

GROUPE TECHNIQUE LOGEMENT

Ce groupe composé de divers acteurs de l'habitat, sous l'égide du Département s'est réuni le 23 septembre dernier à l'ADIL 26 sur le thème «habitat et vieillissement». Lors de cette rencontre, après un cadrage démographique réalisé par l'ADIL 26, Béatrice HERBERT de l'ANIL (Agence Nationale d'Information sur le Logement) a présenté une étude sur la convergence des politiques publiques du vieillissement et des politiques locales de l'habitat. Enfin, la troisième partie a été consacrée à des retours d'expérience (échanges entre divers prestataires de services aux personnes âgées et des bailleurs sociaux).

PRÉDIAGNOSTIC HABITAT POPULATION TERRITOIRE

Le 23 juin dernier, l'ADIL 26 a présenté un prédiagnostic habitat population territoire sur la commune de Venterol pour aider les élus à réaliser un programme de logements sur un quartier du village. Il s'agissait d'un approfondissement d'un premier travail déjà effectué pour cette commune.

La Mission départementale d'observation de l'habitat

Mise en place en 2003, la Mission départementale d'observation de l'ADIL 26 bénéficie du concours financier du Département de la Drôme et de structures intercommunales adhérentes ainsi que de l'appui de la DDT de la Drôme. Son organisation résulte d'une charte de partenariat signée entre le Président du Conseil Général, le Préfet de la Drôme et la Présidente de l'ADIL 26.

Contacts : Jacques EBEL
Valérie CHANAL
Charline GERARD

Mission départementale d'observation de l'habitat

La mission départementale d'observation de l'ADIL 26 capitalise un ensemble de données statistiques sur le logement, la démographie, etc. Elle réalise des analyses, publie des études et conduit des animations : réunions d'information, rencontres ... Elle bénéficie du concours financier du Département de la Drôme, des collectivités territoriales et de l'appui de la DDT.

LES BESOINS EN LOGEMENTS SOCIAUX

Une étude sur les besoins en logements sociaux dans la Drôme est en cours. Dans le cadre de cette étude, l'ADIL 26 a commencé par un questionnement des bailleurs et de leurs agences pour rendre compte de l'adaptation du produit à la demande. Parallèlement, ce travail aborde l'approche du marché du logement par bassin d'habitat drômois. Cette étude permettra de contribuer à l'orientation de nouvelles programmations de logements sociaux tant géographiquement que sur la nature et la taille des opérations.

LES RÉSIDENCES SECONDAIRES

L'ADIL 26 a réalisé une étude sur les résidences secondaires dans la Drôme, à la demande des services du Conseil Général. Cette étude sera bientôt disponible sur le nouveau site de la mission d'observation de l'ADIL 26.

QUESTION / RÉPONSE

Comment évaluer les besoins futurs en logements ?

La prospective est un exercice difficile... surtout quand elle concerne l'avenir !

Au delà de la boutade, il convient de rappeler que les analyses du marché du logement des territoires par rapprochement de l'offre et de la demande ne constituent que la photographie instantanée d'une situation, mais sont le résultat du fonctionnement du marché, des politiques publiques, etc...

Une vision prospective des besoins nécessite de croiser les évolutions démographiques (soldes naturel et migratoire...), le desserrement des ménages, le taux de logements vacants, le renouvellement du parc... en bref, c'est un exercice complexe.

FICHE PRÉCARITÉ VULNÉRABILITÉ LOGEMENT

L'ADIL 26 réalise depuis plusieurs années un tableau de bord précarité logement décliné à l'échelle de chaque CLH (Commission Locale de l'Habitat). Aujourd'hui est ressenti le besoin de décliner plus systématiquement cette information à l'échelle des communes ou de groupes de communes, afin d'en permettre une meilleure prise en compte dans l'ensemble des réflexions territoriales. Il s'agit donc de permettre une approche locale des questions de précarité logement à partir d'un ensemble d'informations collectées à différentes échelles, et d'offrir un outil pour les élus, les associations, les professionnels qui sont intéressés par cette problématique. Cette fiche rendra compte d'indicateurs de vulnérabilité économique, liée à l'âge et au handicap, des jeunes, des familles...



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



44 rue Faventines BP 1022
26010 Valence
tél. 04 75 79 04 66
fax. 04 75 79 04 54
mail. adil26@dromenet.org
site http://adil.dromenet.org

La lettre de la Mission d'Observation de l'Habitat de l'ADIL, est éditée comme supplément à la lettre de l'ADIL 26
Dépôt Légal n°1923 C/79 - ISSN 1952-8574
Directeur de la publication - Jean-Luc Piolet
Rédacteur en chef : Philippe Bouchardeau
Collaborateurs : Valérie Chanal, Jacques Ebel
Conception : Audrey Carreira-Xavier
Imprimeur : Impressions modernes
Crédit photos : ADIL 26



OBSERVATION HABITAT



OBSERVER POUR MIEUX DÉCIDER

22 / SEPTEMBRE 2011

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



Photo : CAUE - Hostun

CONSTRUCTION NEUVE : DE LA CRISE AU REBOND ?

