

LES CAHIERS



..... DONNÉES ET ANALYSES

observer pour mieux décider

- LA
D R Ô M E -

observation
habitat

L'habitat dans la Drôme

Etat des lieux 2013



Parc locatif

Accession

loyers

DÉCEMBRE 2013

Edito

Marie-Josée FAURE
Présidente de l'ADIL 26
Vice-Présidente du Conseil
Général de la Drôme,



Des chiffres clefs pour connaître et mieux agir

L'équipe de la Mission départementale d'observation de l'ADIL 26 livre ici un panorama très complet de l'habitat dans la Drôme.

On y relève, notamment, le dynamisme démographique du département dont la population augmente de plus de 1 % par an, niveau nettement supérieur à la moyenne nationale et régionale.

On peut également retenir l'importance des besoins en logements, en particulier pour les ménages drômois modestes. Le Conseil général de la Drôme avec son plan logement renouvelé participe à la réponse collective apportée par l'État, la Région, les Communautés de Communes et d'Agglomération et tous les acteurs de l'habitat.

Avec son dispositif de recueil de données et analyses, la Mission départementale de l'ADIL 26 propose ce portrait complet de l'habitat dans la Drôme qui sera actualisé régulièrement.

Il constitue un des outils d'aide à la décision à destination des acteurs de l'habitat attachés à répondre au mieux aux besoins des Drômois.

Sommaire

EDITO de Marie José FAUREP.2

INTRODUCTION : Un territoire en mouvementP.4

I. La dynamique démographique et économiqueP.6

1. Un département en croissance, surtout liée à un excédent migratoire
2. Une mobilité résidentielle importante
3. Entre dynamisme et précarité des emplois
4. Les déplacements domicile travail amplifiés par la périurbanisation

II. Un parc de logements en mutationP.10

1. Une forte croissance du parc de logements drômois
2. Une hausse plus marquée des résidences principales
3. Une forte progression de l'accession à la propriété
4. Le parc locatif privé
5. Un parc locatif social sous représenté
6. Le parc de résidences secondaires : la Drôme, territoire de contrastes

III. Les marchés de l'immobilier : de l'embellie à la crise .P.17

1. La construction neuve différenciée selon les territoires
2. Le dynamisme du marché de l'accession
3. Le marché de la location
4. Le marché de l'investissement

IV. Des difficultés de logement persistantesP.23

1. Des aides à la personne essentielles
2. L'offre très sociale de logement et d'hébergement
3. Demande en logement social et les difficultés d'accès au logement
4. Les difficultés de maintien dans le logement

ENCART : Le Plan Logement du Conseil Général de la Drôme
.....P.27

SYNTHÈSE CHIFFRÉEP.29

GLOSSAIREP.31

SYNTHÈSEP.31

PREAMBULE

L'HABITAT CONSTITUE UN FACTEUR D'ÉQUILIBRE DES MÉNAGES ET UN ÉLÉMENT D'ATTRACTIVITÉ POUR LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE D'UN TERRITOIRE. IL EST ESSENTIEL À L'INTÉGRATION DES POPULATIONS LES PLUS FRAGILES.

TOUS LES ANS, LA MISSION DÉPARTEMENTALE D'OBSERVATION DE L'HABITAT DE L'ADIL26 RECUEILLE, TRAITE ET ANALYSE LES BASES STATISTIQUES DE L'HABITAT LES PLUS RÉCENTES.

CETTE ETUDE, OFFRANT UN ÉTAT DES LIEUX EN 2013, A POUR OBJECTIFS D'ÉCLAIRER LA SITUATION SUR LES DIFFÉRENTS SEGMENTS DU MARCHÉ DU LOGEMENT, DE MONTRER LES ÉVOLUTIONS MARQUANTES ET D'ALIMENTER LES RÉFLEXIONS MENÉES PAR LES ACTEURS LOCAUX DE L'HABITAT.

UN TERRITOIRE EN MOUVEMENT

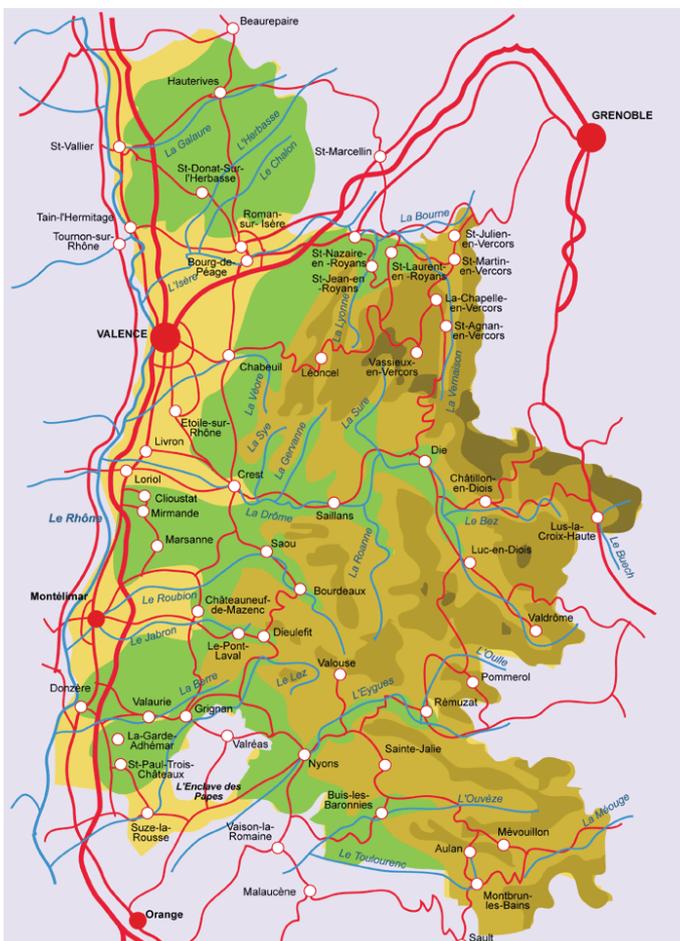
La Drôme, terre de contrastes et de transitions, apparaît souvent comme un département atypique en Rhône-Alpes. Département «charnière» entre les agglomérations lyonnaise et grenobloise et la côte méditerranéenne, elle présente une situation paradoxale entre dynamisme et fragilités.

Avec une superficie de 6 530km² (soit 15% de Rhône-Alpes) et une population de 484 715 habitants au 1er Janvier 2010 (soit 8% de Rhône-Alpes), la Drôme compte 74 habitants au km².

• La Drôme présente des reliefs contrastés.

Le relief est montagneux à l'est avec une grande partie du Vercors et les montagnes du Diois. Au nord, on trouve les plaines ondulées de la Valloire et de la Galaure. Le sud est déjà provençal avec les Baronnies, le Tricastin et le Nyonsais. Le Rhône constitue la limite ouest du département que précède une vaste plaine, pays des vignes et des premiers. La Vallée de la Drôme traverse le département d'Est en Ouest et rejoint le Rhône au nord de Montélimar.

Géographie du département de la Drôme



• 369 communes, 36 cantons et 10 bassins d'habitat

Le département compte 369 communes, dont 6 de plus de 10 000 habitants : Valence, Montélimar, Romans-sur-Isère, Bourg-les-Valence, Pierrelatte et Bourg-de-Péage.

Sur la demande du ministère du Logement, pour mener à bien la programmation des aides de l'État au logement en analysant les besoins locaux, le territoire français a été découpé en bassins d'habitat. Ces bassins traduisent l'existence de zones dessinées à partir de l'importance des déplacements entre domicile et lieux de travail des habitants tout en respectant le découpage des cantons. Créés en 1991, les bassins d'habitats ont fait l'objet d'un réajustement en 2005 afin de mieux rendre compte des évolutions territoriales.

La Drôme se compose à l'heure actuelle de 10 bassins d'habitat. Ils nous seront utiles tout au long de cette étude, pour une observation locale des problématiques logement. Chaque bassin d'habitat est composé de plusieurs cantons.

Les cantons et les bassins d'habitat drômois



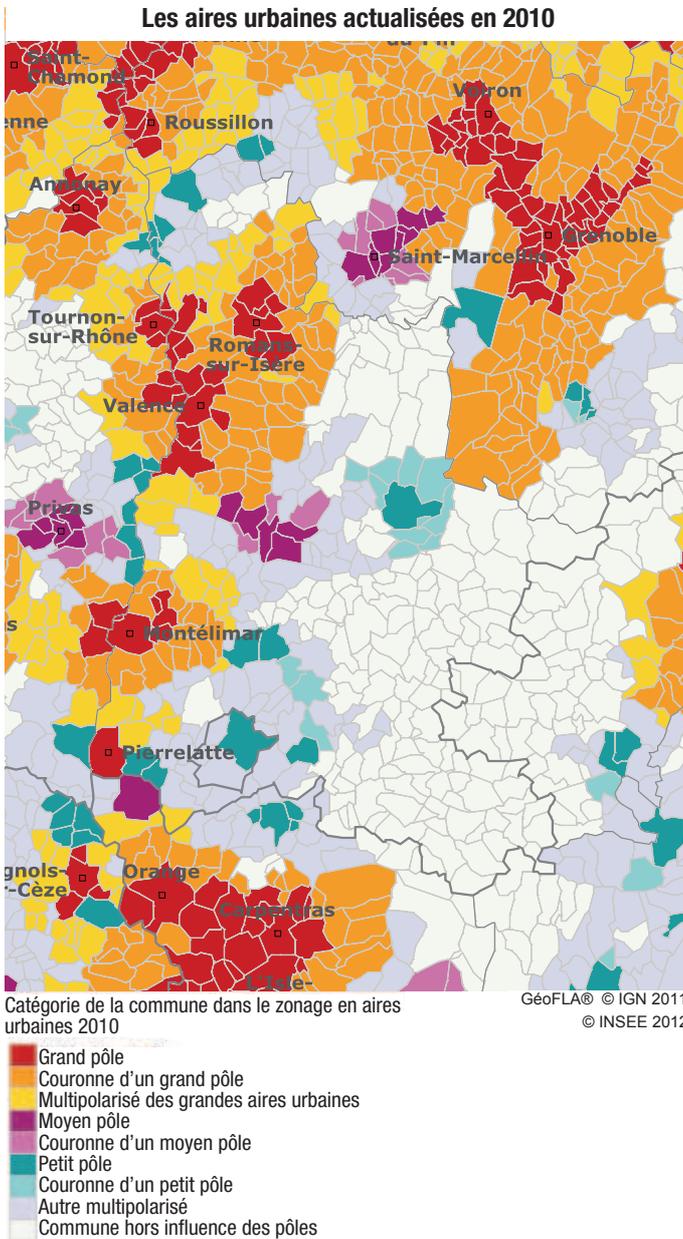
Les 10 Bassins d'habitats :

- Drôme Nord
- Vallée de la Drôme
- Romano-Péageois
- Diois
- Bassin de l'Hermitage
- Montilien
- Royans Vercors
- Tricastin
- Grand-Valentino
- Nyonsais-Baronnies

Cartographie : ADIL26
Source : DDT 26,

• **Les aires urbaines sous influence**

Dans la Drôme, les aires urbaines se concentrent et se développent dans les deux sillons alpin et rhodanien, sous l'influence lointaine de grandes agglomérations telles que Lyon, Grenoble ou Avignon.



Cinq grands pôles sont identifiables du nord au sud du département : Tournon-sur-Rhône, Romans-sur-Isère, Valence, Montélimar et Pierrelatte.
Au-delà des couronnes des grands pôles, des moyens et petits pôles émergent autour de Crest, Die ou Dieulefit.

• **Le découpage des EPCI**

Les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) sont des regroupements de communes ayant pour objet l'élaboration de projets de développement. Ils sont soumis à des règles communes.

Au 1er janvier 2014, au terme de trois ans de réflexions et de débats locaux, le territoire drômois sera structuré par de nouvelles intercommunalités, conformément à la loi de Réforme des Collectivités Territoriales du 16 décembre 2010.



Après de multiples procédures de fusions et d'extensions, la nouvelle carte intercommunale qui a vu le jour dans la Drôme reflète les objectifs de la loi de réforme. Désormais, le département de la Drôme compte :

- 18 EPCI au lieu de 25 avant la réforme.
- plus une seule commune isolée contre 18 auparavant.
- 113 syndicats intercommunaux contre 163 initialement.

I. LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE

L'attractivité d'un territoire est sa capacité à attirer l'implantation de facteurs de production (capital, main-d'œuvre...), d'habitants ou de touristes.

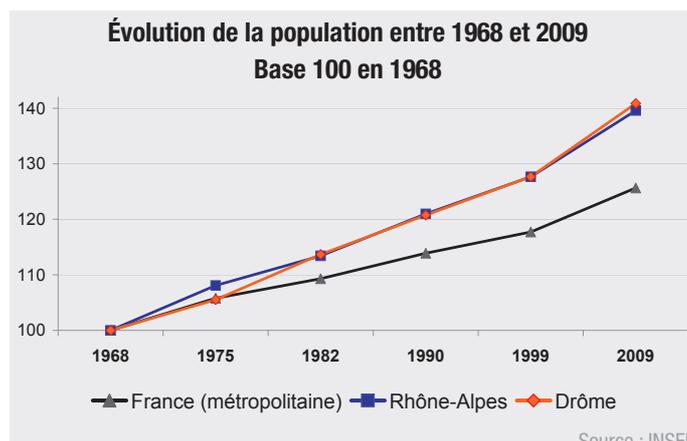
La notion d'attractivité est généralement considérée comme un caractère positif, facteur de vitalité pour un territoire, tant que les seuils d'engorgement ne sont pas atteints.

La Drôme, département «charnière» entre les agglomérations lyonnaise et grenobloise et la côte méditerranéenne, est-elle un territoire attractif ?

Plusieurs facteurs et données statistiques permettent de mesurer et d'éclairer la notion d'attractivité d'un territoire : le dynamisme démographique, économique, les infrastructures, la qualité de vie ou bien encore l'environnement.

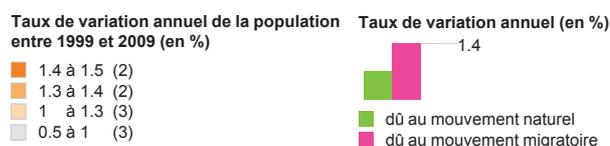
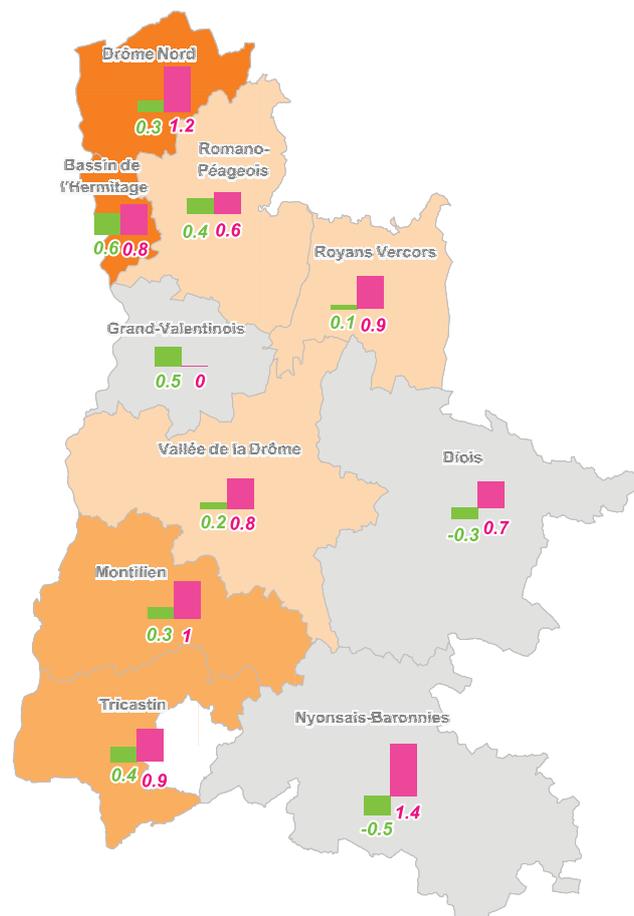
1. Un département en croissance, surtout liée à un excédent migratoire

Depuis 1968, la population drômoise n'a cessé d'augmenter, atteignant 482 984 habitants en 2009, soit un accroissement total d'environ 140 000 personnes. Cette hausse témoigne d'une croissance moyenne de 0,8% par an, identique à la moyenne régionale, mais supérieure à la moyenne nationale (France métropolitaine) de 0,6% par an.



Entre 1999 et 2009, l'évolution de population drômoise a même atteint 1% par an, soit plus que la moyenne rhônalpine (0,9% par an). Cette croissance s'explique essentiellement par des apports migratoires importants (+ 28 760 habitants soit +0,6% par an), mais aussi grâce à un mouvement naturel excédentaire (+16 407 habitants soit +0,4% par an).

Evolution de la population drômoise entre 1999 et 2009



Source : INSEE, RGP 1999 et 2009

Le Grand Valentinois, le Diois et le Nyonsais-Baronnies sont les bassins d'habitat ayant la plus faible croissance démographique entre 1999 et 2009, avec moins de 1% par an. Celle-ci est due à un solde migratoire nul pour le Grand Valentinois et à un déficit naturel (plus de décès que de naissances) pour les bassins de l'arrière-pays drômois.

