adil – LA DROME –
observation habitat

OBSERVER
POUR MIEUX DÉCIDER

LETTRE
OBSERVATION HABITAT

45/ AOÛT 2018

Source : FREEPIK

# JEUNES MÉNAGES

## QUEL PARCOURS LOGEMENT ?

## EDITO

### DES BESOINS SPÉCIFIQUES

*L'accès des jeunes à un logement constitue un enjeu majeur pour les acteurs publics et associatifs. C'est l'un des publics prioritaires du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) dont la révision est en cours. Mais le logement c'est aussi une priorité des jeunes ménages constitués, notamment avec enfants, qui poursuivent un parcours logement sur les territoires de la Drôme et de l'Ardèche.*
*C'est à cette catégorie de ménages que s'intéresse le présent dossier de l'observatoire de l'Adil, ce qui doit permettre aux territoires et aux acteurs de l'habitat de mieux cerner les besoins de cette population, notamment en matière d'accession à la propriété. C'est à partir de ces constats que des réponses adaptées peuvent être proposées dans le cadre des politiques locales de l'habitat en particulier.*

**Hervé CHABOUD, Président de l'ADIL 26**
Conseiller départemental délégué,
en charge du suivi de l'ADIL et du CAUE

**Consultez les sites Internet de l'ADIL 26 : Information logement, Observation habitat et Information énergie !**
**http://adil.dromenet.org**
**http://adilobs.dromenet.org**
**http://pie.dromenet.org**

## DOSSIER

Parcours logement ou parcours du combattant ? Il est important de bien identifier les problèmes de logement de certaines catégories de ménage. Les solutions sont liées aux conditions de logement existantes, à la satisfaction des attentes en matière de services, aux moyens financiers, à la situation d'emploi mais aussi à l'offre disponible et accessible. C'est la combinaison de cet ensemble qui détermine des mobilités résidentielles.

Source : FREEPIK

suite de l'article en page 2

## SOMMAIRE

ÉDITO . . . . . P.1
**Hervé Chaboud, Président de l'ADIL 26, Conseiller départemental délégué, en charge du suivi de l'ADIL et du CAUE**

ENTRETIEN . . . . . P.2
**Nathalie ORTAR, Chargée de recherche au Ministère de la Transition écologique et solidaire (MTES)**

DOSSIER . . . . . P.3
**Choix résidentiels. Les jeunes ménages en Drôme-Ardèche**

BRÈVES . . . . . .P.4

AGENDA . . . . . .P.4

ACTIONS & PUBLICATIONS . . . . . .P.4

QUESTION/RÉPONSE . . . . . P.4

# CHOIX RÉSIDENTIELS

## LES JEUNES MÉNAGES EN DRÔME-ARDÈCHE

**La mobilité résidentielle désigne le changement de lieu de résidence d'un ménage. C'est un trait particulier de la mobilité spatiale et ses mécanismes peuvent être analysés à différentes échelles géographiques : départements, structures intercommunales, bassins d'emploi…**

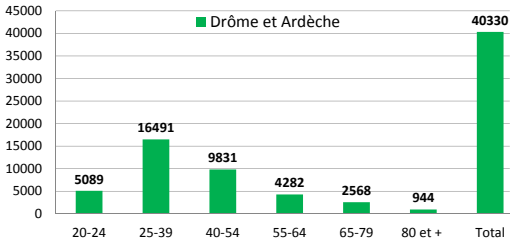
En France, en 2013, environ un ménage sur dix (11%) a changé au moins une fois de logement. Toutefois, ce chiffre recouvre de grandes disparités. En effet, la probabilité de changer de résidence principale varie beaucoup selon l'âge des personnes, la situation familiale et le statut d'occupation du ménage : propriétaire, locataire du secteur social ou libre. Cette mobilité dépend également de l'environnement local de son logement et du type de commune de résidence. Qu'en est-il des jeunes ménages de 25 à 39 ans dans la Drôme et l'Ardèche ?

*Source : FREEPIK*

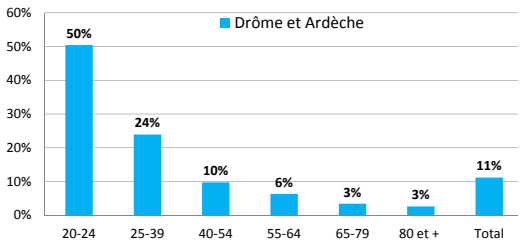
### ÇA DÉMÉNAGE !

