

FORMATIONS (DRÔME)

La mission d'observation propose des sessions de formation sur l'habitat à destination des élus et des personnels territoriaux drômois. Elles sont co-organisées avec le CAUE, le CNFPT et l'Association des Maires de la Drôme.

Prochaines formations sur la mise en oeuvre d'une politique de l'habitat à Tain-l'Hermitage le 21 mai 2015 et à Nyons le 28 mai 2015.

PDALHPD DE L'ARDÈCHE

La mission d'observation participera au comité technique partenarial du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées de l'Ardèche le 23 Juin.

L'HABITAT EN ARDÈCHE

La mission d'observation viendra présenter l'étude «l'habitat en Ardèche» dans chaque unité territoriale au cours de l'année 2015.

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 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 Généraux, les Préfets de la Drôme, de l'Ardèche, la Présidente de l'ADIL 26 et de convention avec les EPCI et les partenaires professionnels.

Contacts : Jacques EBEL
Louise DUPEYRON
Charline GERARD

Observation 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, formations, rencontres ... Elle bénéficie du concours financier du Département de la Drôme et de l'Ardèche, de nombreux territoires et partenaires professionnels et de l'appui des DDT drômoises et ardéchoises.

ATLAS INTERACTIF

Un atlas interactif est disponible en ligne sur le site de la mission d'observation depuis Janvier 2015. Vous pouvez visionner et télécharger gratuitement des cartes et des tableaux comprenant les principales données sur la démographie et l'habitat de votre territoire (département, EPCI, commune).

Découvrez l'atlas interactif : <http://adilobs.dromenet.org/atlas-de-l-habitat/>

GROUPES DE TRAVAIL

La mission d'observation propose de monter des groupes de travail participatifs avec les EPCI volontaires pour améliorer la connaissance sur des enjeux partagés. Les thématiques retenues sont la vacance, le parc conventionné privé, les logements communaux.

QUESTION / RÉPONSE

Comment étudier les transactions immobilières et foncières ?

La base de la BNDP -DVF (Banque Nationale de Données Patrimoniales - Demandes des Valeurs Foncières) est une possibilité intéressante.

Ce service est proposé par la Direction Générale des Finances Publiques depuis 2011 aux collectivités et aux établissements publics locaux.

Le fichier recense les mutations immobilières à titre onéreux publiées dans les conservations des hypothèques. Il contient un descriptif cadastral du bien, la date de vente et le prix déclaré, la nature du bien, sa situation et superficie.

Cette base devrait bientôt être mobilisée par la mission d'observation grâce au concours du Département de la Drôme et de l'Ardèche.

PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT

Au cours du dernier trimestre 2014 et du premier trimestre 2015, la mission d'observation a présenté aux élus et techniciens des EPCI partenaires le bilan annuel de leur programme local de l'habitat.

PDALHPD DE LA DRÔME

La mission d'observation participe au suivi du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées de la Drôme. Trois recherches sont menées pour soutenir les groupes de travail : les solutions de logement et d'hébergement pour les victimes de violences conjugales, la prévention des expulsions et la précarité énergétique. L'ADIL 26 intervient également en participant à la rédaction du diagnostic 360°, qui va aider au suivi du PDALHPD.



ADIL 26
- LA DRÔME -
observation habitat

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 : Louise Dupeyron Jacques Ebel, Odette Soulier
Conception : Vincent Sauty
Imprimeur : Impressions modernes
Crédit photos : ADIL 26, CALD, DAH

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

ADIL



- LA DRÔME -

observation habitat

OBSERVER
POUR MIEUX DÉCIDER

35/ AVRIL 2015

LETTRE
OBSERVATION HABITAT



Logements HLM (Drôme)

LOGEMENT SOCIAL LA DEMANDE EN DRÔME ET ARDÈCHE

EDITO

SIMPLIFIER LES DÉMARCHES

La connaissance de la demande de logements s'est grandement améliorée avec la mise en place du numéro unique d'enregistrement.

Les données désormais disponibles à une échelle fine permettent de dresser le portrait des demandeurs.