UNE CONJONCTURE FAVORABLE

La bonne tenue de la conjoncture de la construction neuve dans la Drôme dans la première partie de l'année fait suite à une période moins favorable.

Avec plus de 4 000 logements neufs commencés, le dynamisme de la Drôme en matière de construction de logements se confirme. Au delà de ces premières données, la mission départementale d'observation de l'ADIL 26 a cherché à en savoir plus car les statistiques ne sont rien sans analyses.

L'analyse de la conjoncture demeure néanmoins un exercice périlleux ; alors, prudence.

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

DOSSIER

Les indicateurs de la construction neuve sont très souvent utilisés pour l'analyse de la conjoncture du logement. Rappelons toutefois que le marché du logement ne se résume pas à ce segment mais les chiffres positifs de ces derniers mois traduisent une situation favorable.



Source : Etude «L'accession à la propriété...» - ADIL 26

SOMMAIRE

ÉDITO.....P.1
Marie-Josée FAURE, Présidente de l'ADIL 26
Vice-Présidente du Conseil Général de la Drôme, Logement, Personnes handicapées

ENTRETIEN.....P.2
Dominique CHARRIN, ADIL 26

DOSSIER.....P.2 & 3
Une reprise nette mais fragile ?
La construction neuve en question

BRÈVESP.4

AGENDA.....P.4

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

QUESTION/RÉPONSE.....P.4

DOMINIQUE CHARRIN
Conseillère juriste,
ADIL 26

La construction neuve est particulièrement dynamique dans la Drôme ces derniers mois : quels en sont les facteurs favorables d'après vous ?

Le PTZ avec un barème bien adapté à la zone B2 ainsi que les mesures relatives à l'investissement locatif immobilier (loi Scellier) ont constitué un cadre favorable au développement de la construction neuve. L'annonce de l'arrêt de ces mesures a incité les ménages à accélérer leur projet.

Et les facteurs défavorables ?

Pour les accédants à la propriété, la hausse des taux et l'augmentation des prix ont obligé les prêteurs à allonger la durée des emprunts. Le coût et la disponibilité du foncier constituent dans certains secteurs un handicap. Dans le cadre de notre rôle de conseil même lorsque les mensualités sont correctes au regard des ressources des ménages, nous attirons l'attention sur la durée des emprunts et l'augmentation prévisible des charges d'énergie.

Quels sont les secteurs les plus dynamiques ?

Dans les agglomérations en particulier de Montélimar, le niveau de construction a été élevé. Mais en secteur périurbain, la construction neuve a connu aussi un développement.

Quels ont été les impacts des réformes du Prêt à Taux Zéro et du dispositif Scellier dans la Drôme ?

Il est encore trop tôt pour porter une appréciation, mais il est clair que les barèmes du PTZ (Prêt à Taux Zéro) sont moins incitatifs dans la zone C qui concernent une très large part de la Drôme. De plus, le « coup de rabot » qu'a subi le dispositif Scellier devrait avoir une incidence sur l'offre en matière d'investissement locatif.

UNE REPRISE RÉELLE,

LA CONSTRUCTION

L'évolution de la construction neuve de logements dans la Drôme a été très chaotique depuis plusieurs années. La Drôme n'a pas été épargnée par la crise et le rythme de construction de nouveaux logements chute brutalement à partir de 2008 et continue de baisser mais moins fortement jusqu'à fin 2010. Le premier trimestre 2011 est marqué par une nette reprise de l'activité de construction de logements.

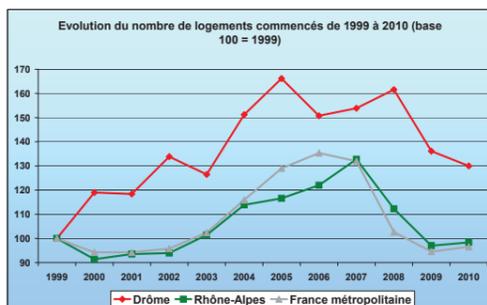
La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Rhône-Alpes (DREAL RA) recueille auprès des subdivisions de l'Équipement et des communes au sein du fichier SITADEL les données sur les permis de construire et leur suivi. Les logements commencés ou mis en chantier représentent l'information la plus fiable. Ils se répartissent entre :
- « individuel pur » (un logement sur un terrain),
- « individuel groupé » (plusieurs logements individuels sur un même terrain),
- et « logements collectifs » (plusieurs logements dans un même bâtiment).
Outre les statistiques concernant le dénombrement des logements commencés, la DREAL fournit aussi un fichier nominatif à l'intérieur duquel des informations plus fines sont disponibles : nature des travaux, destination des logements, mode d'utilisation des logements etc...