Dans les deux départements, 40 330 ménages ont changé de logement au cours de l'année 2013, soit 11 % du total des ménages drômois et ardéchois. Les jeunes ménages de 25 à 39 ans qui ont changé de logements sont au nombre de 16 491, soit 41 % du total des ménages en mobilité résidentielle cette année. C'est la tranche d'âge qui présente le plus fort taux de mobilité après celle des 20-24 ans dont un ménage sur deux a déménagé. De manière générale, la mobilité décroît avec l'âge : plus on est âgé, moins on déménage. Il est vrai que mobilité et transition familiale vont souvent de pair, l'arrivée d'un enfant par exemple motivant un projet de changement de logements et d'accession à la propriété. Il en va également des changements professionnels plus fréquents chez les jeunes. En revanche, les conditions d'emploi ne sont pas toujours favorables à un changement de domicile : 21 % des jeunes en mobilité ne travaillent pas et sont en formation, au chômage…. Seulement 66 % ont des conditions d'emploi plus ou moins stabilisées (contrats à durée indéterminée, et statuts d'indépendant ou d'employeurs). La catégorie des 25/39 ans est à la charnière de deux types de mobilité et se trouve souvent en phase de stabilisation, tant pour l'emploi que pour le logement.

**Nombre des ménages ayant changé de logement en 2013 en Drôme et Ardèche**
*Source : INSEE migration résidentielle 2014*




**Part des ménages dans leur classe d'âge ayant changé de logement en 2013 en Drôme et Ardèche**
*Source : INSEE migrations résidentielles 2014*




**ENTRETIEN**

**NATHALIE ORTAR**
**Chargée de recherche au MTES**

**Quelles sont les attentes des jeunes ménages pour leur habitat ?**
L'accession à la propriété reste un marqueur de réussite sociale et de stabilité, une assurance pour l'avenir. En cela les jeunes ménages n'ont pas évolué et ce passage reste une des étapes clés du parcours de vie, contrairement aux pays nordiques. La maison continue d'avoir une place privilégiée et reste perçue comme le meilleur endroit pour élever des enfants. Les attentes restent donc essentiellement dirigées autour de l'accession à la propriété d'un habitat individuel bien relié aux services entourant l'enfance et à des axes de transport.

**Qu'est-ce qui motive le choix de l'accession à la propriété ?**
Les motivations restent portées par le côté assurantiel de l'accession à la propriété. Les tensions sur le marché de l'emploi ont renforcé cet aspect, le logement étant plus que jamais un espace refuge. Ces tensions et l'instabilité réelle ou perçue des carrières ont aussi renforcé le rôle de la maison comme expression d'un statut et d'une réussite sociale.

**Quelles évolutions enregistrez-vous ces dernières années ?**
Si le désir d'accession à la propriété d'une maison reste un objectif, il est désormais pondéré par d'autres aspirations notamment pour tous ceux qui ont habité en ville. Ces aspirations portent sur les modes de déplacement, la voiture étant moins plébiscitée et cela est d'autant plus vrai que l'accession est réalisée alors que le ménage ne possède qu'un seul véhicule. La double motorisation qui allait auparavant de soi n'est plus une évidence et influe sur des comportements d'achat. Par ailleurs, même lorsque finalement le logement choisi ne permet pas d'échapper à une double motorisation on observe une évolution dans les mobilités et la recherche de se déplacer autrement, que ce soit par le recours au covoiturage ou à la multimodalité. Cette évolution tient à la prise de conscience des coûts liés à la mobilité et de son impact environnemental.

## PORTRAITS DE JEUNES MÉNAGES MOBILES

Ces jeunes ménages mobiles sont constitués dans un tiers des cas d'un couple avec au moins un enfant. C'est dans ce modèle de famille traditionnelle que s'inscrit en général un processus d'accession à la propriété, en particulier en maison individuelle. Les ménages qui changent de logements sont toutefois en majorité en couple (78 %), même si la présence d'enfants est encore minoritaire. Les ménages mobiles sont très majoritairement locataires (55 % dans le cadre d'une location privée, 11 % logés en HLM, 7 % dans d'autres formes de location), les propriétaires n'étant qu'au nombre de 27 %.
Leur choix se porte par moitié entre appartement et maison.