Plus de 17000 demandeurs sont enregistrés dans les deux départements de la Drôme et de l'Ardèche, dont un tiers de demandeurs sont déjà logés en HLM et souhaitent bénéficier d'une mutation.

Par ailleurs la mise en place du dossier unique devrait faciliter les démarches des demandeurs d'un logement social.

DOSSIER

Le «numéro unique» est un numéro attribué à chaque demandeur de logement social. Il fonctionne par département.

Etudier les choix des demandeurs et leur profil permet de mieux comprendre les dynamiques de la demande et d'identifier les défis à relever pour mieux adapter le parc aux besoins.



Logements sociaux

suite de l'article en page 2

SOMMAIRE

ÉDITO P.1

ENTRETIEN P.2

Samuel Carpentier, directeur d'Ardèche Habitat, président de l'Association des Bailleurs Sociaux de Drôme et d'Ardèche, ABS 26/07 .

DOSSIER P.3

Profil et tendances de la demande en logement social

BRÈVES P.4

AGENDA P.4

ACTIONS & PUBLICATIONS P.4

QUESTION/RÉPONSE P.4

SAMUEL CARPENTIER
Directeur d'Ardèche
Habitat, Président de
l'ABS 26/07.

Que retenez-vous des données sur la demande HLM ?

Aujourd'hui, les logements du parc social sont accessibles à 60 % de la population. Les demandeurs de logements sociaux sont donc très divers : de jeunes actifs à proximité des pôles économiques de la vallée du Rhône, des familles, des personnes âgées encore autonomes en recherche de logements plus adaptés et à proximité des services. En Drôme et en Ardèche on observe globalement un équilibre entre l'offre et la demande de logement. Le délai d'attente pour avoir une proposition de logement est donc assez court. Certains secteurs sont cependant plus tendus, en particulier des communes à proximité des pôles urbains où le parc social reste peu développé. Les logements individuels et les résidences neuves sont également très prisés des demandeurs ce qui explique des délais d'attente plus longs.

Comment les organismes d'HLM s'adaptent-ils à l'évolution de la demande ?

Les modes de vie ont changé, les besoins ont évolué, les demandeurs se sont diversifiés. Si le logement social offre un filet de sécurité aux ménages les plus fragiles, son rôle est également de faciliter les parcours résidentiels de l'ensemble de la population : du locatif à l'accession, mais aussi du retour au locatif à la retraite ou suite à un accident de la vie. Les organismes HLM répondent à ces situations de plus en plus variées en diversifiant l'offre d'habitat social, conjuguant construction neuve, intervention dans le parc ancien et adaptation du parc existant. Les stratégies d'implantation de programmes neufs sont adaptées aux besoins évalués sur les territoires au regard de l'évolution de la demande constatée. Nous construisons plus de types 2 et 3 pour proposer des surfaces adaptées aux familles monoparentales et aux personnes âgées n'ayant plus d'enfant à charge. Nous offrons des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite à proximité des centres-bourgs. Nos résidences s'adaptent à l'évolution des modes de vie : petit collectif ou logement individuel, performances énergétique et acoustique, balcon ou jardin, stationnement intégré, etc.

PROFIL ET TENDANCES DE LA DEMANDE EN LOGEMENT SOCIAL

La Drôme et l'Ardèche sont deux départements marqués par la fragilité sociale de leur population. Le parc social offre des logements abordables et dont la qualité s'améliore constamment. Au 1^{er} Janvier 2015, 5 000 ménages étaient à la recherche d'un logement HLM en Ardèche, et 12 000 dans la Drôme.

Quel est le profil de la demande ? Le parc HLM est-il adapté aux besoins ?

60% des ménages drômois et ardéchois, au vu de leurs revenus, sont éligibles à un logement social.

DU NUMÉRO UNIQUE AU DOSSIER UNIQUE

Depuis 2009, chaque personne en recherche d'un logement social se voit attribuer un numéro départemental d'enregistrement, le «numéro unique». Pour éviter aux demandeurs de déposer un dossier dans chaque organisme HLM, l'ensemble des pièces du dossier seront numérisées et rattachées au numéro unique : cela va grandement faciliter les démarches des demandeurs.