Toutes ces données permettent d'analyser les évolutions récentes de la construction neuve de logements dans la Drôme et de les comparer à celles de la région Rhône-Alpes et de la France métropolitaine.

LA DRÔME : UNE SITUATION CHAOTIQUE

Après cinq années de forte activité (avec environ 3 800 logements commencés par an), le rythme annuel de la construction neuve de logements chute brutalement dans la Drôme à partir de 2008 jusqu'en 2009 (environ 3 100 logements).

De 2009 à 2010, le rythme de construction de logements baisse encore mais beaucoup plus modérément.



Source : SITADEL - DREAL RA

La région Rhône-Alpes et la France métropolitaine ont vu leur rythme de construction de logements chuter brutalement en 2007, soit une année avant la Drôme. De 2009 à 2010, ces deux territoires entament une légère reprise.

DE LA CRISE AU REBOND

Après la période de crise de 2009 à 2010, la Drôme a connu une forte reprise de son activité de construction de logements, reprise plus dynamique que celle constatée aux niveaux régional et national. En effet, si l'on compare l'évolution de la construction de logements de mars 2010 à mars 2011 de ces trois territoires, on constate une évolution annuelle des logements commencés de 31,7 % pour la Drôme, 25,7 % pour la région Rhône-Alpes et de 12,4 % pour la France métropolitaine.

Logements commencés	mars-10	mars-11	Evolution annuelle en %	comparaison Rhône-Alpes %	comparaison France métropolitaine %
individuel pur	1 413	1 694	19.9%	12.4%	7.5%
individuel groupé	492	764	55.3%	29.6%	18.2%
collectif	1 108	1 517	36.9%	31.6%	13.7%
Total logements ordinaires	3 013	3 975	31.9%	25.0%	13.5%
logements en résidence	96	118	22.9%	34.5%	21.1%
Total	3 109	4 093	31.7%	25.7%	12.4%

Source : SITADEL - DREAL RA

Toutes les formes d'habitat ont augmenté sur un an et plus particulièrement les formes « structurées » (individuel groupé et collectif).

UNE FORTE ASPIRATION POUR LA MAISON INDIVIDUELLE

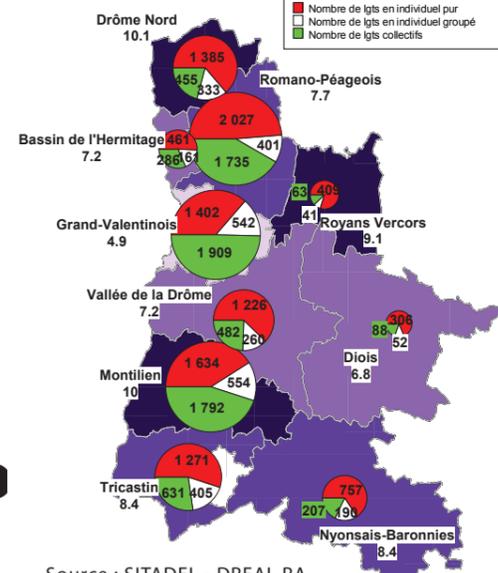
De 2005 à 2010, 21 465 logements ont été mis en chantier dans la Drôme, dont près de deux tiers de maisons (50,7 % en individuel pur, 13,7 % en individuel groupé) et 35,6 % sont des appartements. Ces proportions sont de 34,4 %, 10,2 % et 55,4 % pour la région Rhône-Alpes et de 43,5 %, 12,9 % et 43,6 % pour la France métropolitaine. Globalement, dans la Drôme, sur cette même période, 7,5 logements par an ont été mis en chantier pour 1000 habitants (ce ratio est de 7,1 pour la région Rhône-Alpes et 6 pour la France métropolitaine).

LENTE MAIS FRAGILE

NEUVE EN QUESTION

Néanmoins, l'activité de construction varie d'un bassin d'habitat à l'autre. Les bassins d'habitat drômois les plus dynamiques en matière de construction neuve de logements sont les bassins de la Drôme Nord, du Montilien et du Royans Vercors avec respectivement 10,1 logements mis en chantier par an pour 1000 habitants de 2005 à 2010, 10 et 9,1.