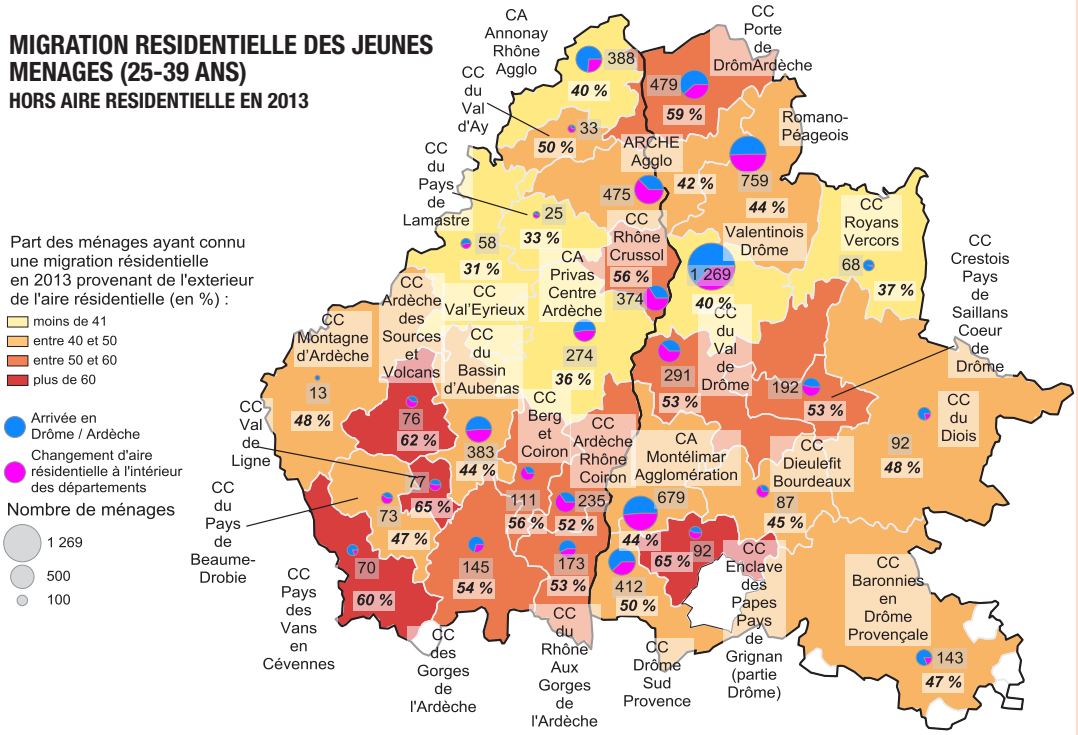
## UNE MOBILITÉ DE PROXIMITÉ

Quand on est jeune ménage, d'où l'on part et où l'on va ? Le fichier des migrations résidentielles de l'INSEE donne l'indication de la commune de résidence au 1er janvier de l'année précédente et celui du recensement les caractéristiques actuelles du logement. Seulement un quart des jeunes ménages mobiles âgés de 25 à 39 ans vient de l'extérieur des deux départements : 9 % d'un des départements d'Auvergne Rhône-Alpes, 13 % d'un autre département et 2% hors de la métropole. Ainsi, changer de logement, dans trois quarts des cas c'est rester en Drôme-Ardèche. Toutefois, plusieurs scénarii résidentiels sont à l'œuvre : une moindre mobilité en dehors des départements et entre les communautés de communes ou d'agglomération est enregistrée pour les couples avec enfants et les familles monoparentales. À l'inverse, les couples sans enfants et les personnes seules se déplacent plus loin et viennent souvent de l'extérieur de la Drôme et de l'Ardèche. Pour ce qui concerne les jeunes ménages en couple avec enfants, plusieurs types de parcours existent : les locataires d'une maison viennent souvent de l'extérieur des départements ou des communautés de communes et d'agglomération dont ils sont originaires. En revanche les jeunes ménages qui font le choix de la propriété d'une maison s'installent plus souvent à l'intérieur des mêmes territoires urbains, comme s'ils avaient déjà testé un choix de localisation confirmé par une nouvelle mobilité de proximité.

## TERRITOIRES, HABITAT ET MOBILITÉ

Le poids de ces jeunes ménages en situation de mobilité varie selon les territoires comme le montre la cartographie par structures intercommunales du nombre de ménages ayant changé d'habitat (pour une meilleure analyse le territoire de Valence-Romans-Agglomération est partagé en deux sous-secteurs : le Valentinois et le Romano-Péageois)

**MIGRATION RESIDENTIELLE DES JEUNES MENAGES (25-39 ANS)**
**HORS AIRE RESIDENTIELLE EN 2013**




*Source : INSEE RGP 2014 , carte réalisée par l'ADIL 26, mai 2018*

## BRÈVES

**Action «Coeur de Ville»**
Six villes de la Drôme et de l'Ardèche, Romans-sur-Isère, Valence, Montélimar, Annonay, Privas et Aubenas sont retenues parmi 222 autres communes de taille moyenne pour bénéficier du plan national «action cœur de ville». Ce plan prévoit une aide financière sur la période quinquennale pour accompagner les territoires dans la redynamisation et la revitalisation de leur centre-ville.

**« Génération boumerang »**
Selon l'INSEE, depuis 2000, la part des 18-29 ans habitant chez leurs parents augmente à nouveau. Parmi, les 25-29 ans, un jeune sur cinq est revenu habiter chez ses parents après un épisode de logement indépendant, et un sur quatre après 30 ans, c'est la «génération boumerang».
*Source : Insee première n° 1686 31/12/2018*

**Combien faudra-t-il construire de logements demain ?**
Sur un sujet brûlant, Michel Mouillart, Professeur d'économie à l'université Paris Ouest FRICS, projette dans son étude les grandes tendances françaises à venir en matière de constructions nouvelles au regard des évolutions démographiques. Ainsi, l'objectif national de 500 000 logements ne devrait pas être remisé.