A l'inverse, la Drôme Nord, le bassin de l'Hermitage, le Tricastin et le Montilien sont, eux, les bassins ayant la croissance la plus élevée, avec entre 1,3 % et 1,5 % d'évolution en moyenne par an.

Si l'on s'intéresse maintenant aux 10 communes drômoises les plus importantes, on remarque des évolutions contrastées. Sur les 10 dernières années, les communes de Montélimar, Portes-lès-Valence, Livron-sur-Drôme et Saint-Paul-Trois Châteaux sont les communes ayant la plus forte évolution de population avec respectivement 1,2%, 1,5%, 1,5% et 1,7% d'évolution annuelle moyenne.

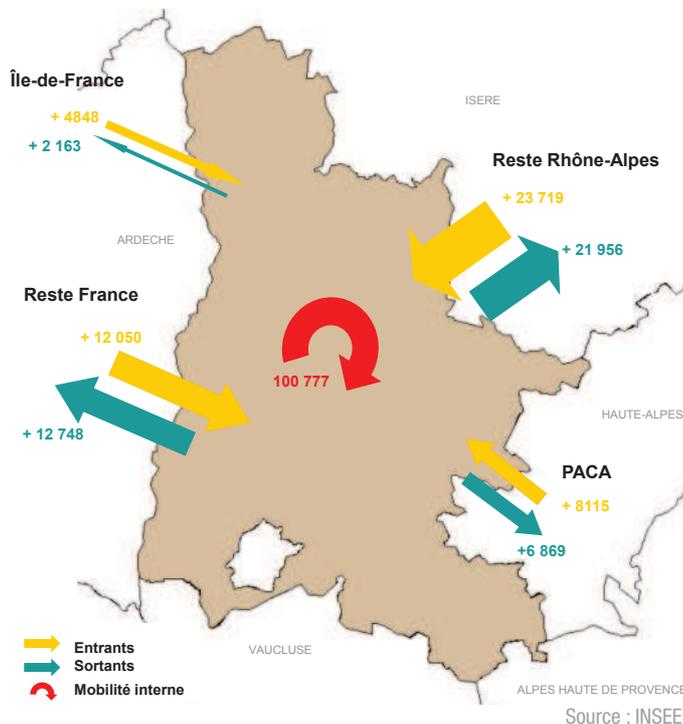
Les 10 plus importantes communes de la Drôme

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	variation annuelle 1999-2009
Valence	62 358	68 604	66 356	63 437	64 222	64 364	0.0%
Montélimar	26 748	28 058	29 161	29 982	31 349	35 495	1.2%
Romans-sur-Isère	31 545	33 030	33 152	32 734	32 697	33 664	0.3%
Bourg-lès-Valence	12 812	15 616	16 033	18 230	18 335	18 640	0.2%
Pierrelatte	9 757	9 816	11 596	11 770	11 980	13 100	0.9%
Bourg-de-Péage	8 614	8 626	8 413	9 248	9 770	10 147	0.4%
Portes-lès-Valence	6 123	6 834	7 337	7 818	8 087	9 418	1.5%
Livron-sur-Drôme	5 616	5 674	6 822	7 294	7 761	8 967	1.5%
Saint-Paul-Trois-Châteaux	4 350	4 349	6 412	6 789	7 271	8 590	1.7%
Crest	7 140	7 519	7 518	7 583	7 740	7 857	0.2%
TOTAL DRÔME	342 891	361 847	389 781	414 072	437 817	482 984	1.0%

Source : INSEE, RGP

Dans la Drôme, le nombre de ménages augmente plus vite que la population totale. On peut expliquer ce phénomène par la baisse de la taille moyenne des ménages qui est passée de 2,6 personnes par ménage en 1990 à 2,3 en 2009. Cette dernière moyenne est quasi similaire à la moyenne France Métropolitaine (2,27), et à la moyenne Rhône-Alpes (2,3).

Mobilités résidentielles drômoises entre 2003 et 2008



2. Une mobilité résidentielle importante

En 2008, près d'un tiers de la population drômoise, soit près de 157 000 personnes, n'habitait pas le même logement qu'en 2003. Parmi elles :

- 50 030 personnes sont restées dans la même commune,
- 50 823 personnes ont changé de commune tout en restant dans la Drôme
- 52 611 personnes proviennent d'une commune française extérieure à la Drôme,
- 4 506 personnes proviennent de l'étranger.

• Un département attractif

La mobilité résidentielle des Drômois est importante. La qualité, le coût et l'environnement des logements proposés sur le département influent directement sur les choix résidentiels des ménages.

64% des parcours résidentiels se font à l'intérieur du département, ce qui montre une certaine adaptation de l'offre de logements aux désirs des ménages.

Inversement, 36% de la mobilité se fait avec l'extérieur de la Drôme. Les échanges sont importants et excédentaires avec l'Isère, le Rhône et la région PACA, ce qui témoigne de l'attractivité de la Drôme. Par contre, ils sont déficitaires avec l'Ardèche traduisant un dynamisme insuffisant du marché du logement pour retenir ces Drômois, et le caractère plus résidentiel de ce département.

• Qui sont les nouveaux drômois ?

L'attractivité de la Drôme n'est pas un phénomène de retour au pays natal. Une minorité des nouveaux arrivants sont natifs de la Drôme.

Les apports concernent toutes les tranches d'âge mais la catégorie la plus importante est celle des 25-39ans (36% des entrants). On observe une sous-représentation de l'accueil des jeunes de 15 à 24 ans (16% des nouveaux arrivants contre 28% des sortants).

Les nouveaux arrivants ont un niveau d'études nettement supérieur à celui de la population en place : 35% ont un diplôme supérieur au bac contre 22% de la population drômoise en place.

De plus, les cadres et les professions intermédiaires sont fortement représentés, à hauteur de 27% de la population nouvelle contre 20% pour la population en place.

Les nouveaux arrivants sont principalement des actifs ayant un emploi (48%), à un niveau supérieur de la population en place (42%) mais la composante des chômeurs et retraités est également forte (22%).

Des distinctions géographiques claires au sein de la Drôme apparaissent, avec notamment un arrière-pays drômois caractérisé par une sur-représentation de retraités.

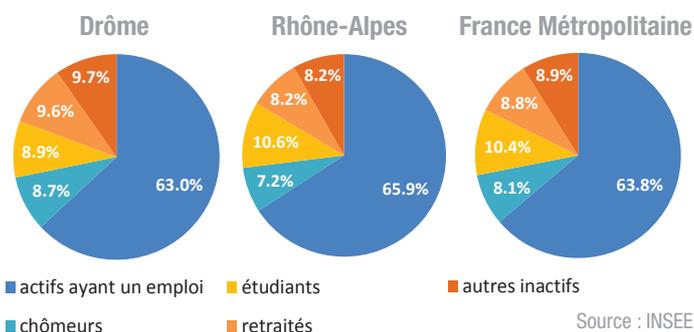
3. Entre dynamisme et précarité des emplois

• 218 152 actifs en 2009 dans la Drôme

En 2009, le département compte 71,7% d'actifs parmi la population âgée de 15 à 65 ans, soit moins que les moyennes Rhône-Alpes et France métropolitaine qui comptent respectivement 73,1 et 71,9% d'actifs.

Pourtant, entre 1999 et 2009, la population active de la Drôme a augmenté de 1,16% par an, soit plus de 23 600 personnes. C'est un taux légèrement plus faible que celui observé à l'échelle régionale (+ 1,21% par an) mais plus élevé que le taux national (+ 0,97% par an).

Population des 15 à 64 ans par type d'activité en 2009

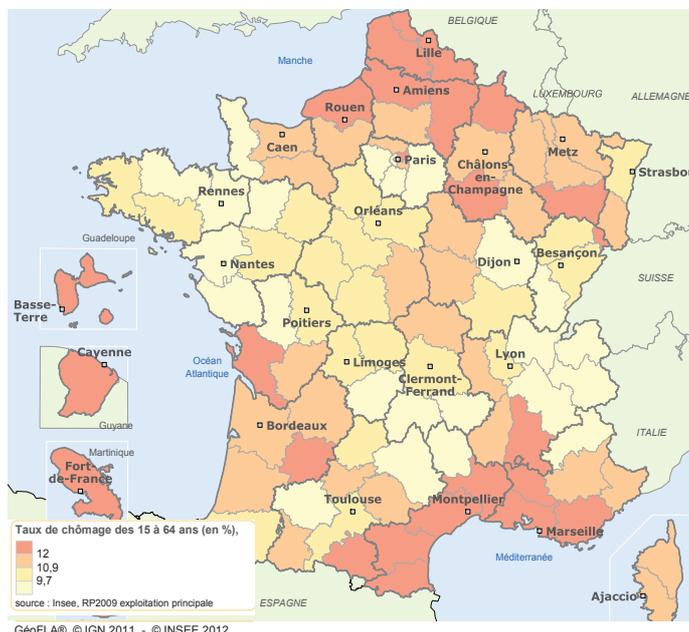


• Un taux de chômage supérieur à la moyenne nationale

Avec 26 469 chômeurs en 2009, la Drôme fait partie des départements les plus touchés par le chômage. En effet, ce sont plus de 12% des actifs drômois de 15 à 64 ans qui souffrent du chômage.

Pourtant, cette part tend à s'amoinrir avec 2% de chômeurs de moins par rapport à 1999.

Taux de chômage en France par département



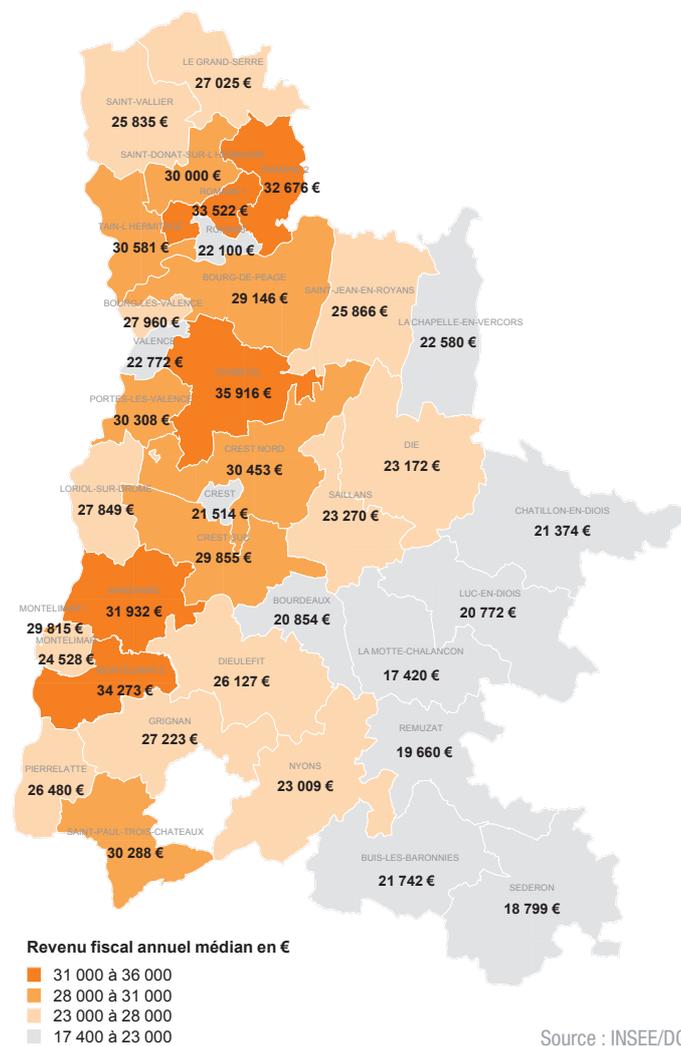
A l'intérieur du département, la zone d'emploi de Montélimar est la plus touchée avec 12,6% de chômeurs en 2009.

Le département se distingue aussi par un taux de chômage des femmes élevé : 13,7% d'entre elles sont au chômage contre 10,7% pour les hommes. Cette différence de 3 points est nettement supérieure aux différences régionale et nationale qui sont de +1,8 points.

• Des revenus globalement faibles

Le revenu fiscal médian annuel des ménages s'élève à 26 575 € dans le département en 2010. C'est largement en dessous du niveau national et régional dont le revenu médian est respectivement de 28 251 € et 29 324 €.

Revenu fiscal médian par canton en 2010



De grandes disparités existent au sein même du département. Les territoires les plus aisés se trouvent au pourtour des grandes agglomérations, avec plus de 33 000€ annuel pour les cantons de Romans 1, Chabeuil ou Montélimar 2. Les revenus médians les plus faibles sont observés dans les principales agglomérations de Romans, Valence, ainsi qu'à Crest et dans les territoires ruraux de l'arrière-pays drômois.

4. Les déplacements domicile-travail amplifiés par la périurbanisation

Le trajet domicile-travail constitue le principal motif de déplacement quotidien des Français.

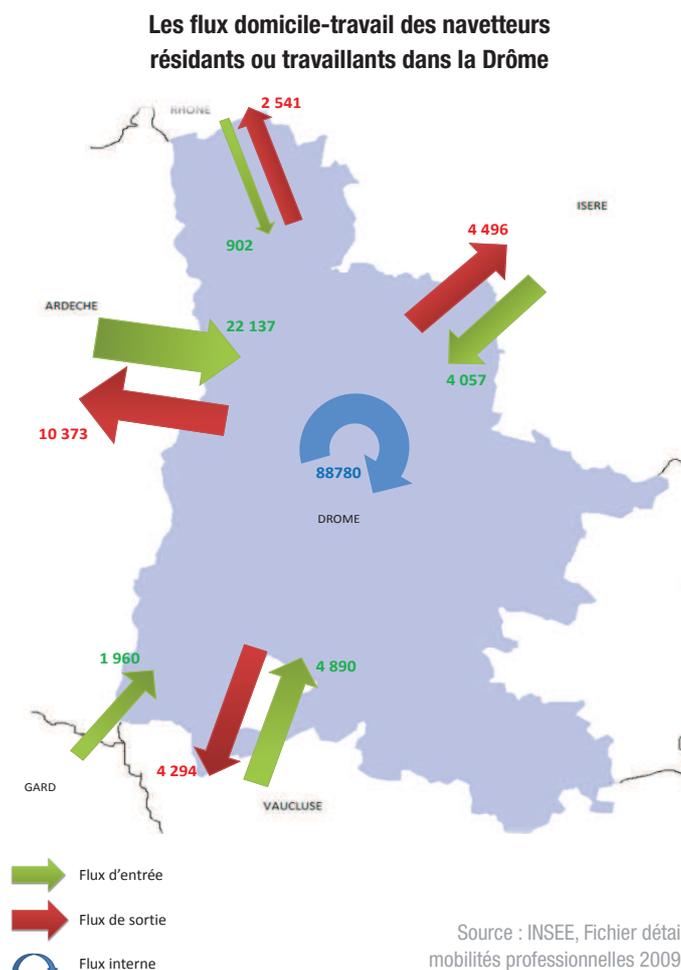
En 2009, dans la Drôme, près de trois salariés sur cinq quittent leur commune de résidence pour aller travailler. Quels types de déplacements réalisent ces «navetteurs»⁽¹⁾ drômois ?

• Des actifs de plus en plus mobiles

Les actifs drômois sont de plus en plus nombreux à se déplacer pour se rendre sur leur lieu de travail. En 1999, 55% des Drômois étaient «navetteurs», aujourd'hui, ils sont plus de 61% à se déplacer pour aller travailler.

Cette part est plus importante dans les territoires périurbains, et a contrario plus faible dans les principales villes-centres.

Parmi ces navetteurs, 77% exercent une activité à l'intérieur du département et 33% ont un travail en dehors de la Drôme. Les flux avec les départements limitrophes sont nombreux.



En 2009, 34 433 habitants des départements limitrophes viennent travailler dans la Drôme chaque jour. A l'inverse, 17 829 Drômois trouvent une activité en dehors du département. Les flux avec le département de l'Ardèche sont nombreux et excédentaires. Les Ardéchois sont plus de 22 000 à venir travailler dans les pôles d'emplois drômois alors que 10 000 drômois ont trouvé un emploi en Ardèche.

A l'inverse, la Drôme enregistre des flux déficitaires avec les départements du Rhône et de l'Isère.

• Des distances domicile-travail élevées

En 2009, selon l'INSEE, les navetteurs drômois effectuent, en moyenne, un trajet de 15.7 km pour se rendre à leur travail. Ce chiffre est identique à la moyenne nationale (16 km) mais bien supérieure à la moyenne régionale (11.1 km).

Cette distance est la plus faible dans les couronnes urbaines de Romans, Valence ou Montélimar, avec entre 10 et 16 km séparant le domicile du lieu de travail des navetteurs. Viennent ensuite les couronnes périurbaines, moins bien pourvues en emplois, mais c'est dans les territoires ruraux de l'arrière-pays où la distance est la plus importante. Le Diois et le Nyonsais-Baronnies sont les bassins d'habitat ayant la plus forte distance domicile-travail, avec plus de 32 km parcourus en moyenne.