Documentation et formulaire «Logement social»

17 000 DEMANDES

Au 1er Janvier 2015, 4 438 ménages ardéchois et 11 967 ménages drômois étaient en train de demander un logement social. Ce chiffre est stable en Ardèche (4 392 demandes au 31 déc. 2012) et en légère baisse dans la Drôme (11 417 demandes au 31 déc. 2012).

DES DÉLAIS PLUS LONGS EN DRÔME

En moyenne, une demande est satisfaite pour 2.7 demandes en cours en Ardèche. Dans la Drôme, ce ratio est de 4.2 demandes actives

pour une demande satisfaite. Il est donc plus difficile d'obtenir un logement dans la Drôme qu'en Ardèche. De même, 35% des demandes en cours font l'objet d'un délai de plus d'un an, contre 23% des demandes actives en Ardèche. L'attente reste nettement en deçà de la moyenne française, où 46% des demandes actives datent de plus d'un an.

UNE DEMANDE FORTEMENT CONCENTRÉE

L'essentiel de la demande se focalise sur les pôles urbains et sur la vallée du Rhône.

Dans la Drôme, plus du tiers (36%) des candidats demandent en premier choix Valence, Bourg-les-Valence ou Portes-les-Valence. 13% des candidats souhaitent un logement à Romans ou Bourg-de-Péage, et 12% à Montélimar.

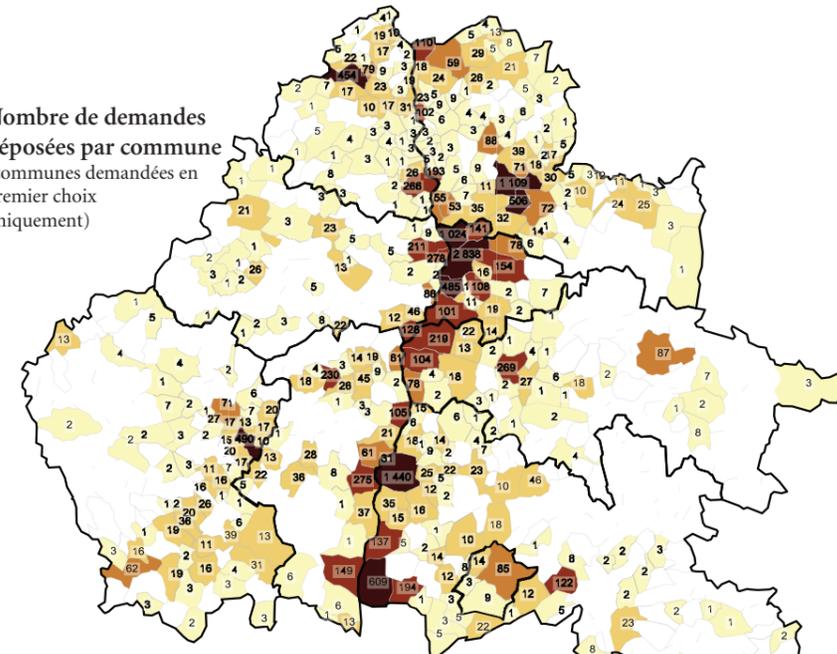
En Ardèche, 11% des demandeurs choisissent en premier choix Aubenas. Annonay arrive en seconde position (10% des demandes). 11% des candidats souhaitent un logement HLM à St-Péray ou Guilherand-Granges.

Les choix sont induits par la présence d'une offre HLM sur le territoire, la qualité de nouveaux programmes, l'attraction des pôles urbains... Les délais d'obtention sont d'autant plus courts que l'offre HLM est développée.

