 mai prochain. Le 24 juin, le thème des politiques de réhabilitation sera abordé.

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 la DDE 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 DDE.

OBSERVATOIRE DE LA DROME DES COLLINES

C'est à Margès, le 24 mars dernier que la Mission départementale d'observation a rendu un bilan annuel sur le logement sur le territoire de la Drôme des Collines dans le cadre du CDRA (Contrat de Développement Rhône Alpes). Par ailleurs, un débat sur les jeunes ménages et leur habitat s'est tenu et un document «4 pages» a été préparé par l'ADIL 26.

BILAN DE LA PREVENTION DES EXPULSIONS

Le 24 mars dernier, en préfecture de la Drôme, la Mission départementale d'observation a présenté un bilan complet sur la prévention des expulsions dans la Drôme. Les chiffres clefs, les mesures prises ont fait l'objet d'un document complet diffusé à tous les partenaires concernés.

QUESTION / RÉPONSE

Besoin et demande de logements, quelle différence ? Un rapport récent du CNIS (Conseil National de l'Information Statistique) propose une distinction plus nette de ces deux conceptions. Les besoins représentent le nombre de logements qu'il serait nécessaire de construire pendant une période de temps pour résorber la situation de non logement ou de mal logement constatée à un instant donné. La demande potentielle est le nombre de logements qu'il conviendrait de construire chaque année compte tenu de la croissance prévisible du nombre de ménages au vu des évolutions démographiques et sociologiques et d'hypothèses de renouvellement du parc (vacance, part des résidences secondaires).

PREDIAGNOSTIC A CHABEUIL

La commune de Chabeuil a connu une forte progression démographique ces dernières années. Un bilan et une analyse prospective préparés par la Mission départementale d'observation ont été présentés en réunion publique le 16 mars dernier. Un dossier avec les chiffres à connaître, les hypothèses d'évolution, a été à la base d'une discussion fructueuse.

TOUT SAVOIR SUR LE RECENSEMENT

Une rencontre avec l'INSEE s'est tenue le 19 mars dernier à l'ADIL 26 avec plus de 40 participants. Au menu, la collecte des données du recensement, des méthodes, ses résultats et l'accès au site Internet de l'INSEE.



MISSION DÉPARTEMENTALE D'OBSERVATION DE L'HABITAT DE LA DRÔME ADIL 26



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 HABITAT



OBSERVER POUR MIEUX DÉCIDER

16 / MARS 2010

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



Vue générale VALENCE

IMMOBILIER : LA DRÔME FACE À LA CRISE

DES BOUSSOLES NECESSAIRES

La crise de l'immobilier, facteur déclencheur et révélateur de la crise financière, économique et sociale que nous traversons est porteuse de multiples incertitudes.

Plus que jamais, dans un tel contexte il nous faut comprendre, analyser et partager. Des boussoles nous sont indispensables pour orienter l'action publique à toutes les échelles. Depuis 2003, l'ADIL 26 s'est dotée avec le concours principal du Département mais aussi l'appui de l'Etat (DDT) et de la Caisse des Dépôts et Consignation d'un outil d'observation qui a pour fonction de :
- recueillir des données dans le domaine de l'habitat ;
- fournir des analyses ;
- mettre en œuvre des observatoires locaux et des animations sur les territoires .
Avec un premier bilan de la Drôme face à la crise, la Mission départementale d'observation de l'ADIL 26 joue ainsi pleinement son rôle pour comprendre le passé, le présent et l'avenir. Je retiens la devise qui énonce que «le passé est soldé, le présent nous échappe alors soyons à l'avenir !».

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

DOSSIER

Plus d'un an après le déclenchement de la crise, la Mission départementale d'observation de l'habitat a proposé le 1er décembre dernier, une rencontre sur le thème «Immobilier : La Drôme, face à la crise» à l'hôtel du Département. Plus d'une centaine de participants ont pu écouter des contributions et débattre sur ce thème. Il en ressort un tableau tout en nuances.