A noter aussi que les actifs qui résident dans une ville-centre changent moins souvent de commune pour travailler, mais que lorsqu'ils le font, ils parcourent des distances plus longues. Ceci explique une distance supérieure à 16km dans les communes de Valence, Romans et Montélimar.

• La voiture, mode de transport prédominant pour aller travailler

La plupart des déplacements domicile-travail ont lieu en voiture. C'est le mode de transport principal des Drômois, représentant 92.6% des déplacements domicile-travail. Cette part varie selon le caractère urbain ou rural du territoire.

En effet, dans un territoire urbain comme Valence, ce taux descend à 83%, au profit des transports en commun (10%) et des déplacements doux (vélo, marche à pied : 6%). Dans les territoires périurbains et ruraux, ce taux dépasse généralement les 90%.

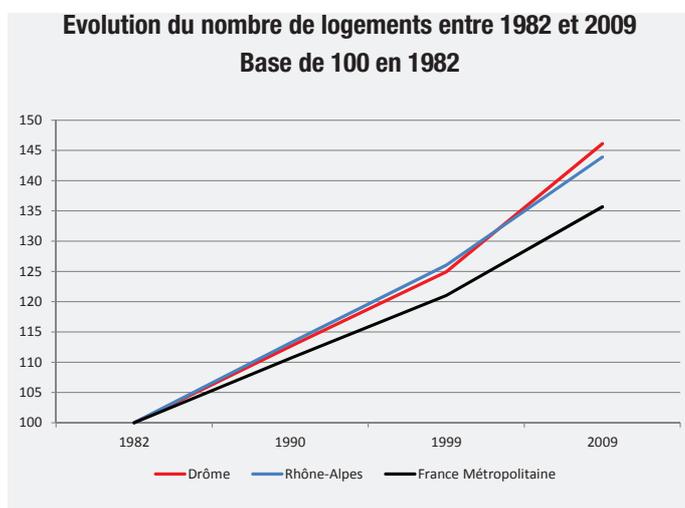
¹ On considère ici comme «navetteur» tous les salariés drômois qui quittent leur commune de résidence pour aller travailler. Un salarié Valentinois et habitant la ville de Valence ne sera donc pas considéré comme tel.

II. UN PARC DE LOGEMENTS EN MUTATION

Le parc de logements drômois, principalement constitué de résidences principales, s'est accru beaucoup plus rapidement que la population, marquant une empreinte forte sur le territoire. Les caractéristiques et les modalités d'occupation de ce parc sont très contrastées d'un territoire à l'autre, entre l'urbain et le périurbain.

1. Une forte croissance du parc de logements drômois

Avec un total de 244 146 logements au dernier recensement en 2009, la Drôme a connu une progression de 35 354 logements depuis 1999.

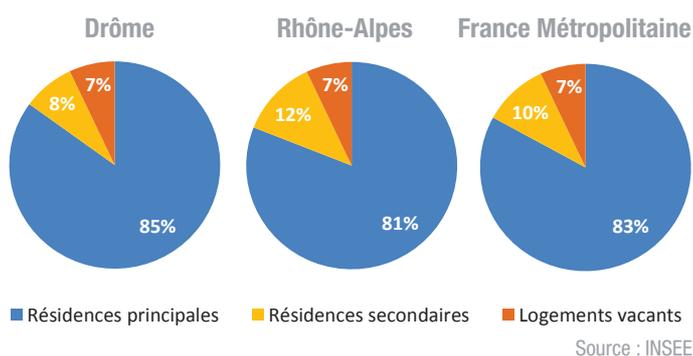


Cette croissance du parc de logements drômois, avec un taux moyen de variation de 1,57% par an sur la période 1999-2009, a été plus importante que celles de la Région Rhône-Alpes et de la France métropolitaine qui enregistrent respectivement 1,33% et 1,14% d'évolution annuelle moyenne entre les deux derniers recensements de la population.

Cette forte croissance du parc de logements concerne l'ensemble du département. En effet, la hausse du nombre de logements s'est accentuée à la fois sur les secteurs ruraux et sur les secteurs urbains. Le bassin de l'Hermitage, la Drôme du Nord, le Montilien et le Tricastin enregistrent les progressions les plus importantes avec respectivement 1,81%, 1,95%, 1,99% et 2,23% d'évolution annuelle moyenne.

Le parc de logements drômois est essentiellement constitué de résidences principales, à 85%.

Composition du parc de logements en 2009



En dépit d'une forte attractivité touristique, le poids des résidences secondaires dans la Drôme se situe en deçà des moyennes régionale et nationale.

2. Une hausse plus marquée des résidences principales

Avec une augmentation de 30 271 logements entre 1999 et 2009, c'est logiquement le parc de résidences principales qui contribue à la progression du volume total de logements. Depuis 1999, le nombre de résidences principales s'est accru en moyenne de 2% par an sur la Drôme, soit un rythme nettement supérieur à la moyenne régionale et nationale (+1%). Cette forte progression est due en partie à la mobilisation des résidences secondaires afin de répondre aux besoins en logements des habitants permanents, notamment dans le nord de la Drôme et aux abords des grandes villes.

Le parc de résidences principales a connu une croissance beaucoup plus forte que la population. Entre 1968 et 2009, la population drômoise a augmenté de 41% pendant que le parc des résidences principales s'est accru de 93%. Ceci est notamment lié à la tendance lourde de diminution de la taille moyenne des ménages. En 1968, chaque résidence principale était occupée en moyenne par 3.2 personnes et en 2009 par 2.3 personnes.

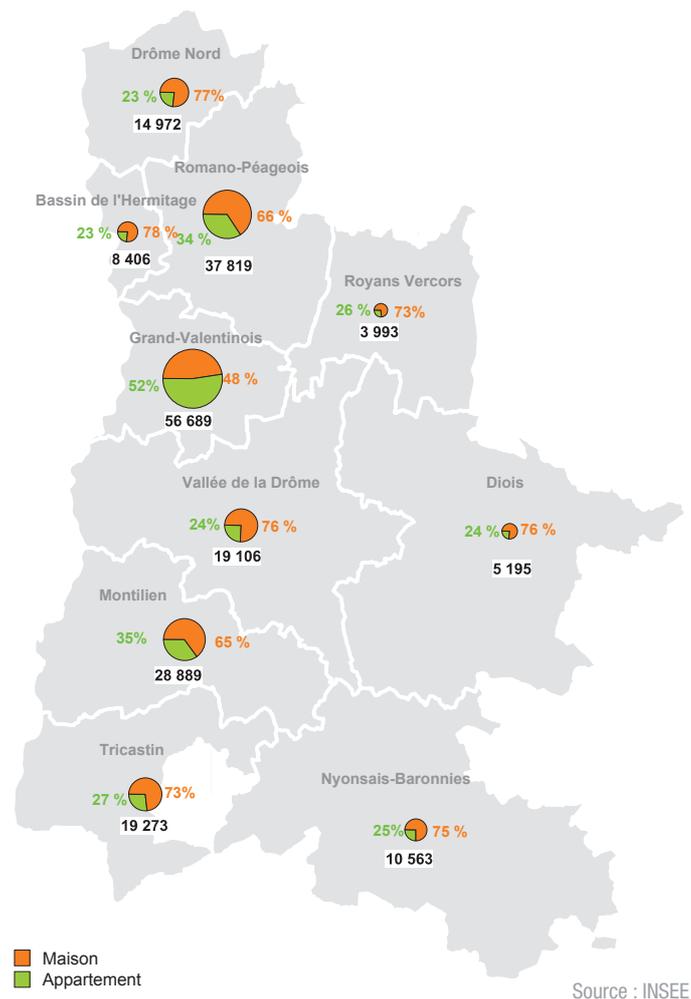
• Un parc de résidences principales qui progresse en individuel, mais surtout en collectif

La Drôme est caractérisée par la prédominance forte des logements de type individuel. En effet, les maisons représentent 64% du parc de résidences principales, alors que cette part ne s'élève qu'à 46% et 56% pour la région Rhône-Alpes et la

France métropolitaine.

Cependant, la période 1999-2009 a été marquée par une progression plus importante des logements collectifs (+21%) que des logements individuels (+15%).

Part de l'individuel et du collectif dans les résidences principales en 2009



Des disparités importantes sont observées au sein même du département.

Sur le bassin valentinois, les logements collectifs sont majoritaires : ils représentent 52,3% du parc de résidences principales.

A l'inverse, les bassins d'habitat de l'arrière-pays drômois (Royans-Vercors, Diois, Bayonnais-Baronnies) se distinguent par une part importante de logements de type individuel.

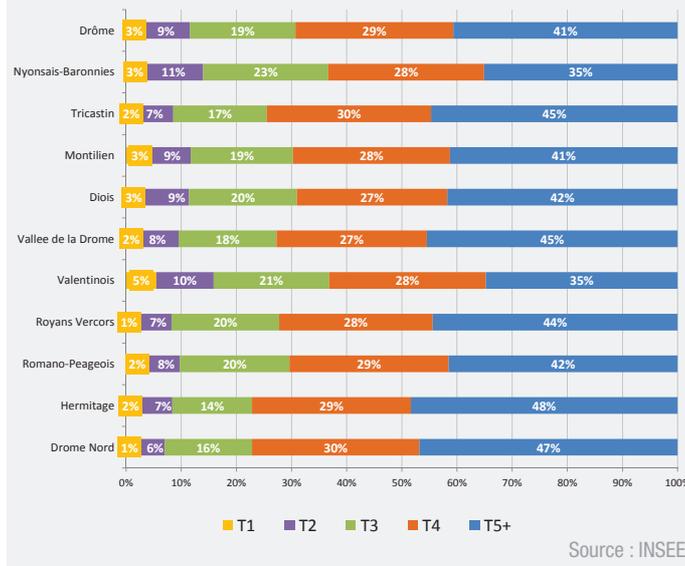
• Une majorité de grands logements

Les résidences principales sont composées en grande majorité de grands logements. Ainsi, 41% du parc est constitué de T5 ou plus, contre 35% pour la Région Rhône-Alpes et la France métropolitaine. Ce constat est à rapprocher avec le

ponds important des logements individuels (64% maisons) dans la Drôme.

Entre 1999 et 2009, on observe une stabilisation de la part de logements de petite taille et une forte hausse des très grands logements. En 2009, 83 951 résidences principales sont de type 5 ou plus, soit 41% du parc, alors qu'elles ne représentaient que 65 112 logements en 1999 (37% du parc).

Répartition de la taille des résidences principales selon les bassins d'habitat



C'est au Nord de la Drôme que l'on trouve la plus grande proportion de grands logements avec les secteurs Drôme Nord et Bassin de l'Hermitage qui comptent plus de 77% de T4 ou plus.

A l'inverse, le Grand-Valentinois et le Nyonsais-Baronnies sont, quant à eux, les bassins comportant la plus forte proportion de logements de petite taille avec respectivement 15 et 14% de type 1 et 2. Ceci peut s'expliquer par l'accueil d'une population jeune sur le bassin valentinois et, a contrario, d'une population âgée sur le Nyonsais-Baronnies, demandeur de petits logements.

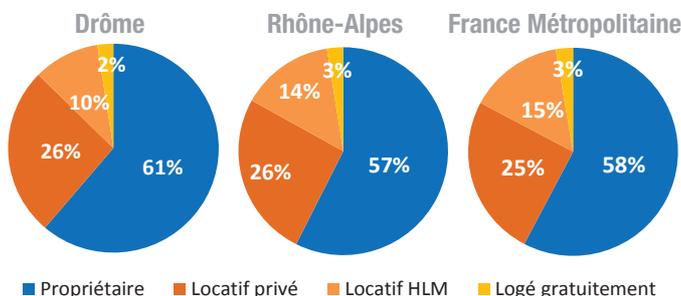
• Un inconfort résiduel qui subsiste

Le confort des résidences principales drômoises s'est amélioré depuis 1999. En 2009, 97,7% d'entre elles sont équipées d'une salle de bain avec baignoire ou douche (contre 97,1% en 1999).

• Statut d'occupation⁽¹⁾ des résidences principales

Les résidences principales peuvent être occupées par des propriétaires occupants, des locataires du secteur privé ou des locataires du secteur public.

Statut d'occupation des résidences principales en 2009



Source : INSEE

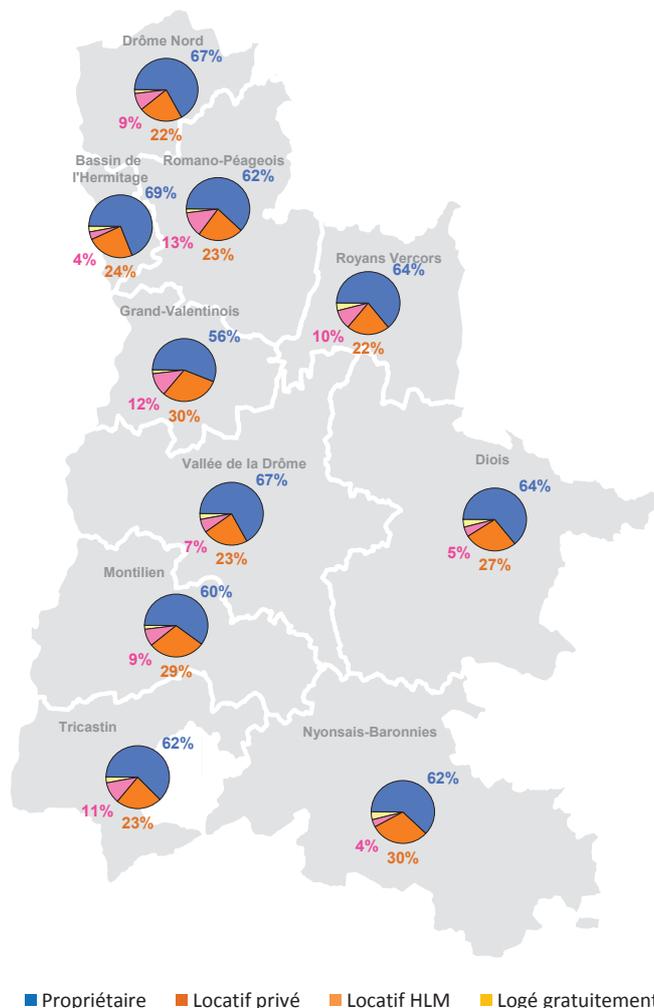
Le département de la Drôme se démarque par l'importance des propriétaires occupants et la faiblesse relative de l'offre de logements publics HLM.

En effet, les résidences principales drômoises comptent d'après l'INSEE 10% de locataires HLM contre 14% pour la région Rhône-Alpes et la France métropolitaine.

Les bassins d'habitat les plus urbains se démarquent par l'importance de leur parc locatif. Sur les bassins valentinois et montilien, les propriétaires ne représentent respectivement que 56% et 60% des résidences principales.

A contrario, les bassins du Nord Drôme et de l'Hermitage se distinguent par leur forte proportion de propriétaires occupants avec respectivement 67% et 69% de propriétaires.

Statuts d'occupation des résidences principales en 2009



Source : INSEE

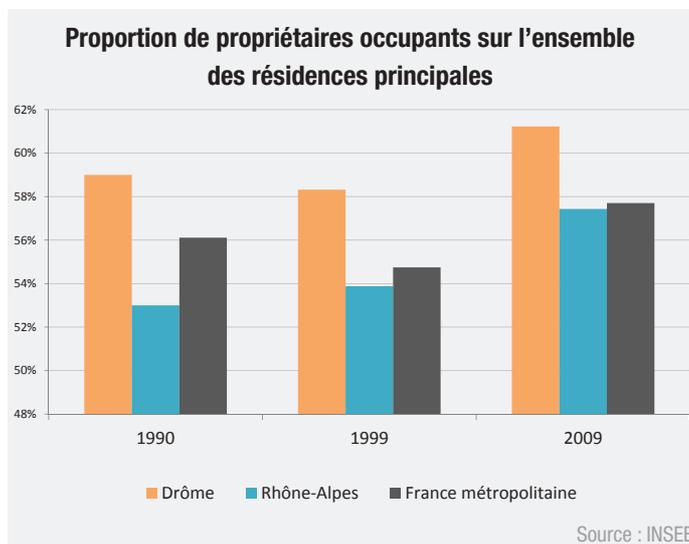
Quelles sont les caractéristiques marquantes et les évolutions pour chacun des statuts d'occupation ?

¹ Le statut d'occupation définit les situations juridiques des ménages concernant l'occupation de leur résidence principale. On distingue trois statuts principaux :

- le statut de propriétaire s'applique aux ménages propriétaires, copropriétaires et accédant à la propriété ;
 - le statut de locataire ou sous-locataire s'applique aux ménages acquittant un loyer quel que soit le type de logement qu'ils occupent (logement loué vide ou loué meublé, chambre d'hôtel s'il s'agit de la résidence principale du ménage), on distingue le ménage locataire HLM et le locataire du parc privé ;
 - le statut de logé gratuitement s'applique aux ménages qui ne sont pas propriétaires de leur logement et qui ne paient pas de loyer (exemple : personnes logées gratuitement chez des parents, des amis, leur employeur...).
- (définition INSEE)

3. Une forte progression de l'accès à la propriété

En 2009, les résidences principales étaient occupées à plus de 61% par des propriétaires, soit plus que la moyenne régionale et nationale qui oscillent autour de 57%.