**Conditions de logement et mobilités des ménages d'actifs**
Cette étude propose, à partir de l'enquête nationale logement 2013, d'éclairer les conditions de logement et les mobilités des ménages d'actifs. Ces derniers déménagent plus fréquemment que les autres, notamment du fait d'événements liés à la vie professionnelle. Les raisons de leur mobilité ou de leur sédentarité résidentielle sont cependant diverses. Si l'emploi ou le logement en expliquent une partie, les raisons personnelles (famille, santé,…) ou de cadre de vie sont aussi fréquemment mises en avant.
*Source ANIL d'après l'enquête nationale logement 2013-2014*

AGENDA

# ACTIONS ET PUBLICATIONS

### GROUPE TECHNIQUE LOGEMENT ET URBANISME

Le prochain GTLU se tiendra le 27 septembre 2018, sur le thème de la nouvelle loi logement ELAN (Evolution du Logement et Aménagement Numérique). Seront traités, le volet relatif à l'urbanisme d'une part et le volet sur le logement d'autre part.

### ÉTAT DES LIEUX SUR LE PARC HLM

Au second semestre 2018, l'observatoire de l'ADIL 26 rendra une étude d'ensemble sur le parc HLM en Drôme et en Ardèche. Un état des lieux attendu dans une période chahutée pour les organismes d'HLM.

## Observation habitat

**L'observatoire de l'habitat 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 ...**

### PDALHPD DE LA DRÔME

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées de la Drôme (2014-2018) arrive à son terme. L'ADIL contribue au bilan en éditant un recueil d'indicateurs sur le logement des personnes défavorisées en Drôme en 2018. Le nouveau PDALHPD est en cours d'élaboration.

### LOGEMENTS VACANTS

L'observatoire de l'ADIL 26 réalise pour les territoires partenaires un atlas sur la vacance. Elle procède en deux temps : quantification et qualification de la vacance à l'échelle inter-communale, puis zoom sur les communes identifiées et cartographie à l'échelle infra-communale de la vacance fiscale de plus de deux ans.

### LA CHARTE DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS DANS LA DRÔME

Chaque année, l'Observatoire de l'ADIL 26 assure pour le compte du département de la Drôme, une mission de suivi et d'évaluation de la charte départementale de prévention des expulsions mis en place en 1999. L'année 2017 est donc la dix-huitième année de mise en œuvre de la charte départementale.

**L'observatoire de l'habitat Drôme Ardèche**

Mise en place en 2003, l'observatoire de l'habitat de l'ADIL 26 bénéficie du concours financier des départements de la Drôme, de l'Ardèche et de structures intercommunales ainsi que de l'appui des DDT. Son organisation résulte d'une charte de partenariat signée entre les Présidents des Conseils Départementaux, les Préfets de la Drôme, de Ardèche, le Président de l'ADIL 26 et de conventions avec les EPCI et différents partenaires (EPORA...).

Contacts : Jacques EBEL
Flavien GUÉRIMAND
Charline GÉRARD

## QUESTION / RÉPONSE

**Quelles sont les dernières tendances de la construction neuve en Drôme Ardèche ?**
Une étude de l'observatoire de l'habitat de l'ADIL26 sur la période de 1990 à 2017 révèle qu'après une relative stabilité, jusqu'au mitan des années 90, une forte progression de la construction neuve a été enregistrée dans les deux départements avec des sommets atteints avant la crise de 2008 (plus de 4000 logements neufs pour la Drôme et 2600 pour l'Ardèche). Une baisse notable a suivi. En 2017, on décompte en Ardèche 1585 logements neufs construits et 2057 dans la Drôme. Par ailleurs des transformations structurelles sont à souligner avec la progression des logements collectifs et de l'individuel groupé.

adil LA DROME
observation habitat

L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT
DRÔME ARDÈCHE
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

La lettre de l'observatoire de l'Habitat de l' ADIL 26, est éditée comme supplément à la lettre de l'ADIL 26
Dépôt Légal n°1923 C/79 - ISSN 1952-8574
Directeur de la publication - Denis WITZ
Rédacteur en chef : Philippe Bouchardeau
Collaborateurs : Flavien Guérimand, Jacques Ebel, Ode Soulier
Conception : Vincent Sauty
Imprimeur : Impressions modernes
Crédit photos : ADIL 26

Un outil partagé
LA DROME LE DÉPARTEMENT
ardèche LE DÉPARTEMENT
avec les territoires
et les professionnels
Papier recyclé