Conseil Général de la Drôme

suite de l'article en page 2

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

DOSSIER.....P.2 & 3
Le secteur de l'immobilier malmené. De la crise à l'après crise

BRÈVESP.4

AGENDA.....P.4

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

QUESTION/RÉPONSE.....P.4

BRÈVES

L'indice de référence des loyers Au premier trimestre 2010, l'indice de référence des loyers atteint une valeur de 117,81. Sur un an, il augmente de 0,09 % et redevient positif. En effet, au trimestre précédent, l'évolution annuelle de l'indice de référence des loyers était négative pour la première fois depuis sa création avec - 0,06 % sur un an.

Source : Le Moniteur 14 avril 2010

La construction aura perdu 50 000 emplois en 2009

La construction aura perdu 49.900 emplois salariés en 2009, passant de 1.481.800 personnes à 1.431.900 à la fin 2009 (- 3,4%), selon les dernières statistiques de la Dares. Si l'on intègre l'intérim, l'emploi a fondu de 3,5% dans le BTP en 2009, pour tomber à 1.544.400 (- 56.600 personnes). Il ne restait plus que 112.500 intérimaires à la fin décembre dans le secteur.

Source : Le Moniteur 12 mars 2010

La population est moins bien couverte par les aides au logement

Paradoxalement, alors que les loyers explosent, que le taux d'effort brut des ménages modestes augmente de façon exponentielle, que la part de la population dépendant des minima sociaux augmente dans cinq des huit départements de Rhône Alpes, la part de la population couverte par les aides au logement tend à décroître. Ainsi dans la Drôme, le taux de couverture de la population par les aides au logement est passé de 25,5 % à 23,7 % entre 2003 et 2008 soit moins 1,8 point.

Source : L'état du Mal Logement en France - 2010 - 15^{ème} rapport Fondation Abbé Pierre

LE SECTEUR DE DE LA CRISE

Les effets de la crise ont été sensibles depuis la fin de l'année 2008 et tout au long de l'année 2009 dans la Drôme. L'activité du secteur de l'immobilier est restée erratique et fragile. Les carnets de commandes tardent à se regarnir et l'enjeu du développement durable ne se concrétise pas encore assez pour conduire à une reprise durable.

Comment se caractérise le contexte économique et social drômois ? Après plusieurs mois, la météo économique et financière est très incertaine et la visibilité faible même si l'on considère que le gros de la tempête est passé et si dans certains secteurs des frémissements sont ressentis.

DES PILIERS FRAGILISÉS

Les piliers de l'économie drômoise ont été fragilisés ces derniers mois. Les entreprises industrielles et commerciales ont enregistré des baisses de chiffres d'affaires et prévoient des investissements réduits. Toutefois depuis juillet 2009, la production industrielle drômoise est repartie à la hausse et les carnets de commandes s'améliorent, mais les exportations baissent (moins 12 % entre 2008 et 2009)

Le deuxième pilier de l'économie locale, le secteur touristique également fragilisé par la conjoncture est soumis à la nécessité d'adaptations.

Tous secteurs confondus, les défaillances d'entreprises progressent et le nombre de demandeurs d'emploi a augmenté avec un taux de chômage de 10,2 % (9,1 % en France et 8,6 % en Rhône Alpes) fin 2009. Au troisième trimestre 2009, la Drôme comptait 12 400 allocataires du Revenu de Solidarité Active, soit 5,5 % de la population. De même, les dossiers de surendettement augmentent nettement plus vite dans la Drôme (plus 12,7 % en un an) qu'en Rhône Alpes (plus 9,11 %) et en France (plus 3,1 %). Ce contexte morose n'est pas sans conséquences sur les marchés de l'immobilier.

DES MARCHÉS EN REPLIS

Les données notariales constituent une source essentielle pour la connaissance du marché du logement ancien. Entre le 1^{er} avril 2008 et le 31 juillet 2009, sur le marché drômois le prix des transactions des appartements anciens est en baisse de 6 % (prix moyen de 99 429 euros pour un bien de 68 m²). Cette baisse est plus sensible dans le sud du département et les maisons individuelles connaissent également une baisse de leur prix de 6,8 % (prix moyen de 191 600 euros pour 114 m² de surface habitable et 2848 m² de terrain). A l'inverse les appartements sont moins affectés par ces baisses dans le sud.