• Des propriétaires de plus en plus nombreux

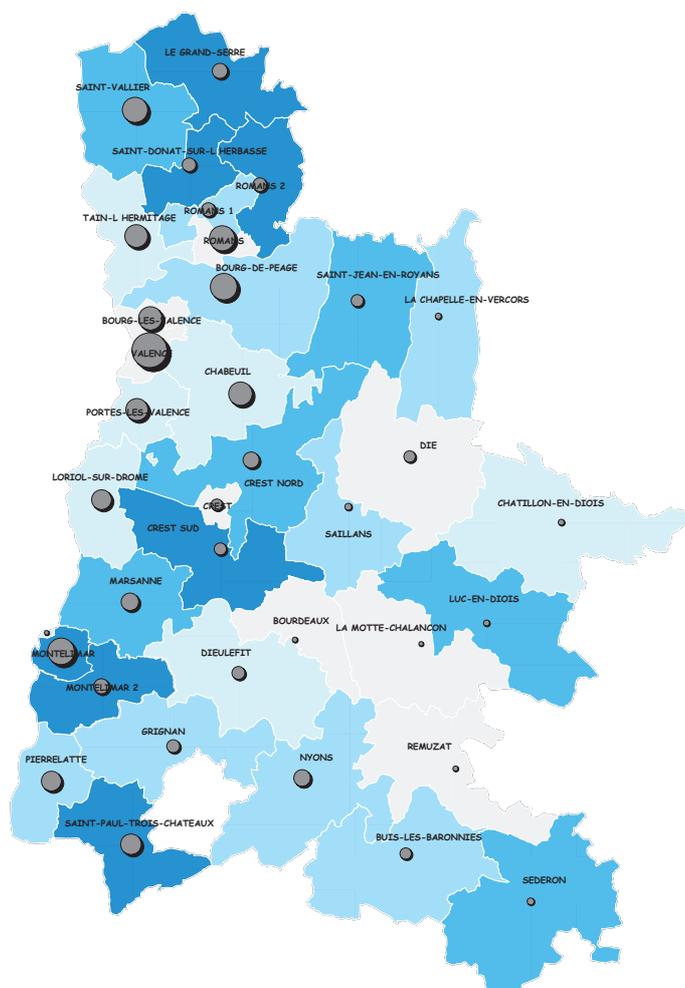
Sur la période 1990-2009, le nombre de propriétaires est passé de 91 408 à 126 393 dans la Drôme, soit une augmentation en moyenne de 1,7% par an.

Entre 1990 et 1999, la croissance du nombre de propriétaires a été plus faible en Drôme et en France Métropolitaine (respectivement 1.3% et 0.8% en moyenne par an) qu'en Rhône-Alpes (1,6% par an). Depuis 1999, l'augmentation s'est accrue sur les trois territoires avec 2,1% de hausse par an pour la Drôme et la région Rhône-Alpes et 1,7% en France métropolitaine.

La hausse du nombre de propriétaires entre 1999 et 2009 est ressentie dans tout le département mais la dynamique n'a pas été la même selon les territoires.

En effet, les écarts vont de +1.4% d'augmentation par an sur le Grand-Valentinois à +2.6% par an sur la Drôme Nord. Globalement, ce sont les territoires du Diois et du Valentinois où l'évolution est la moins marquée. A contrario, la Drôme Nord, le Royans Vercors, le Montilien et le Tricastin sont les territoires où l'évolution du nombre de propriétaires a été la plus marquée.

Les propriétaires occupants en 2009 : localisation et évolution



• Caractéristiques des logements occupés en propriété

Le type de logements privilégié des propriétaires est la maison individuelle, à 85%. Ils plébiscitent aussi des logements de grande taille puisque 85% des logements sont de type 3 ou plus.

4. Le parc locatif privé

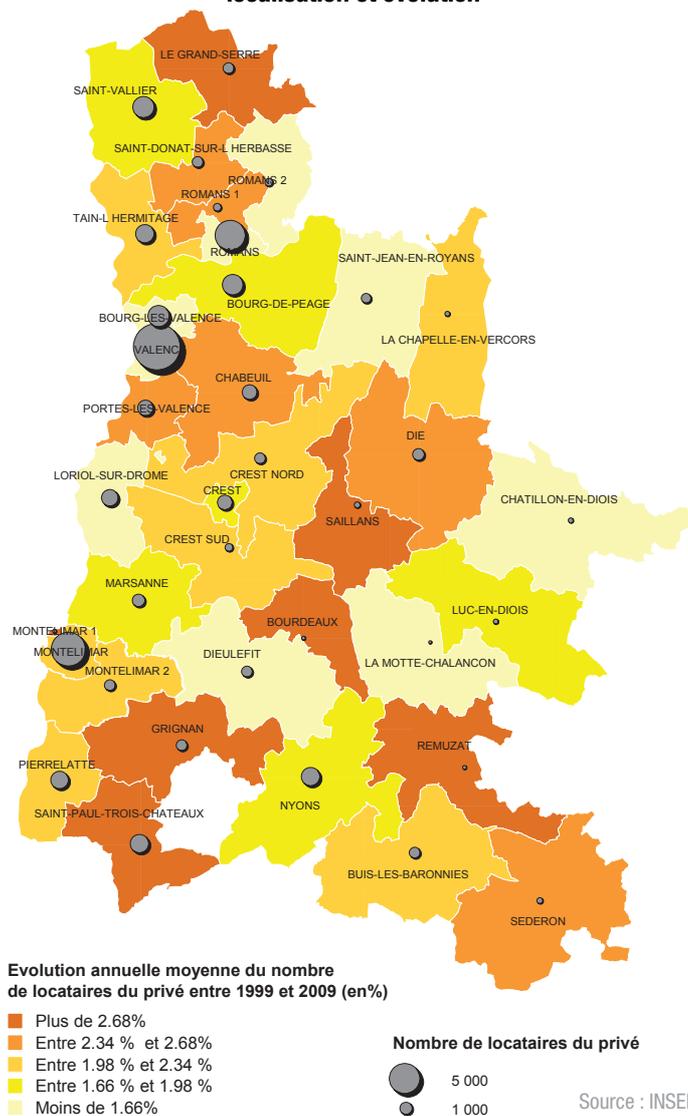
• 53 995 logements locatifs privés dans la Drôme en 2009

Le parc locatif privé de la Drôme est estimé au dernier recensement de la population à 53 995 logements, représentant 26% des résidences principales. Ce taux est légèrement supérieur à la moyenne nationale (25%).

• Un parc de logements locatifs privés en progression

Le parc locatif privé de la Drôme s'est accru de 8 064 logements en 10 ans, soit une augmentation moyenne de 1,6% par an entre 1999 et 2009. Cette évolution est plus marquée qu'à l'échelle régionale et nationale qui ont vu augmenter leur parc privé de 1,4% par an sur cette même période.

**Le parc locatif privé en 2009 :
localisation et évolution**



Le Grand-Serre, Saillans, Bourdeaux, Remuzat, Grignan, Saint-Paul-Trois-Châteaux sont les cantons ayant la croissance la plus forte avec + 2,8% en moyenne chaque année.

• Caractéristiques du parc locatif privé

Le parc locatif privé est caractérisé par la dominance des logements de type collectif, à 68% du parc. Les logements sont par conséquent de taille moyenne.

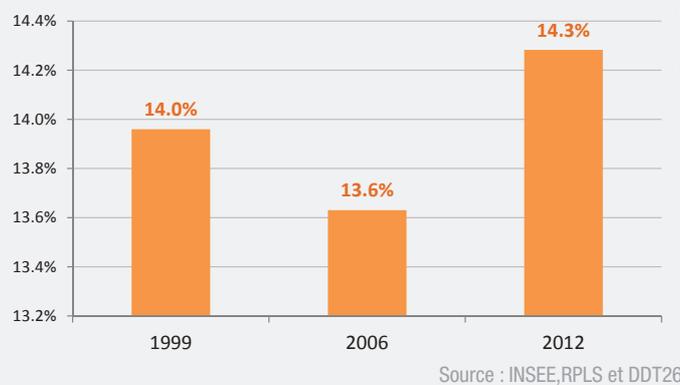
5. Un parc locatif social sous-représenté

L'Enquête sur le Parc Locatif Social (EPLS) menée par la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement, et du Logement) dénombre 25 374 logement HLM au 1er janvier 2012 sur notre département.

Afin d'étudier le parc social total drômois, il convient de rajouter à cela les 4 111 logements locatifs privés conventionnés par l'ANAH.

Le parc locatif social drômois est donc constitué de 29 485 logements au 1er janvier 2012, représentant 14,3% des résidences principales, mais aussi 33% des logements locatifs.

Évolution du taux de logements sociaux dans les résidences principales

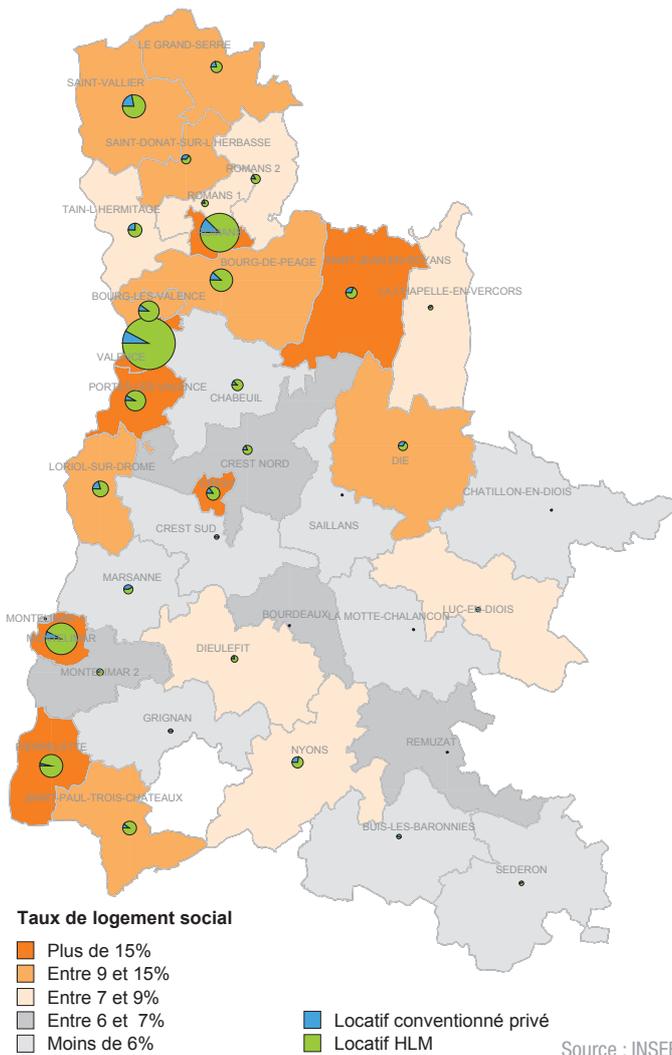


De 1999 à 2006, le part du parc social public et privé a baissé du fait d'une insuffisante programmation de nouveaux logements sociaux et des premières destructions, au regard d'une dynamique des autres logements.

Entre 2006 et 2012, un effort plus marqué a été fait sur la production de logements sociaux, se traduisant par une hausse du taux de logements conventionnés : 14,3% au 1er janvier 2012.

Néanmoins, ce chiffre est bien loin des valeurs régionales et nationales qui s'élèvent à près de 17% de logements locatifs publics (hors logement conventionné privé).

Le parc locatif social drômois, situation au 1er janvier 2012

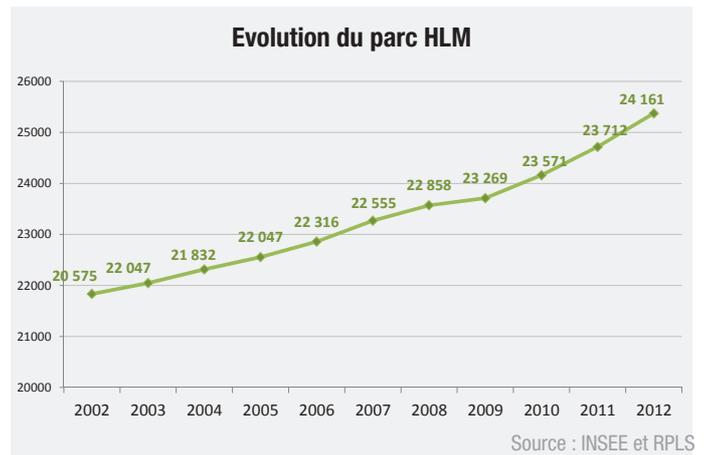


Le parc social est concentré dans les communes qui bordent la vallée du Rhône : St Vallier, Tain l'Hermitage, Valence, Portes-les-Valence, Loriol-sur-Drôme, Montélimar et Pierrelatte, mais aussi dans la vallée de l'Isère sur les communes de Romans et Bourg-de-Péage.

Le taux de logements locatifs conventionnés est très variable suivant les territoires. On note une division importante entre le nord et le sud de la Drôme. En effet, si le nord de la Drôme semble bien pourvu en logements sociaux, ce constat est beaucoup moins vrai pour les 2/3 sud du département.

En 2012, seulement 8 cantons ont une part de logements sociaux supérieure à 15 % : Saint-Vallier, Romans et Saint-Jean-en-Royans dans le nord du département ; Pierrelatte et Montélimar pour la partie sud ; plus les villes de Valence et Crest qui comptent respectivement 26,5% et 20,5% de logements sociaux.

Le parc locatif public HLM

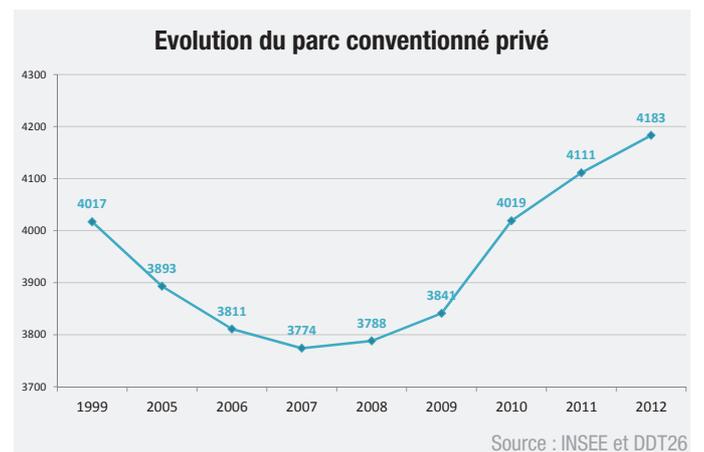


Sur une période 10 ans, plus de 3 540 logements HLM ont été mis en service dans la Drôme. Ceci correspond à une hausse de près de 16% du parc entre 2002 et 2012.

Entre 2002 et 2008, l'augmentation a été de près de 1,3% par an. Depuis le début de l'année 2009, cette progression s'est accélérée avec 2,3% d'évolution par an.

En 2012, parmi les 25 374 logements HLM, 7 107 sont classés Zone Urbaine Sensible (ZUS), soit 28% du parc HLM. Le parc HLM drômois est aussi caractérisé par un taux de vacance faible, avec seulement 3% de logement vacants (contre 3,2% en Rhône Alpes et en France métropolitaine). Un important effort de limitation de la vacance a été fait sur la Drôme puisqu'en 1999 la vacance représentait 4,7% du parc.

Le parc locatif conventionné privé



Entre 1998 et 2007, le parc conventionné privé a subi une baisse liée à une vague de déconventionnement supérieure aux nouveaux conventionnements. En effet, avec près de 240 logements en moins, la baisse a été de près de 6%. Depuis 2007, le solde est positif avec 410 nouveaux logements conventionnés privés supplémentaires.

Le parc locatif privé conventionné représente 2% de l'ensemble des résidences principales en 2012.

6. Le parc de résidences secondaires : la Drôme, territoire de contrastes

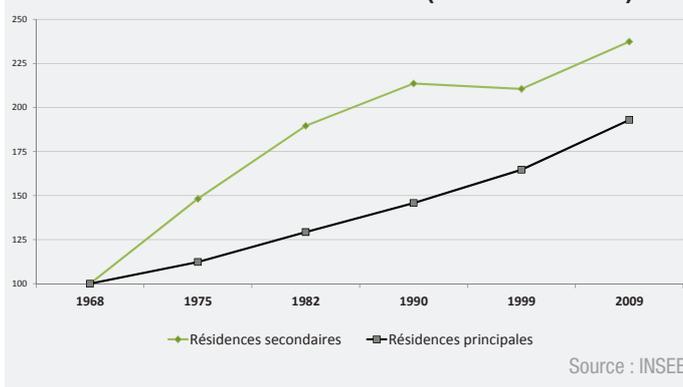
La répartition des résidences secondaires est très inégale en France. Un rapport s'établit entre les localisations de ces habitations et les régions les plus touristiques. Ainsi, la région Rhône-Alpes arrive en deuxième position, après la région PACA et avant la région Languedoc-Roussillon au regard du nombre de résidences secondaires sur son territoire.

Dans la Drôme, les 19 600 résidences secondaires dénombrées par l'INSEE en 2009 représentent un peu plus de 8 % du parc total de logements. Elles se répartissent inégalement sur le territoire.