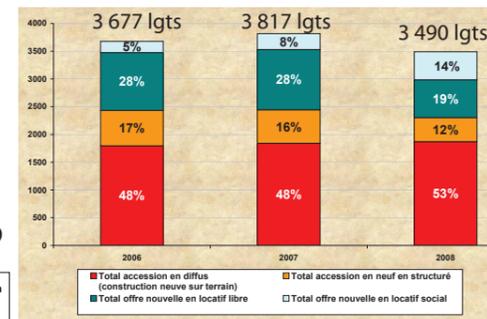
Le bassin d'habitat le moins dynamique est le bassin du Grand Valentinois avec seulement 4,9 logements mis en chantier par an pour 1000 habitants. La part du logement individuel est particulièrement forte dans les bassins du sud (Nyonsais-Baronnies et Tricastin) et dans la Drôme Nord.



Source : SITADEL - DREAL RA

LA MOITIÉ DES LOGEMENTS NEUFS AFFECTÉS À DE L'ACCESSION EN DIFFUS

50 % des logements neufs drômois de 2006 à 2008 (données non disponibles après 2008) ont été affectés à de l'accession en diffus (construction neuve sur terrain), soit 5 503 logements. 26 %, soit 2 811 logements ont été affectés à de l'offre nouvelle en locatif libre. 15 % (1 673 logements) à de l'accession en neuf en structuré (individuel groupé et collectif). 9 % (997 logements) à de l'offre nouvelle en locatif social. Pendant cette période, la baisse du rythme de construction a été liée à la chute des programmes en collectif et individuel groupé destinés à l'accession et à la location (- 575 logements entre 2006 et 2008). Cette baisse a été compensée par une stabilisation en diffus et une forte augmentation des mises en chantier de logements en locatif social (+ 219 logements).



Source : SITADEL - DREAL RA

(Nota : il s'agit des logements autorisés, à ne pas comparer avec les logements commencés)

UNE REPRISE FRAGILE

Après cette forte reprise de la construction neuve au premier trimestre 2011, l'Observatoire National des Travaux et Services liés au BTP (ONTSBTP) annonce une « prévision de croissance de plus de 30 % sur les douze prochains mois ». Cependant, note l'Observatoire, « à court terme il s'agit sans aucun doute d'un effet d'anticipation sur la fin du plan de relance, les ménages souhaitant profiter notamment des avantages du prêt à taux zéro. Il y a un risque que le nombre de permis autorisés chute au second semestre, réduisant l'ampleur de la reprise sur le premier semestre 2011. » Sur le logement collectif, la baisse du niveau de construction qui s'est poursuivie jusqu'à la fin de l'année 2010 pourrait se stabiliser au premier semestre 2011, mais note l'ONTSBTP « rien ne permet d'anticiper un retour à la croissance du nombre de logements collectifs commencés en 2011. »

Pour les professionnels, la reprise est fragilisée par les mesures des pouvoirs publics (rabot fiscal, lente montée en puissance du PTZ+, fin du crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt et du PASS Foncier...) et par la hausse des prix et des taux d'intérêt.



Photo CAUE - Les Granges-Gontardes

BRÈVES

Les ventes de logements neufs en France en 2010

Depuis deux ans, les promoteurs privés ont vu leur chiffre d'affaires chuter de 37%, aussi bien dans le logement qui représente aujourd'hui 78% de leur activité - que dans le bureau. Pesant 27,4 milliards d'euros, la profession a aujourd'hui retrouvé son niveau d'activité de 1990.

Trois régions sortent du lot : Ile-de-France, Rhône-Alpes et Provence-Alpes-Côte d'Azur. En 2010, elles représentaient la moitié des 115 000 ventes de logements réalisés par les promoteurs privés en France. La conjoncture est devenue plus difficile. Si le plan de relance et le dispositif d'amortissement locatif Scellier ont jusque-là permis d'amortir les effets de la crise, l'avenir proche est peu réjouissant. En effet, au premier trimestre 2011, les ventes de logements ont chuté de 24%. En cause, le coup de rabot des aides fiscales et la trop lente montée en puissance du PTZ+ (Prêt à Taux zéro +). D'autres éléments contribuent à ce recul comme la pénurie d'offre, la hausse des prix (+7% en un an) et des taux d'intérêt.

Source : Le Moniteur - 24 juin 2011

Revenus et niveau de vie Les études récentes publiées par l'INSEE concernant les revenus et le patrimoine des ménages (édition 2011) portent sur la période 1996-2008.

L'après 2008, date de la plus grande crise économique et financière de l'après-guerre sera publié pour partie, à l'été, pour partie, à l'automne 2011. Dans l'ouvrage, 27 fiches thématiques fournissent des chiffres essentiels, commentés et illustrés, sur les revenus, le niveau de vie, la pauvreté, le patrimoine et l'endettement. Par exemple, le niveau de vie médian est de 1 580 € par mois; une personne sur deux a un niveau de vie inférieur, soit 3 320 € par mois pour un couple avec deux jeunes enfants. 13 % de la population (soit 7,8 millions de personnes) est pauvre...

Source : Actualités habitat - 30 mai 2011