Dans le domaine du logement neuf, une forte baisse est enregistrée, avec une chute des autorisations de construire de 20,5 % dans la Drôme entre septembre 2008 et septembre 2009 (contre un recul de 29,6 % en Rhône Alpes). Ce repli des autorisations, indicateur avancé, est moins sensible dans la Drôme comme pour les logements neufs commencés (moins 9,3 % contre moins 22,7 % en Rhône Alpes). Le secteur de la maison individuelle neuve est particulièrement affecté. Au total, on est passé dans la Drôme d'un ordre de grandeur de 3900 logements neufs construits (moyenne 2004-2007) à 3200 environ ces deux dernières années. Quelles sont les perspectives de ce secteur clef du marché de l'immobilier ? Selon les différents segments du marché plusieurs éléments sont à prendre en compte.

| Affectation des logements neufs | Éléments à prendre en compte | Perspectives 2009-2010 |
|---------------------------------|---|--|
| Occupation personnelle | Baisse des autorisations en 2009 par rapport à 2008 | Au mieux stabilisation des mises en chantier |
| Vente Locatif privé | Peu de nouvelles mises en vente de nouveaux logements en 2009 mais baisse des stocks Augmentation en 2009 des mises en chantier (end date de réception des DDC) Succès du dispositif Scellier, mais exclusion des zones C | Reprise progressive des mises en chantier |
| Locatif social | Forte hausse de la programmation en 2008 et 2009, mises en chantier correspondantes en n+1 et n+2 Essor des mises en chantier des programmations compensatoires ANRU Pause de la programmation en 2010 | Stabilisation à un niveau élevé de programmation |

Ainsi, une simulation permet d'envisager un niveau de 3500 logements mis en chantier par an, pour la période de 2009-2010 :

- avec une plus forte contribution du logement social,
- sous réserve d'une reprise de l'activité de la promotion immobilière,
- avec une part de l'individuel pur qui pourrait être moindre (sous les 50 %).

| Affectation | 2004-2007 | 2008 | Perspectives 2009-2010 |
|------------------------|-------------|-------------|------------------------|
| Occupation personnelle | 1967 | 1609 | 1600 |
| Vente | 1061 | 751 | 800 |
| locatif privé | 639 | 260 | 450 |
| Locatif social | 286 | 534 | 650 |
| Total | 3952 | 3154 | 3500 |

Source DRE/ADIL



Constructions à Valence

L'IMMOBILIER MALMENE

A L'APRES CRISE



Vue de Valence

UN TISSU D'ENTREPRISES PRECAIRE

Le tissu des entreprises du bâtiment et des travaux publics est fragile, mais essentiel avec plus de 2 milliards d'euros de chiffres d'affaires en Drôme et Ardèche, 6200 entreprises et 19500 salariés. La crise a conduit à une baisse d'activité et des carnets de commandes, l'emploi salarié restant presque stable, les intérimaires payant les premiers, le prix de la crise. Dans ce contexte difficile, les marchés publics du secteur HLM et des collectivités territoriales constituent un soutien majeur, comme le révèlent les chiffres de la Fédération Française du Bâtiment (FFB)

Dépenses d'investissements des collectivités territoriales dans le secteur du BTP

| | 2008 Réalisations | 2009 Prévisions | Variation 2009/2008 |
|--------------|-------------------|-----------------|------------------------------|
| ARDECHE | 261 M€ | 394 M€ | Drôme/Ardèche + 410 € + 70 % |
| DRÔME | 325 M€ | 602 M€ | |
| TOTAL | 586 M€ | 996 M€ | |

Source FFB

LE FINANCEMENT, UNE QUESTION CRUCIALE

La question de la mobilisation des instruments du financement est donc aujourd'hui cruciale. Du côté de l'Etat, c'est le plan de relance qui a mis en oeuvre des mesures spécifiques. Parmi celles-ci votée à l'occasion des lois de Finances pour 2009 et pour 2010, notons le doublement du Prêt à Taux Zéro pour les accédants à la propriété