• Une évolution contrastée

La progression des résidences secondaires a été très rapide de 1968 à 1982 (+4,7%/an). Elle a été nettement plus marquée que celle des résidences principales (+1,9%/an). Entre 1982 et 1990, les croissances des résidences principales et secondaires se sont équilibrées avec un taux annuel de 1,5 % par an. Ensuite, entre 1990 et 1999, le parc des résidences secondaires s'est réduit au profit des résidences principales. Mais depuis 1999, ce parc s'accroît à nouveau à la faveur d'une période où la construction de logements neufs a été particulièrement dynamique. Depuis 20 ans, on assiste à un ralentissement de l'évolution des résidences secondaires.

Evolution comparée des résidences principales et secondaires entre 1982 et 2009 dans la Drôme (base 100 en 1982)



Depuis 1999, l'évolution des résidences secondaires est très contrastée d'un territoire à l'autre. Sur le nord du département et le secteur de Montélimar, les effectifs de résidences secondaires reculent, alors qu'elles continuent à s'accroître sur toute la partie sud. Cela témoigne

à la fois de l'attractivité territoriale des secteurs concernés mais aussi de la très forte pression exercée par la demande de résidences principales dans le centre et le nord du département.

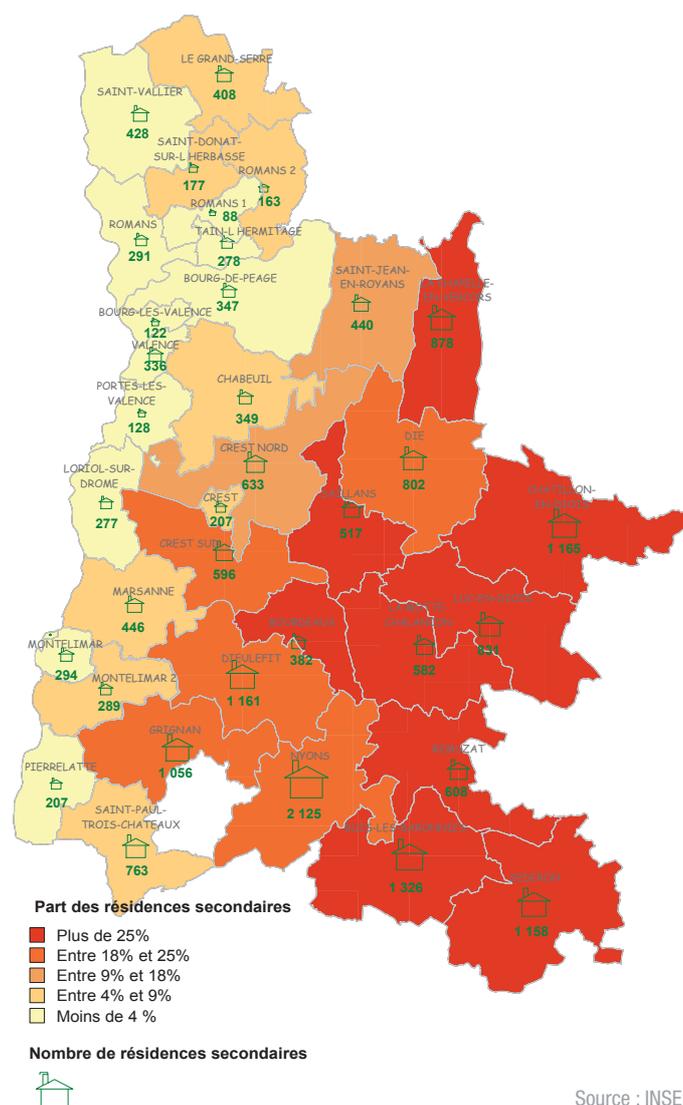
• Une présence forte dans le sud et les montagnes drômoises

Les résidences secondaires sont particulièrement nombreuses dans le secteur sud Drôme : cantons de Grignan, Dieulefit, Nyons, Buis-les-Baronnies, Séderon mais aussi sur le canton de Châtillon-en-Diois.

La part des résidences secondaires dans l'ensemble du parc de logements est plus importante dans l'arrière-pays notamment dans le Diois, dans les Baronnies et dans le canton de la Chapelle-en-Vercors.

Dans certains cantons comme celui de Châtillon-en-Diois, Luc-en-Diois ou la Motte-Chalancon, les résidences secondaires sont plus nombreuses que les résidences principales.

Localisation des résidences secondaires



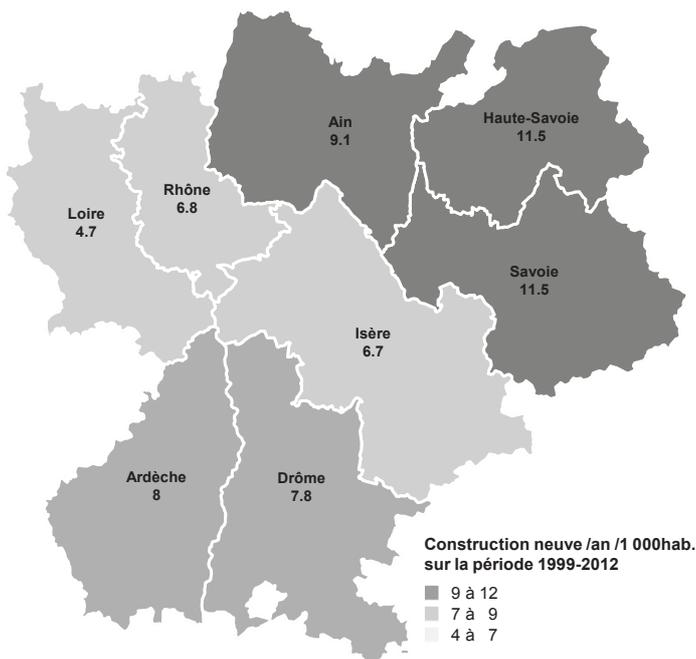
III. LES MARCHÉS DE L'IMMOBILIER : DE L'EMBELLIE À LA CRISE

Le marché immobilier, qui n'est pas homogène, peut être segmenté en une multitude de sous-marchés voire de micro-marchés. Ces sous-marchés correspondent aux situations géographiques (régions, départements, pays, villes, quartiers, zones rurales, etc.), aux types de biens (maisons, appartements, terrains, etc.), ou encore à la qualité et aux prestations du bien en question (ancien, à rénover, neuf, etc.).

1. La construction neuve⁽¹⁾ différenciée selon les territoires

- La Drôme, département dynamique en Rhône-Alpes

Dynamisme de la construction neuve en Rhône-Alpes



Le département de la Drôme, avec un taux de construction neuve de 7,8 logements par an pour 1 000 habitants, entre 1999 et 2012, est dynamique.

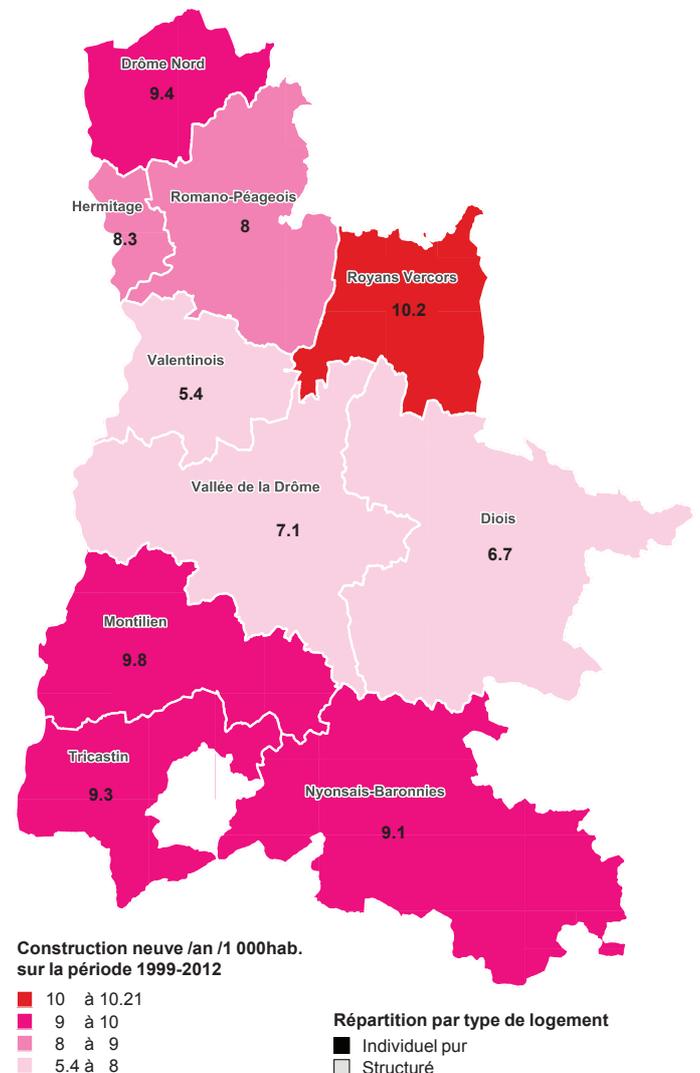
Ce taux est légèrement supérieur à la moyenne rhônalpine (7,7 lgts/an/1000 hab.) et largement supérieur à celui de la France métropolitaine (5,9 lgts /an/1000 hab.).

- Une dynamique très variable au sein du département

Les niveaux de construction par an et pour 1 000 habitants de la période 1999-2012 sont très variables entre territoires. On distingue :

- Les bassins du sud avec des niveaux très élevés correspondant à deux réalités : l'impact probable des résidences secondaires et des arrivées de retraités en arrière-pays ainsi que des dynamiques de croissance très soutenues de la population et de l'emploi sur le Tricastin et le bassin Montilien.
- Les bassins de référence du Nord avec eux aussi des niveaux élevés, correspondant à des croissances démographiques fortes avec des apports migratoires de jeunes ménages orientés plutôt vers accession.
- Un centre plutôt déprimé, surtout sur le Valentinois, avec un redémarrage après 2012

Évolution du rythme de construction par territoire & répartition de la construction neuve annuelle par type de 1999 à 2012



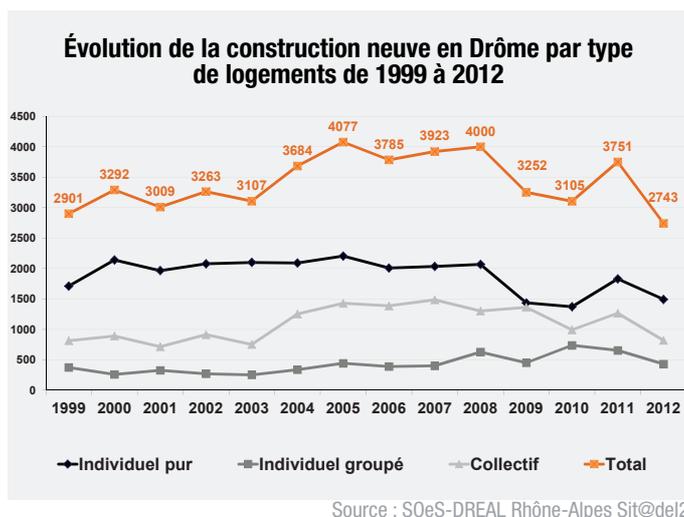
¹ La construction neuve est appréhendée ici grâce aux «logements commencés» qui correspondent aux logements dont la déclaration administrative d'ouverture de chantier est actée. Après cette date de début des travaux, un délai est à prévoir afin de voir ces logements mis en service.

La construction neuve de logements a connu de fortes fluctuations au cours de ces dernières années. Qu'en est-il exactement, quelle est l'ampleur de ces évolutions ? Y a-t-il des différences territoriales au sein du département ? Quelles sont les évolutions les plus récentes ?

• Un sommet de production atteint sur la période 2004-2008

Dans la Drôme, un étiage de la construction neuve se constate dans les années 1990, avec une reprise à partir de 1998. Sur la période récente, un sommet de production est atteint en 2005 et ce jusqu'en 2008, avec près de 4 000 logements construits par an. Avec la crise des subprimes, une chute est observée en 2009 et 2010. Elle est suivie d'une reprise en 2011 à la faveur du plan de relance de l'État et du plan logement du Département, puis d'une nouvelle chute en 2012 et ce malgré le maintien du plan logement centré sur le logement social

Cette évolution de la construction neuve est quasi similaire à celle constatée à l'échelon national et régional.



Il se construit plus de logements individuels purs que de logements individuels groupés ou collectifs.

Cette proportion est à la baisse avec 54% de logement individuels en 2012 contre 65% en 1990.

Il y a donc une évolution notable de la part « structurée » de la construction neuve (collectif et individuel groupé).

C'est une tendance lourde correspondant :

- aux tensions croissantes du marché foncier en secteurs urbains et périurbains,
- aux orientations de l'urbanisme vers plus de densité, de continuité et d'intégration urbaine,

- au développement du logement social réalisant le plus souvent ses opérations en individuel groupé ou collectif.

• Une structuration différenciée selon les territoires.

Sur la période récente 2009-2012, la part « structurée » (collectif et individuel groupé) du marché de la construction neuve est plus faible en Drôme (45%) qu'en Rhône-Alpes et en France métropolitaine (respectivement 70 et 61%).

Dans l'ensemble, l'individuel pur est dominant dans les territoires ruraux et périurbains. A l'inverse, le marché est structuré dans les territoires urbains.

Dans ce sens, le marché est très orienté vers le structuré dans les bassins urbains du Valentinois (66% de structuré), Montilien (60%) et à un moindre degré le Romano-péageois (53%) et l'Hermitage (50%).

Seuls deux territoires, le Diois et le Royans-Vercors laissent une place écrasante (proche des trois quarts) à la construction individuelle pure.

Tous les autres territoires présentent une part de structuré loin d'être négligeable de l'ordre de 40% (Baronnies, Tricastin, Val de Drôme, Drôme Nord).

• Des bassins impactés différemment par la crise

Entre les deux périodes 1999-2008 et 2009-2012, la Drôme, avec une baisse de son niveau de construction de 10%, a décroché par rapport à la région Rhône Alpes dont le rythme moyen est pratiquement stable entre les deux périodes (-1%). Cette chute est encore plus sévère si l'on compare les deux périodes 2005-2008 et 2009-2012 (-20%).

Presque tous les bassins drômois voient leur niveau de construction reculer sur la période la plus récente (2009-2012). On note des baisses particulièrement sévères dans des territoires ruraux (Diois) ou qui connaissaient des hauts niveaux de production (Royans Vercors, Drôme Nord, Baronnies). Pour l'ensemble de la production (logement privé et public), le bassin Montilien se distingue par son maintien à un haut niveau de production et le Valentinois par sa progression à un niveau qui reste encore faible.

2. Le marché de l'accession

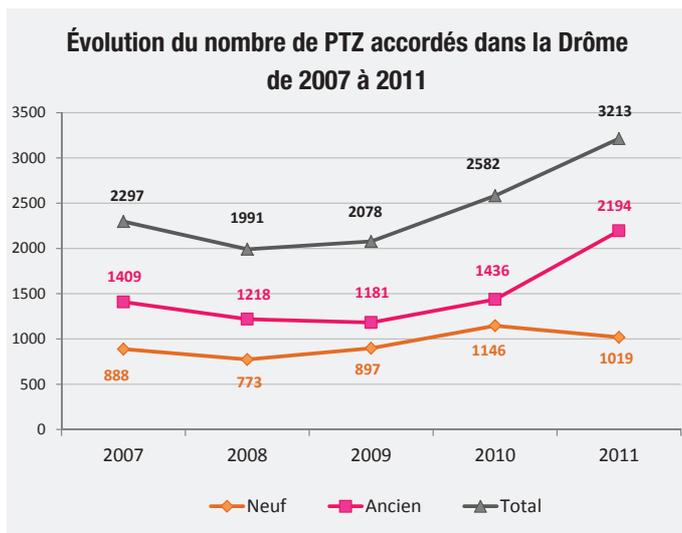
• Dynamisme de la primo-accession en PTZ dans la Drôme

Depuis 1995, le PTZ (Prêt à Taux Zéro) a connu un vif succès dans la Drôme qui compte parmi les départements les plus consommateurs de ce dispositif. C'est un soutien important à l'accession sociale à la propriété, qui s'adresse principalement à des ménages d'ouvriers ou employés aux revenus modestes.

Depuis sa mise en place en 1995, le PTZ a subi plusieurs changements réglementaires :

- en 2005, le PTZ a été ouvert aux opérations dans l'ancien, il est alors soumis à des conditions de ressources et il peut être complémentaire à plusieurs autres prêts ;
- en 2011, le PTZ a été accordé sans conditions de ressources
- en 2012, les plafonds de revenus sont à nouveau appliqués et seules les opérations en neuf sont financées.

En 2011, plus de 3 000 ménages drômois ont bénéficié de ce prêt.



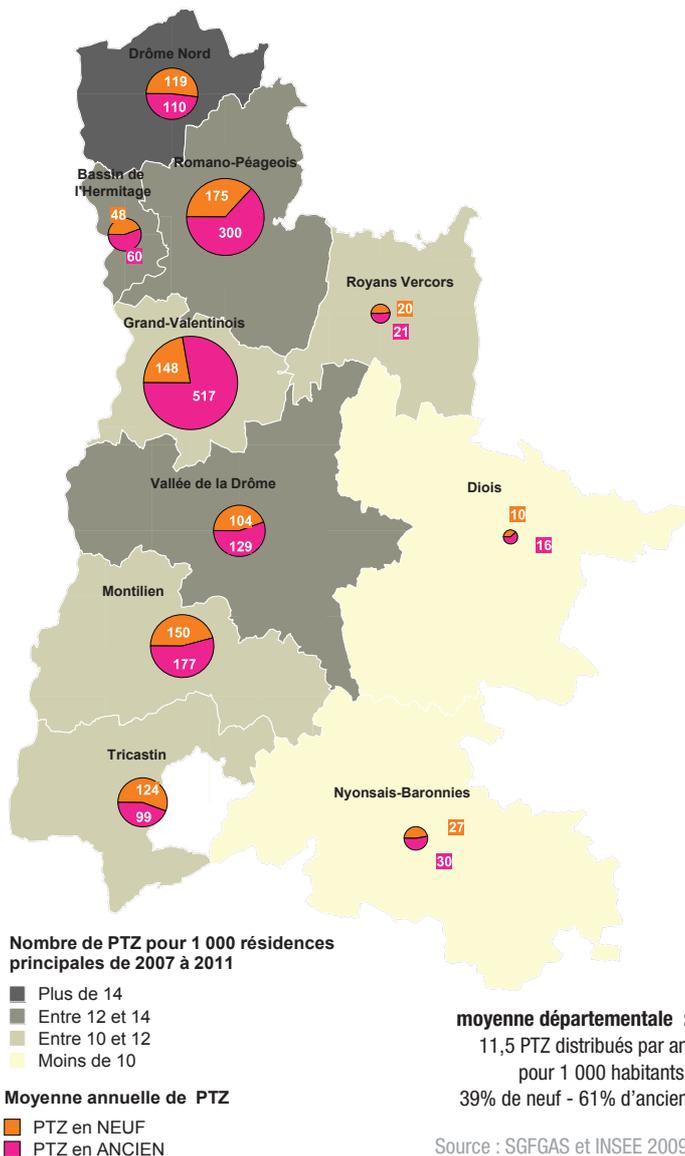
Dans la Drôme, de 2007 à 2011, 2 432 PTZ ont été émis en moyenne par an.

L'augmentation en 2011 s'explique par les conditions d'obtention du PTZ+ ⁽¹⁾ sans condition de ressources.

Un peu plus de 61% des opérations d'accession aidées avec un PTZ se sont réalisées dans l'ancien.

Avec 15,3 PTZ+ pour 1 000 résidences principales en 2011, la Drôme est un département où la primo accession est importante, la moyenne de Rhône-Alpes se situant à 14,8.

Importance de la primo-accession et répartition entre le neuf et l'ancien de 2007 à 2011



Entre 2007 et 2011, l'ancien prédomine dans 8 bassins d'habitation. Seuls les bassins de la Drôme Nord et du Tricastin ont en moyenne plus de PTZ accordés pour une accession dans du neuf.

Les secteurs où la primo accession avec l'aide d'un PTZ a été la plus dynamique sont les bassins du Nord du département et dans la vallée du Rhône avec plus de 12 PTZ attribués pour 1 000 résidences principales.

Les secteurs les moins dynamiques sont le Diois et le Nyonsais Baronnies.

Sur le plan quantitatif, le Valentinois et le Romano-Péageois totalisent 60% de la primo-accession aidée d'un PTZ et 72% d'entre eux sont dans l'ancien.

¹ «PTZ+» ou « prêt à taux zéro + » : Ce prêt se substitue au crédit d'impôt « intérêts d'emprunt », à l'ancien dispositif de prêt à taux zéro et au Pass-Foncier. Réservé aux personnes physiques primo-accédants, il est désormais octroyé sans conditions de ressources.

• Les prix de l'immobilier

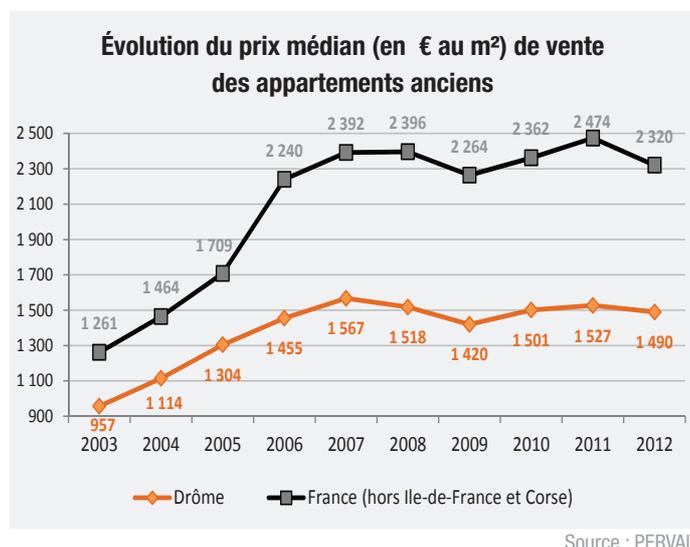
La base des références immobilières du notariat, gérée par la S.A. PERVAL, a été créée en 1990 afin de permettre l'évaluation de biens immobiliers par comparaison sur le territoire français.

Elle recense, grâce au volontariat des notaires, les ventes de biens immobiliers de tous types (immeubles, maisons, appartements, terrains, locaux d'activité, biens agricoles et viticoles, garages) et indique le prix réel des transactions.

Dans la Drôme, le taux de couverture estimé est aux alentours de 50% des ventes et tend à s'améliorer au fil des années.

Sont analysées ici les transactions d'appartements neufs et anciens, de maisons anciennes ainsi que de terrains à bâtir.

• Les appartements



La forte hausse des prix des appartements anciens observée entre 2003 et 2006 a été moindre dans la Drôme avec +52% d'augmentation, qu'à l'échelle nationale (hors Ile-de-France), avec +78% d'augmentation des prix.

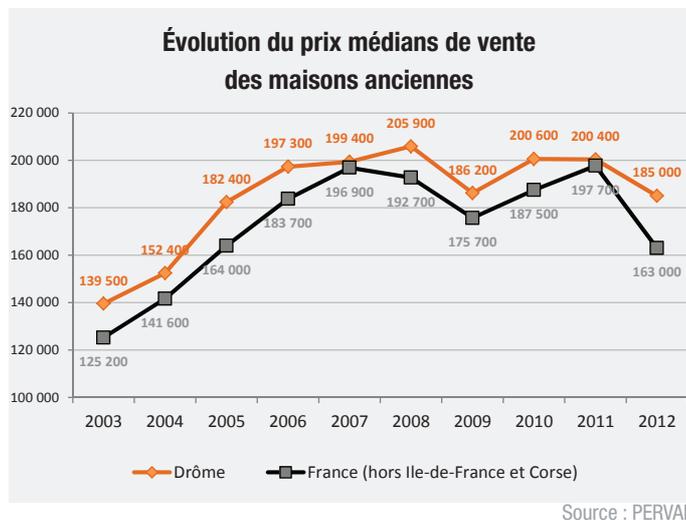
Depuis 2006, et ce malgré une baisse en 2009, le prix médian de vente des appartements anciens oscille autour de 1 500€ du m² dans la Drôme. C'est beaucoup moins que dans le reste de la France avec une médiane autour de 2 400€ du m² sur cette même période.

La baisse sur la dernière année d'observation, en 2012, est beaucoup plus forte au niveau national qu'au niveau départemental (-6,2% entre 2011 et 2012 en France contre -2,2% pour la Drôme).

Concernant les ventes d'appartements neufs, trop peu transactions sont enregistrées, ne permettant pas de dégager une évolution des prix. Cependant, en 2012, le prix de vente médian au m² d'un appartement neuf est de 2 800€ dans la Drôme, contre 3 660€ pour Rhône-Alpes et 3 470€ pour la France métropolitaine, hors Île-de-France.

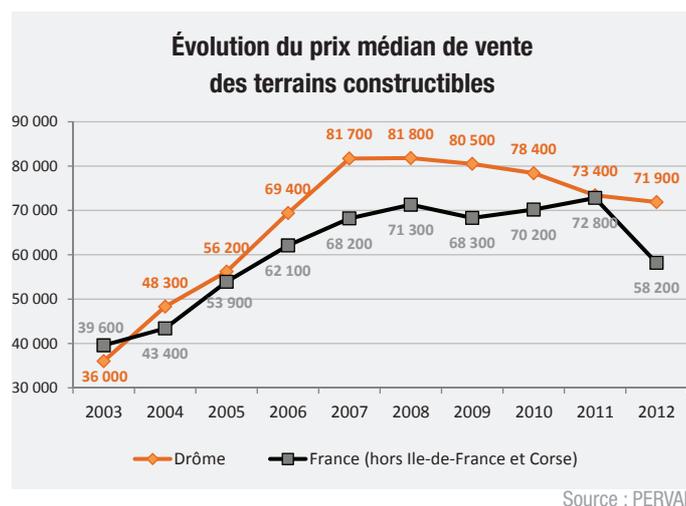
• Les maisons

Pour les ventes de maisons anciennes, l'évolution observée est similaire à celle des appartements anciens : forte hausse des prix sur la période 2003-2006 ; stagnation entre 2006 et 2011 malgré une chute en 2009 ; et enfin baisse notable sur 2012.



En comparaison aux chiffres de la France, les prix drômois sont toujours légèrement supérieurs de près de 10 000€. Ce constat est à mettre en relation avec la taille des logements drômois, plus grands que la moyenne nationale. La différence de prix s'accroît en 2012, avec une baisse des prix plus marquée à l'échelle nationale qu'à l'échelle départementale. En effet, en 2012, le prix médian d'une maison ancienne est de 185 000€ dans la Drôme (-7,7% par rapport à 2011) contre 163 000€ en France (-17,5% par rapport à 2011).

• Les terrains constructibles



Après une forte hausse des prix des terrains constructibles dans la Drôme sur le début de la période observée, atteignant 81 700€ en 2007, une baisse constante des prix est observée depuis 2008. En 2012, le prix médian d'un terrain constructible est de 71 900€. C'est plus qu'au niveau national où le prix médian est de 58 200€. Il faudrait ici aussi considérer l'effet taille.

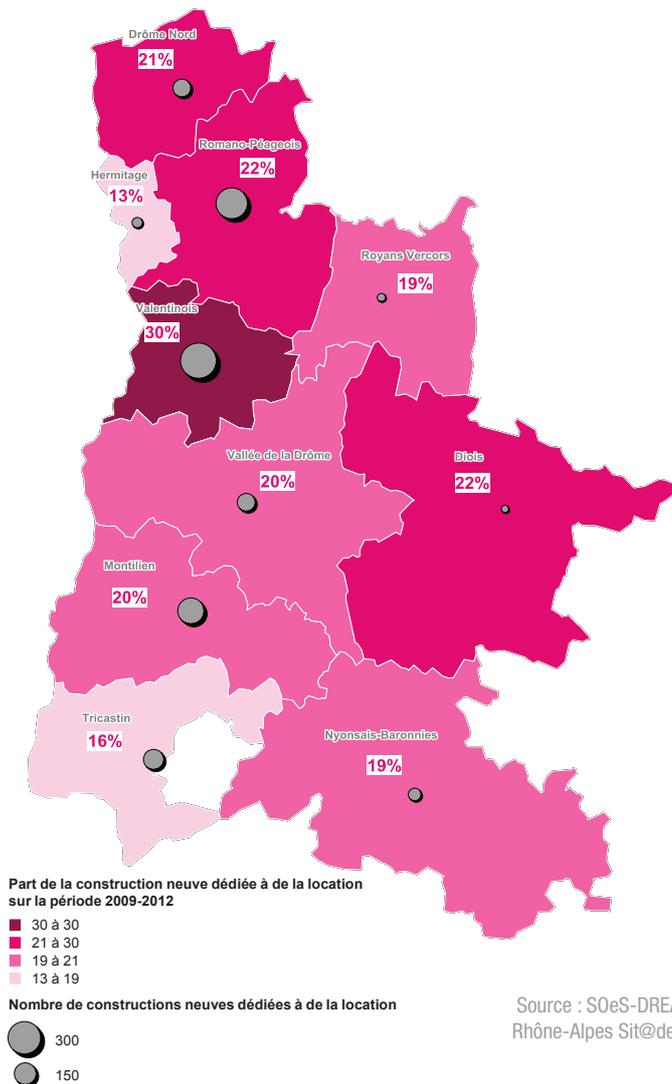
3. Le marché de la location

• La construction neuve pour la location

Dans la Drôme, sur les 3 dernières années d'observation (2009 à 2012) 49% des logements ont été construits pour une occupation personnelle, 24% pour la vente par des promoteurs et constructeurs et 22% pour du locatif. L'affectation des 5% restants n'est pas connue.

Ces proportions varient évidemment fortement selon les territoires. Ainsi, la construction neuve pour la location représente 30% du total des constructions dans le Valentinois, mais seulement 13% dans l'Hermitage.

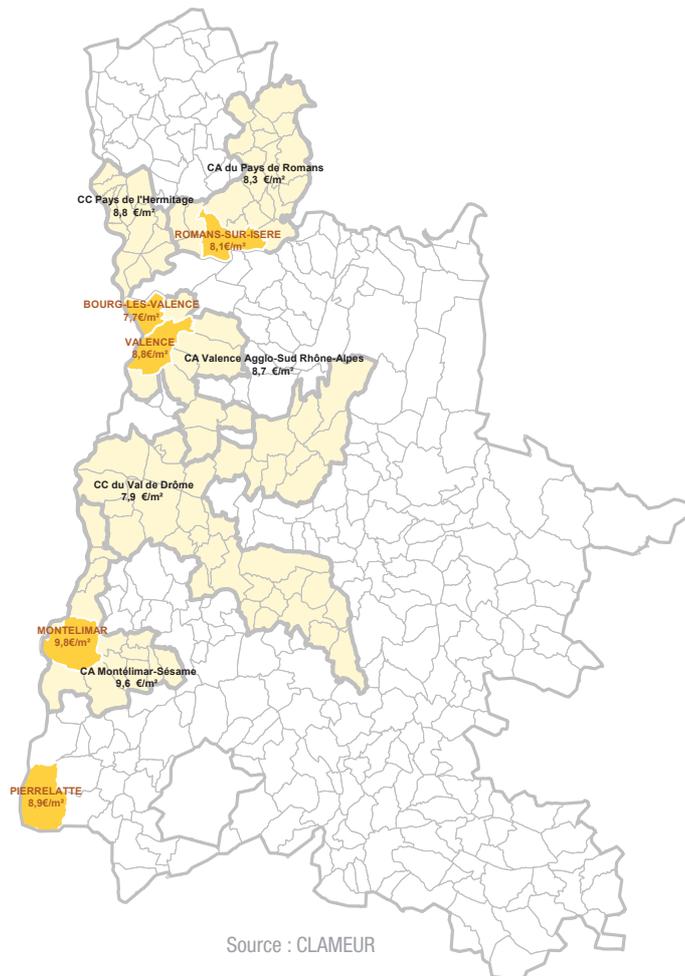
Constructions neuves pour la location entre 2009 et 2012



• Les loyers du parc privé de plus en plus élevés

Les loyers privés sont de plus en plus élevés, faisant l'objet d'augmentations à chaque relocation. La charge du service du logement est de plus en plus lourde pour les locataires.

Loyer moyen de marché en 2012 sur la Drôme



Ainsi, en 2012 sur la Drôme, le loyer moyen de marché est de 8.8 €/m² (source CLAMEUR). En 2008, il était de 8€/m², soit une évolution moyenne de 2,4% par an.

Les loyers sont plus élevés à l'échelle régionale et nationale avec respectivement 11,2€/m² et 12,5€/m².

4. Le marché de l'investissement

• La construction neuve pour la vente

Dans la Drôme, sur les 3 dernières années d'observation (2009 à 2012) 24% des logements ont été construits pour la vente, par des promoteurs et constructeurs.

L'activité de construction de logements pour la vente est limitée à quelques territoires parmi les plus urbains ou touristiques :

- Entre 26 et 31 % des logements construits sur le Valentinois, l'Hermitage, le Romano-péageois et le Montilien,
 - Entre 19 et 20 % dans le Nyonsais Baronnies et le Tricastin,
 - Autour de 15 % sur le Tournonais et la Drôme Nord,
- Partout ailleurs les proportions sont faibles.

IV. DES DIFFICULTÉS DE LOGEMENT PERSISTANTES

Que ce soit à travers la question du mal-logement, des expulsions ou de la hausse des prix de l'immobilier, la question du logement revient sans cesse au cœur de l'actualité ces dernières années.

En France, les dépenses de logement pèsent de plus en plus lourd dans le budget des ménages.

Selon le 16^{ème} rapport de la Fondation Abbé Pierre publié le 1er février 2011, avec la crise économique, des milliers de ménages jusqu'à présent épargnés sont désormais confrontés à des difficultés pour se loger décemment, un problème qui concerne aussi les propriétaires.