Travaux d'économie d'énergie sur façades

et le maintien des dotations pour le logement social et la réhabilitation privée. On signalait dans la Drôme fin septembre 2009, un taux de consommation des enveloppes de financement public satisfaisant. Du côté des banques, on enregistre dans le département de la Drôme une progression des encours de crédits (+3,5 % sur les 9 premiers mois de 2010 par rapport à la même période en 2009) et le maintien à un niveau historique très bas des taux d'intérêt aux alentours de 5 % même si une remontée a été enregistrée par rapport à 2006 période d'été.

D'après les acteurs du secteur bancaire, la crise a affecté le marché des secondo-accessions (ménages déjà propriétaire, acheteurs d'un nouveau bien) et les montants des projets sont en moyenne moins importants. La production de crédits à l'habitat est portée surtout par la primo-accession, les investissements au titre de la loi Scellier et les travaux d'économie d'énergie. Les représentants du secteur bancaire comptent sur une stabilisation du marché en 2010 mais restent prudents.

VERS UNE CROISSANCE VERTE ?

Les principales données recueillies ici, éclairent sur la situation de l'habitat dans la Drôme et les enjeux pour l'avenir. La reprise apparaît encore fragile avec des points noirs :

- environnement économique et social peu favorable avec la montée du chômage ;
 - ralentissement de la construction neuve ;
 - incertitudes institutionnelles fortes du côté des collectivités territoriales qui jouent un rôle majeur ...
- Il faut craindre plus de difficultés pour l'accès au logement ou le maintien des ménages les plus vulnérables qui subissent le chômage, le travail à temps partiel ...
- Toutefois, des atouts ont également été relevés :
- taux d'intérêt bas,
 - retour à plus de sagesse dans le domaine des prix de la construction, de la vente, et des locations,
 - implication des collectivités territoriales en particulier du Département pour la production de logements abordables,
 - mobilisation forte autour du thème de la qualité environnementale.

Faut-il parier à l'avenir sur une « croissance verte » ? La sensibilité des ménages, des entreprises et des collectivités est porteuse d'une demande forte pour un habitat économe en énergie, sain et plus respectueux de l'environnement... Mais cette forte demande même appuyée par l'Etat et les collectivités suffira-t-elle ?

BRÈVES

538 logements en vente aux locataires 538 familles drômoises logées par Drôme Aménagement Habitat (DAH) vont pouvoir acquérir leur logement HLM. Ces locataires auront la possibilité d'accéder à la propriété dans des conditions sécurisées. La vente de ces logements aux locataires occupants permettra à DAH d'aider au financement de la production de logements neufs.

Source : Actualités habitat - 15 nov. 2009

330 000 logements construits en 2009

Le rythme de la construction résidentielle de 2009 retrouve son niveau de l'année 2002. La crise économique et financière, les difficultés d'accès au crédit et le vidage des stocks auront donc fortement pénalisé ce secteur sur ces deux principales composantes. Sur le plan géographique, seules quelques régions comme la Bourgogne, la Haute-Normandie ou encore la Champagne-Ardenne sont parvenues à maintenir une légère progression des réalisations.

Source : Le Moniteur - 19 fév. 2010

Les primo-accédants tirent le marché

Les ventes de la maison individuelle ont redécollé au dernier trimestre 2009. Ce sont clairement les mesures de soutien prises l'an passé qui ont amorti la crise : doublement du prêt à taux zéro jusqu'en juin 2010 et sortie en sifflet ensuite; possibilité en 2009 et 2010 de dissocier le remboursement du bâti et celui du terrain grâce à un Pass-foncier; abondement du prêt à taux zéro (PTZ) pour acheter une maison en BBC (Bâtiment Basse Consommation)...

Dans un contexte économique difficile (perspective de 800 000 chômeurs en fin de droit en 2010) et du fait de l'arrêt du doublement du prêt à taux zéro en juin 2010, la primo-accession va être chahutée en 2010.

Source : Le Moniteur - 19 fév. 2010