1. Des aides à la personne essentielles

La Caisse d'Allocations Familiales verse des aides au logement. Ces prestations ont pour finalité de réduire les dépenses de logement des familles. Elle sont allouées en tenant compte de la situation familiale et des revenus du ménage, mais aussi en fonction de la nature et du lieu du logement. Dans la Drôme, 46 585 foyers bénéficient d'une aide au logement au 1er janvier 2013, soit 23% des ménages drômois, contre 22% à l'échelle régionale et nationale.

Ce taux de perception diffère au regard du type de logement habité : logement locatif HLM, logement locatif privé ou logement en propriété.

• Dans le parc privé

Au 1er janvier 2013, 23 407 locataires du privé perçoivent une aide au logement dans la Drôme, soit 43% des ménages du parc locatif privé. Ce taux de perception est identique à celui observé en France métropolitaine mais supérieur à celui observé au niveau Rhône-Alpes (40%).

• Dans le parc public

Au 1er janvier 2013, 17 830 locataires HLM perçoivent une aide au logement dans la Drôme, soit 85% des ménages du parc public, un taux de perception nettement supérieur aux taux régionaux et nationaux. En effet, la région Rhône-Alpes et la France métropolitaine enregistrent respectivement 71 et 63% des ménages allocataires dans le parc public.

• Pour l'accès à la propriété

En 2012, 5 348 propriétaires perçoivent une aide au logement dans la Drôme, soit 4,2% des propriétaires. Ce taux de perception est plus élevé que celui observé au niveau de Rhône-Alpes et de la France Métropolitaine avec 2,9 et 3% de bénéficiaires.

Tous statuts d'occupation confondus, la Drôme se démarque par son grand nombre de ménages bénéficiaires d'une aide au logement. Cela témoigne d'une fragilité de la population drômoise.

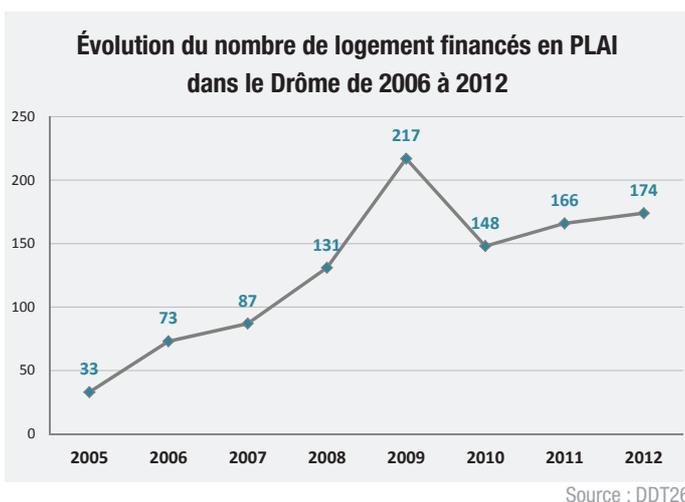
Si les allocataires sont les plus nombreux dans le parc privé (plus de 23 000 ménages bénéficiaires), ils sont en proportion plus présents dans le parc public (85% des ménages locataires HLM). A noter aussi la fragilité des ménages propriétaires occupants.

2. L'offre très sociale de logement et d'hébergement

• Le logement très social financé par le PLAI

Les logements aidés ou sociaux sont désignés par le type de financement dont ils ont bénéficié pour leur construction. Cela détermine les publics auxquels ils sont destinés (particulièrement en termes de ressources) et les montants des loyers pratiqués.

Le financement le plus social et le plus aidé est le PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) ; il est destiné aux plus modestes.

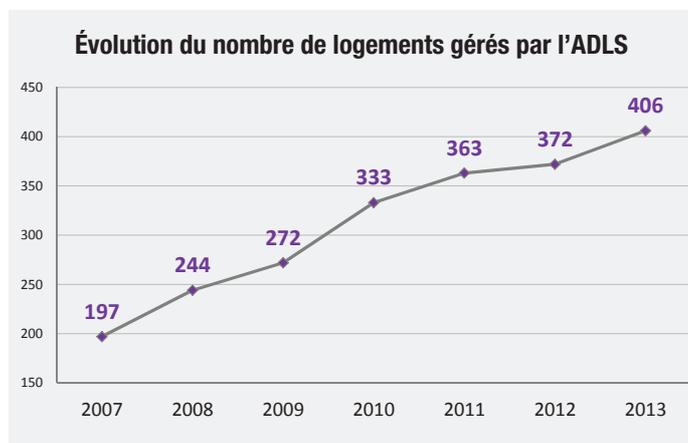


Ces dernières années, un réel effort de financement en PLAI a été fait sur le département de la Drôme. Depuis 2009, entre 150 et 200 financements PLAI sont accordés par an, représentant entre 20 et 25% de la programmation HLM.

Au 1er janvier 2012, 4% du parc HLM drômois a été financé par un PLAI, soit près de 1 100 logements.

• L'agence immobilière à vocation sociale

L'ADLS (Ardèche Drôme Location Sociale) est une agence immobilière à vocation sociale. Elle contribue à proposer des solutions de logements dans le parc privé à des ménages à revenus modestes dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD). Des propriétaires bailleurs privés confient leurs biens en mandat de gestion à l'agence.



Source : ADLS Valence, AIVS Montélimar, AIVS Saint Paul 3 Château, AIVS Nyons

Entre 2006 et 2012, l'agence Ardèche Drôme Location Sociale a capté 209 logements du parc privé.

Son parc est concentré sur le Valentinois avec 213 logements. Le reste du parc se répartit comme suit : 98 logements sur la Drôme des Collines, 28 sur la Vallée de la Drôme et enfin 67 logements sur la Drôme Provençale.

• Les structures d'hébergement et de logement temporaire

De nombreuses structures d'hébergement et de logement temporaire sont présentes sur le territoire drômois. Elles répondent chacune à des besoins d'hébergement et de logement particuliers, de plus ou moins longue durée, pour une grande variété de publics, et proposent un accompagnement adapté.

Les CHRS (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale) ont pour mission d'assurer l'accueil, l'hébergement, l'accompagnement et l'insertion sociale des personnes en recherche d'hébergement ou de logement afin de leur permettre de retrouver une autonomie personnelle et sociale. Le département compte 121 places en CHRS Urgence et stabilisation au 1er janvier 2013 et 164 places en CHRS Insertion.

Les Résidences Sociales constituent une offre de logements meublés avec un statut d'occupation de résident. Elles doivent permettre aux résidents, à moyen terme, d'accéder à un logement ordinaire.

Dans la Drôme, on dénombre :

- 308 places en résidence sociale classique
- 129 places en Foyer de Jeunes Travailleurs
- 386 places en ex Foyer de Travailleurs Migrants
- 62 places en pensions de famille
- 35 places en résidence accueil.

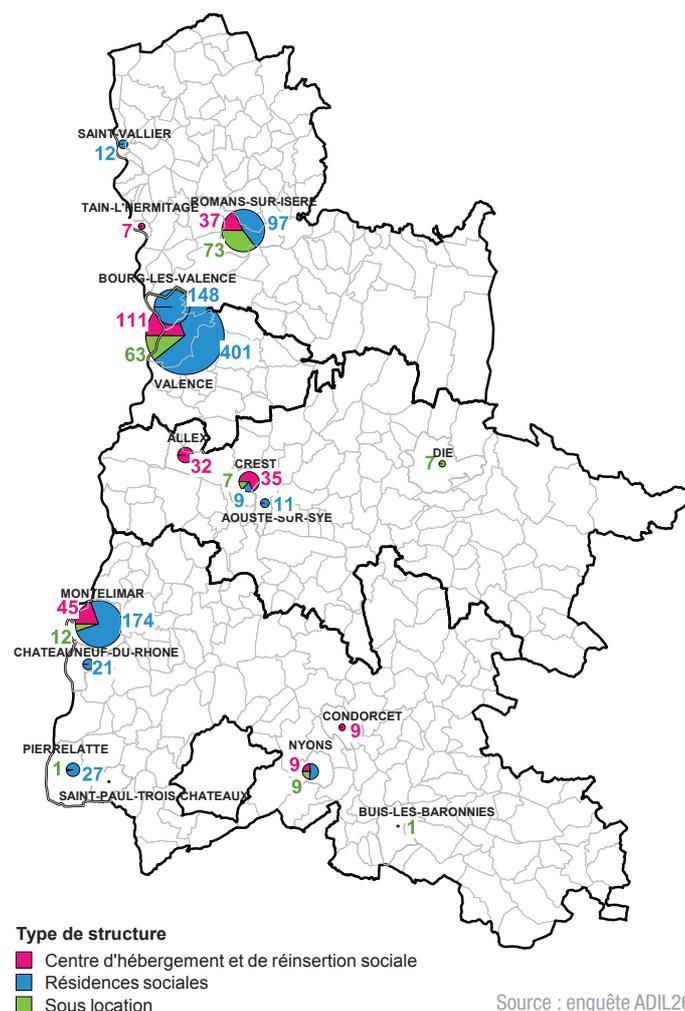
Les sous-location permettent à des ménages en situation sociale difficile d'accéder à un logement temporaire, assorti d'un accompagnement adapté.

Dans la Drôme, on dénombre 175 places en sous-location. Parmi elles, 93 sont financées par l'ALT (l'Allocation de Logement Temporaire).

L'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL), l'accompagnement hors les murs, après le CHRS, est aussi une autre forme de logement temporaire qui totalise 72 places dans la Drôme.

Enfin, 245 places en **CADA** (Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile) sont dénombrées dans le département.

Répartition des places en structures d'hébergements et de logements temporaires dans la Drôme au 1er janvier 2013



Source : enquête ADIL26

3. La demande en logement social et les aides à l'accès au logement

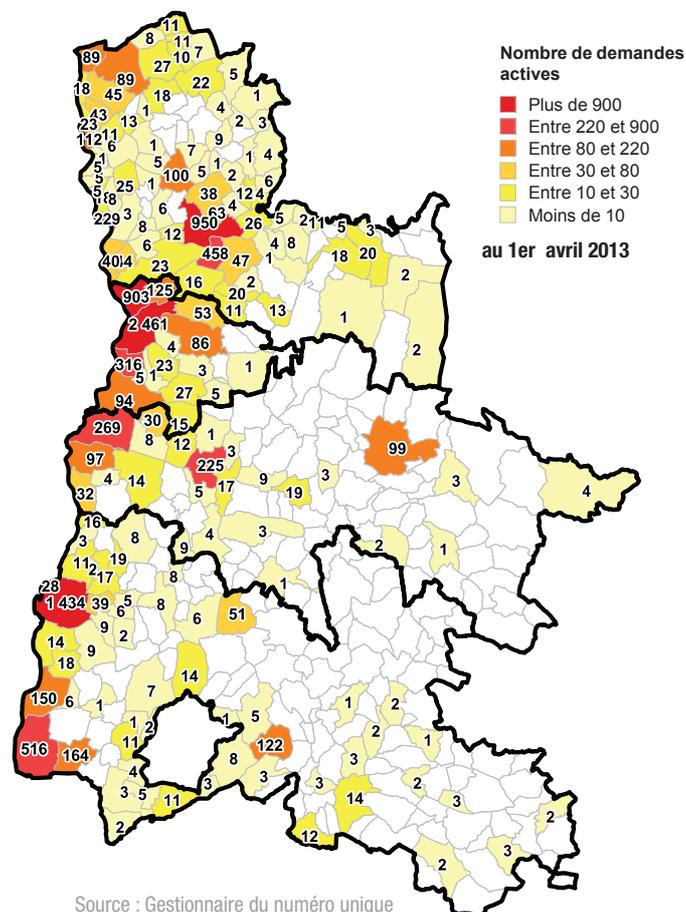
Des dispositifs de soutien à l'accès au logement des plus démunis permettent d'évaluer la demande en logement social dans la Drôme.

• Le fichier numéro unique

La loi du 29 Juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions a permis la mise en place d'un dispositif d'enregistrement départemental unique des demandes de logement social géré conjointement par l'État et les bailleurs sociaux. Celle-ci avait notamment pour objectif d'assurer un examen prioritaire des demandes non satisfaites dans un délai anormalement long et de mieux connaître la demande. Mais le manque de fiabilité du fichier a conduit à une réforme du numéro unique, par la loi du 25 mars 2009. La demande est désormais harmonisée et simplifiée.

Depuis 2012, un suivi statistique de la demande en logement social a été possible et permet donc de présenter ici une première analyse de la demande.

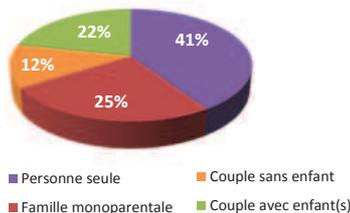
Répartition des demandeurs de logement HLM en fonction de la 1ère commune demandée



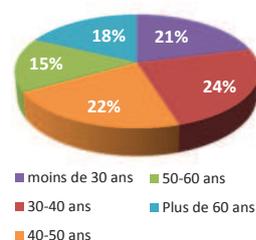
On dénombre dans la Drôme 10 713 demandes actives de logement social au 1er avril 2013. Sur la Drôme et en fonction de la première commune demandée, cette demande se répartit comme suit : 2 915 demandes dans la Drôme des Collines, 4 107 demandes sur le Valentin, 874 demandes sur la Vallée de la Drôme et 2 817 demandes sur la Drôme Provençale.

Profil des demandeurs dans la Drôme

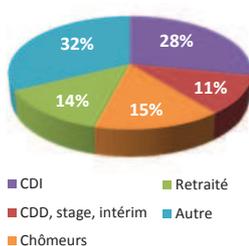
Composition familiale



Âge du demandeur principal



Situation professionnelle



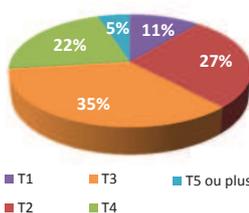
Type de logement actuel



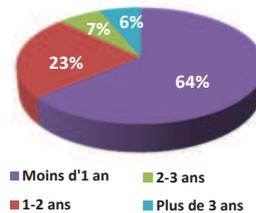
Avec 41% de personnes seules et 25% de familles monoparentales, les deux tiers des demandeurs sont des personnes isolées.

En comparaison à la population drômoise, les demandeurs sont plus jeunes. En effet, si 10% des ménages drômois ont une personne de référence de moins de 30 ans, c'est 21% des demandeurs qui appartiennent à cette tranche d'âge. De même, les plus de 60 ans représentent 36% des ménages drômois mais seulement 18% des demandeurs.

Type de logement demandé



Ancienneté de la demande



Deux tiers des demandeurs recherchent un logement de type 3 ou plus alors même que 41% des demandeurs sont des personnes seules et 12% des couples sans enfants. Ceci peut s'expliquer par différents phénomènes sociaux : les pères seuls qui souhaitent pouvoir accueillir leur(s) enfant(s) en garde alternée, les personnes âgées souhaitant être en mesure de recevoir famille et amis...

L'ancienneté moyenne de la demande est de 12 mois.

• Le fichier des mal logés

Des situations de familles mal logées sont repérées par les CLH (Commissions Locales de l'Habitat) qui inscrivent ces familles au FML (Fichier des Mal Logés). Ce dispositif de soutien à l'accès au logement est désormais porté par les services sociaux du Conseil Général de la Drôme.

Dans le département, en 2013, 1 073 familles sont répertoriées dans le Fichier des Mal logés, soit environ 10% de la demande hlm active.

• Le Droit Au Logement Opposable

L'accès et le maintien dans un logement constituent un droit fondamental et conditionnent l'insertion dans la société. Ce droit a été conforté et reconnu par la loi du 05 mars 2007 sur le Droit Au Logement Opposable (DALO).

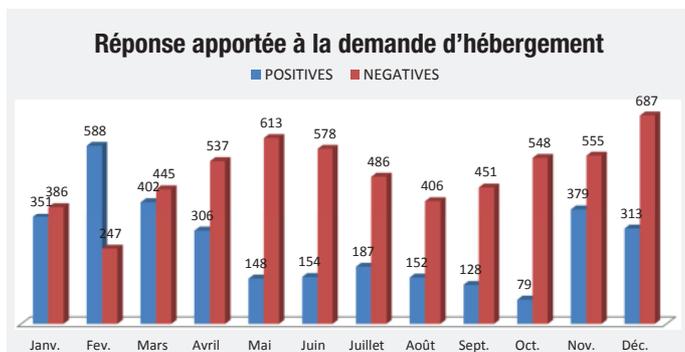
Toute personne qui a effectué une demande de logement et qui n'a pas reçu de proposition adaptée à sa demande, c'est-à-dire tenant compte de ses besoins et capacités, peut saisir une commission de médiation dans son département, puis exercer, dans certains cas, un recours devant le tribunal administratif au titre du droit au logement opposable.

Dans la Drôme, la commission de médiation DALO a traité 129 dossiers en 2012, dont 9 pour hébergement et 120 pour logement. Parmi eux, 52 dossiers ont reçu un avis favorable de la commission et 28 ménages ont accepté la proposition de relogement.

• La demande d'hébergement d'urgence

Le dispositif 115, géré par le Service Départemental d'Orientation vers l'Hébergement d'Urgence et d'Insertion de la Drôme, a recensé plus de 9 100 demandes d'hébergement sur l'année 2012.

64% d'entre-elles concernent des hommes seuls, 8% des femmes seules, 7% des femmes seules avec enfant(s), 11% des couples avec enfants, 5 % des couples sans enfant et enfin 5% des groupes sans enfants.



35% des réponses apportées par l'équipe du 115 à la demande d'hébergement sont positives.

46% des réponses négatives se font pour absence de places disponibles.

• Les aides à l'accès du FULH

Les aides à l'accès du Fonds Unique Logement et Habitat (FULH) permettent de solvabiliser les ménages pour l'accès à un logement décent dont le loyer est en adéquation avec leurs besoins. C'est un bon indicateur des difficultés d'accès au logement.

En 2012, 1677 familles ont été aidées par le FULH pour accéder au logement.

La sollicitation différenciée de ces aides, avec 59% accordées pour l'accès à un logement locatif privé et 41% pour l'accès à un logement public, ne correspond pas vraiment à la répartition des parcs locatifs privés et publics (respectivement 72% et 28%).

L'aide à l'accès en 2012 est majoritairement sollicitée dans le public. Proportionnellement, les aides à l'accès sont moins mobilisées par les locataires du parc privé.

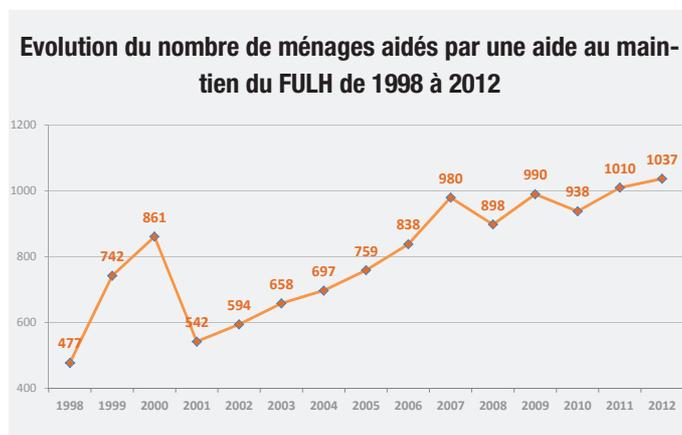
4. Les difficultés de maintien dans le logement

Plusieurs indicateurs notamment relatifs aux impayés permettent de témoigner de la difficulté de maintien dans leur logement des Drômois.

• Les aides du FULH maintien

Les aides au maintien du Fonds Unique Logement et Habitat (FULH) permettent au locataire, dans certaines conditions de revenu et de taux d'effort, d'apurer une partie de sa dette de loyer (maximum 50%) sous réserve d'une reprise du paiement du loyer courant depuis plus de 3 mois.

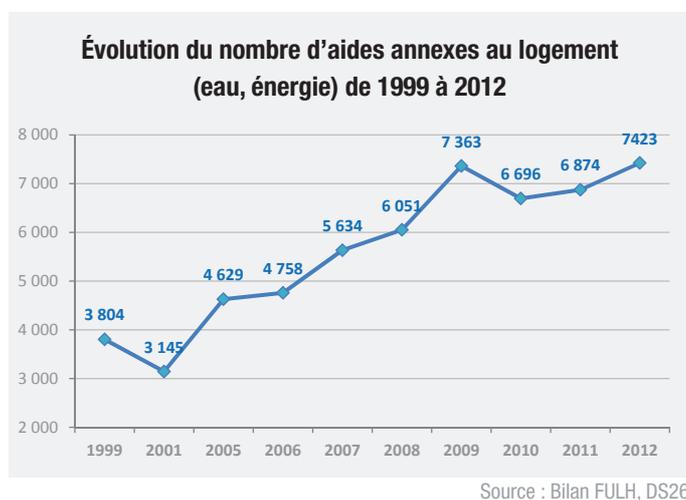
Sur une période de 15 ans, de 1998 à 2012, le FULH a aidé en moyenne près de 800 ménages par an pour leur permettre de se maintenir dans leur logement.



Depuis 2001, le nombre d'aides versées est en constante augmentation, atteignant 1 037 aides en 2012. Parmi les bénéficiaires, 1/3 sont des locataires du privé et 2/3 des locataires du public. L'aide moyenne est de 370 € par ménage sur les 4 dernières années, en baisse par rapport aux années précédentes où l'aide s'élevait à près de 500€.

• Les aides pour impayé de charges

Le paiement du loyer ne représente qu'une partie des difficultés de règlement des dépenses liées au logement des ménages drômois. Les aides annexes, à l'énergie et à l'eau, concernent un nombre beaucoup plus important et croissant de ménages, passant de 3 800 en 1999 à près de 7 423 en 2012. Les volumes financiers mobilisés sont eux aussi beaucoup plus importants puisqu'ils s'élevaient à 587 000€ en 1999 et 1 329 000 € en 2012.



• Les ménages menacés d'expulsion

La menace d'expulsion a concerné en 2012 plus de 800 ménages drômois, qui ont fait l'objet d'une assignation en justice.



L'année 2012 est une année marquée par une reprise de la progression des assignations pour impayé de loyer. Elles représentent chaque année plus d'un locataire sur 100.

Les commandements de quitter les lieux (395 en 2012) sont eux aussi à la hausse (+12% par rapport à 2011). En revanche, les demandes de concours de la force publique (216 en 2012) sont en légère baisse (-7% par rapport à 2011). On assiste à une augmentation forte des décisions accordant la force publique (156 en 2012) avec une augmentation de 40 décisions par rapport à 2011. Mais ce sont les intervention effectives de la force publique qui enregistrent la plus forte hausse, avec +90% d'expulsions effectives par rapport à 2011 (68 interventions en 2012).

• L'accession à la propriété en difficulté

La question de l'accession à la propriété en difficulté concernant des ménages qui ne peuvent plus assurer les charges de remboursement, voire d'autres dépenses, reste mal connue.

Cependant, dans la Drôme, le propriétaire en difficulté peut saisir le FAAD (Fond d'Aides aux Accédants en Difficultés). Ce fond qui n'existe pas dans tous les départements est destiné à accorder des prêts sans intérêts à des emprunteurs défaillants. Mis en place fin 2009 dans la Drôme, ce fond a déjà étudié un total de 141 dossiers sur 3 ans (2010, 2011, 2012). On note une surreprésentation d'accédants dans la Vallée de la Drôme. Les saisines sont issues pour la plus grande part de travailleurs sociaux du département, mais aussi de prêteurs sociaux comme PROCIVIS et ENTREPRISES HABITAT. Dans 70% des cas, les accédants ont moins de 50 ans. Dans 35% des cas, il s'agit de chômeurs ou de bénéficiaires des minima sociaux. Sur les 141 dossiers instruits, 74 aides ont été accordées, soit plus de la moitié des demandes.

La mise en œuvre du Plan Logement du Conseil Général de la Drôme

Les assises du logement, de janvier à juin 2006, avaient permis de mettre en évidence un véritable manque de logement social sur le territoire drômois.

Il était donc apparu impératif d'accroître significativement la production en ciblant 4 axes prioritaires :

- le soutien aux ménages les plus fragiles,
- la solidarité territoriale vis à vis du monde rural,
- le soutien à la qualité environnementale du bâti,
- l'adaptation du parc de logements aux personnes âgées et/ou handicapées.

Un tel plan ne pouvait s'inscrire que dans une dynamique partenariale. Le Département, avait donc impulsé, aux côtés de l'État et de la Région, une politique ambitieuse de soutien à la production de logements locatifs sociaux. Malgré un refus de la délégation des aides à la Pierre par le Préfet de Région en novembre 2007, le Département avait maintenu ses efforts financiers et l'animation des politiques de l'habitat impulsant notamment la réalisation des PLH.

Un premier Plan Logement 2007-2011

Sur les 5 années du Plan 2007-2011, plus de 40 millions d'euros ont été investis.

Plus de 2 000 logements locatifs sociaux publics (hors opérations de renouvellement urbain) ont été financés en partenariat avec la Région. Dans le même temps la mobilisation des finances du Département a permis à l'État d'augmenter significativement le nombre de logements agréés au cours de ces 5 années et la proportion des PLAI dans cette programmation. (plus de 3 000 logements familiaux PLUS et PLAI)

Logements familiaux sociaux publics agréés par l'État, financés en PLUS PLAI et PALULOS communale et éligibles aux aides du Département et de la Région :

	2007	2008	2009	2010	2011
Département & Région	272	653	739	363	88
Etat	521	738	789	555	653

Source : CG26

Le Département s'est également porté acquéreur de foncier pour accompagner les offices publics à hauteur de 8,640 M€ en 5 ans, ce qui contribuera à la réalisation de près de 700 logements.

Il a accompagné à hauteur de 10,5 M€ les 3 opérations de

renouvellement urbain de Romans, Valence et Pierrelatte (8,5 M€ pour la démolition reconstruction de plus de 1 200 logements et la réhabilitation, 2 M€ au titre de l'aménagement urbain).

Dans le parc privé, Le Département est intervenu en complément de l'Anah, dans le cadre des dispositifs contractuels tels que le Programme d'Intérêt Général (PIG), le Programme Social Thématique (PST) ou les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Sa politique d'accompagnement du PIG a permis la mise en place d'un dispositif expérimental qui a progressivement appelé les EPCI à s'investir sur le champ de l'habitat

Les aides ont concerné les propriétaires occupants très modestes à travers le Fonds de Solidarité Habitat Énergie (FSHE) d'une part, et, d'autre part, les propriétaires bailleurs qui souhaitent rénover leurs logements en contrepartie d'un loyer et de charges maîtrisées

Plus de 1 000 logements ont bénéficié d'aides du Département en cinq ans, Plus de 400 pour le parc locatif conventionné et plus de 700 pour les propriétaires occupants.

Le Plan 2012-2014

En novembre 2011, le Département a voté un second Plan Logement pour la période 2012-2014 de 4,5 millions d'euros par an, avec pour objectif le financement de 2 000 logements locatifs sociaux publics sur la période.

Ce nouveau plan 2012-2014 repose sur 2 grands principes :

- l'accompagnement des politiques sociales du Département
- l'accompagnement des EPCI et notamment des agglomérations dans la prise en charge des politiques de l'Habitat, dans une logique de solidarités des territoires.

Après 2 ans (2012-2013) 9 M€ ont été affectés : 1,9 M€ pour le parc privé, 6,1 M€ pour le parc locatif social public et 1 M€ pour les acquisitions foncières.

Le parc public a vu le financement de près de 800 nouveaux logements sociaux et l'adaptation pour les personnes âgées et handicapées de près de 300 logements (185 nouveaux logements créés au titre des cœurs de village et 108 logements existants adaptés).

De plus, dans un contexte de précarité énergétique, 1 M€ d'aides ont permis la réhabilitation de 232 logements locatifs sociaux.

Dans le parc privé, près de 750 logements ont bénéficié d'aides du Département, dont 570 propriétaires occupants.

Synthèse chiffrée

• Dynamique démographique et économique

Taux moyen de variation annuel de la population entre 1999 et 2009 - *source INSEE RGP*

Taux de chômage en 2009 - *source INSEE RGP*

Revenu fiscal médian des ménages en 2010- *source INSEE DGI*

• Le parc de logements

Taux moyen de variation annuel du parc de logements entre 1999 et 2009 - *source INSEE RGP*

Part de l'individuel (maisons) dans les résidences principales *source INSEE RGP 2009*

Proportion de propriétaires occupants sur l'ensemble des résidences principales - *source INSEE RGP 2009*

Part de du parc locatif social public dans l'ensemble des résidences principales *source INSEE RGP 2009*

Part des résidences secondaires sur l'ensemble du parc de logements *source INSEE RGP 2009*

• les marché de l'immobilier

Taux de construction neuve en logement par an pour 1 000 habitants entre 1999 et 2012 *source INSEE et SOes-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2*

Nombre de PTZ+ distribués pour 1 000 ménages en 2011 *source INSEE et SGFGAS*

Prix médian (en € au m²) de vente des appartements anciens en 2012 *source PERVAL*

Prix médian (en € au m²) de vente des appartements neuf en 2012 *source PERVAL*

	Drôme	Rhône-Alpes	France métropolitaine
Taux moyen de variation annuel de la population entre 1999 et 2009 - <i>source INSEE RGP</i>	1% /an	0,9% /an	1% /an
Taux de chômage en 2009 - <i>source INSEE RGP</i>	12,1%	9,8%	11,2%
Revenu fiscal médian des ménages en 2010- <i>source INSEE DGI</i>	26 575€	29 324€	28 251€
Taux moyen de variation annuel du parc de logements entre 1999 et 2009 - <i>source INSEE RGP</i>	1,6% /an	1,3% /an	1,1% /an
Part de l'individuel (maisons) dans les résidences principales <i>source INSEE RGP 2009</i>	64%	46%	56%
Proportion de propriétaires occupants sur l'ensemble des résidences principales - <i>source INSEE RGP 2009</i>	61%	57%	58%
Part de du parc locatif social public dans l'ensemble des résidences principales <i>source INSEE RGP 2009</i>	10,2%	14,4%	14,6%
Part des résidences secondaires sur l'ensemble du parc de logements <i>source INSEE RGP 2009</i>	8%	12%	10%
Taux de construction neuve en logement par an pour 1 000 habitants entre 1999 et 2012 <i>source INSEE et SOes-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2</i>	7,8 lgts/an	7,7 lgts/an	5,9 lgts/an
Nombre de PTZ+ distribués pour 1 000 ménages en 2011 <i>source INSEE et SGFGAS</i>	15,3	14,8	
Prix médian (en € au m ²) de vente des appartements anciens en 2012 <i>source PERVAL</i>	1 490€	2 510€	2 320€
Prix médian (en € au m ²) de vente des appartements neuf en 2012 <i>source PERVAL</i>	2 800€	3 660€	3 470€

Synthèse chiffrée

Prix médian (en €) de vente des maisons anciennes en 2012
source PERVAL

185 000€

212 000€

163 000€

Prix médian (en €) de vente des terrains constructibles en
2012 *source PERVAL*

71 900€

84 000€

58 000€

Loyer moyen de marché en 2012 *source CLAMEUR*

8.8€/m²

11.2€/m²

12.5€/m²

• Les indicateurs sociaux

Part des ménages bénéficiaires d'une aide au logement au 1er
janvier 2013 *source CNAF*

23%

22%

22%

Part des ménages locataires du parc privé bénéficiaires d'une
aide au logement au 1er janvier 2013 *source CNAF*

43%

40%

43%

Part des ménages locataires du parc public bénéficiaires
d'une aide au logement au 1er janvier 2013 *source CNAF*

85%

71%

63%

Part des ménages propriétaires occupants bénéficiaires d'une
aide au logement au 1er janvier 2013 *source CNAF*

4.2%

2.9%

3%

Glossaire

ADLS : ARDÈCHE DRÔME LOCATION SOCIALE

ANAH : AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

CAF: CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES

DALO : DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE

DDT : DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

EPCI : ÉTABLISSEMENT PUBLIC DE COOPÉRATION INTERCOMMUNALE

EPLS: ENQUÊTE SUR LE PARC LOCATIF SOCIAL

FULH : FONDS UNIQUE LOGEMENT ET HABITAT

FML : FICHER DES MAL LOGÉS

HLM : HABITATION À LOYER MODÉRÉ

PLAI : PRÊT LOCATIF AIDÉ D'INTÉGRATION

PLH : PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

PTZ : PRÊT À TAUX ZÉRO

SIAO : SERVICE INTÉGRÉ À L'ACCUEIL ET À L'ORIENTATION

SYNTHÈSE

ENTRE 1999 ET 2009, LA DRÔME A CONNU UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ASSEZ FORTE, SURTOUT LIÉE À UN EXCÉDENT MIGRATOIRE. CETTE ATTRACTIVITÉ A ACCRU LES BESOINS EN LOGEMENTS. FACE À UNE DIMINUTION DE LA TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES, LE PARC DE LOGEMENTS DE LA DRÔME S'EST ACCRU BEAUCOUP PLUS RAPIDEMENT QUE LA POPULATION.

LA DRÔME EST CARACTÉRISÉE PAR LA PRÉDOMINANCE FORTE DES LOGEMENTS DE TYPE INDIVIDUEL, AVEC 64% DE MAISONS. LE DÉPARTEMENT DE LA DRÔME SE DISTINGUE AUSSI PAR L'IMPORTANCE DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANT ET LE NOMBRE LIMITÉ DE LOGEMENTS PUBLICS HLM.

LA PRIMO-ACCESSION À L'AIDE DU PTZ (PRÊT À TAUX ZÉRO) A ÉTÉ TRÈS DYNAMIQUE DANS LA DRÔME QUI FIGURE PARMIS LES DÉPARTEMENTS FORTS CONSOMMATEURS DE CE DISPOSITIF. POURTANT, AVEC 23% DES DRÔMOIS BÉNÉFICIAIRES D'UNE AIDE AU LOGEMENT, LES DIFFICULTÉS DE LOGEMENT PERDURENT.

LESCAHIERS

..... DONNÉES ET ANALYSES

observer pour mieux décider

Dossier réalisé par Charline Gérard, chargée d'études à l'ADIL 26, avec le concours de Jacques Ebel, responsable d'étude et Philippe Bouchardeau, adjoint de direction.
Crédit photo : ADIL26.



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://adilobs.dromenet.org>