UT/CLH	Demandes actives	Demandes satisfaites dans l'année	Ratio demandes actives/satisfaites	Taux de logements HLM
Centre - Guilherand-Granges	929	282	3.3	7%
Nord - Annonay	1 103	602	1.8	12%
Sud-Est - Le Teil	1 227	434	2.8	11%
Sud-Ouest - Aubenas	1 179	308	3.8	6%
Ardèche	4 438	1 626	2.7	9%
Drôme des Collines - Royans Vercors	3 031	1 019	3.0	13%
Drôme provençale	3 019	660	4.6	10%
Grand Valentinois	5 001	943	5.3	16%
Vallée de la Drôme	916	200	4.6	8%
Drôme	11 967	2 822	4.2	12%

RPLS 2013 et Adil 26 (Numéro unique au 31 déc. 2014)

Nombre de demandes déposées par commune (communes demandées en premier choix uniquement)



Nb de demandes actives

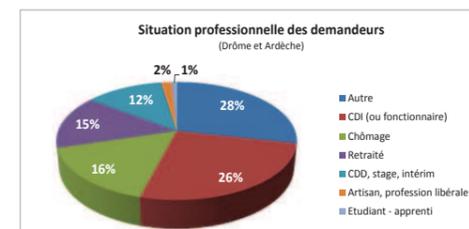
- de 1 à 10
- de 10 à 50
- de 50 à 100
- de 100 à 400
- de 400 à 2 838

Unités territoriales (Ardèche) ou Commissions locales de l'habitat et de l'hébergement (Drôme)

ADIL 26 (Numéro Unique au 31 déc. 2014)

DES DEMANDEURS PRÉCAIRES

Les demandeurs de logements sociaux sont souvent dans une situation sociale difficile. En termes d'activité, seulement 28% sont dans une situation professionnelle stable (CDI, fonctionnaire, ou indépendant).



Adil 26 (Numéro Unique au 31 déc. 2014)

Les revenus sont souvent très faibles (plus de 60% des demandeurs sont en-dessous du seuil de pauvreté français).

70% des demandeurs sont éligibles aux logements très sociaux (Prêt Locatif Aidé d'Intégration). Environ 40% du parc se compose de logements HLM de type PLUS (Prêt Locatif à Usage Social).

UN TIERS DE DEMANDES DE MUTATION

34% des demandeurs occupent déjà un logement dans le parc HLM. Un second tiers vient du parc privé. Un quart des demandeurs sont en situation de mal-logement, ou sont logés dans des structures d'hébergement ou de logement accompagné.

UNE MAJORITÉ DE PERSONNES SEULES

40% des candidats sont des personnes isolées... et cherchent des T1 ou des T2. Or, le parc social compte seulement 20% de petits logements.



T4 ossature bois (DAH) - Cabinet Atelier Cheze et AGC Concept

BRÈVES

Maison HLM en bois
Finis les barres HLM béton gris, quatre organismes d'HLM de la Drôme, Ardèche et Isère se sont lancés dans la construction de 200 maisons individuelles en bois sur 4 ans. Les avantages : un coût de construction réduit, une bonne adaptation au besoin du logement social et des communes. Des entreprises locales ont été retenues pour la construction. Le bois utilisé est aussi local et traité par des scieries du territoire.

Forte sous-estimation de la construction de logements
Depuis 2010, l'outil statistique de suivi de la construction de logements du Ministère du Logement, SOeS, n'a pas pu comptabiliser 250 000 logements pourtant bien mis en chantier. Les conséquences sont de taille : la construction n'est pas passée sous la barre symbolique des 300 000 logements en 2014 comme il a partout été relayé. «Oubli» des maîtres d'ouvrage de déclarer la mise en chantier à la mairie et problèmes de saisie ou de transmission des données dans les centres instructeurs sont à l'origine de ces erreurs. SOeS utilise désormais une nouvelle méthode qui intègre une estimation des informations manquantes.

Le Moniteur, 27 février 2015

20^{ème} rapport régional de la Fondation Abbé Pierre
Le 24 mars a été présenté le 20^{ème} rapport régional sur le mal-logement de la Fondation Abbé Pierre. Après un éclairage régional sur le phénomène, quatre associations sont intervenues pour donner leur sentiment sur les difficultés d'accès et de maintien dans le logement des ménages sur leur territoire (l'ALPIL de Lyon, Emmaüs de St-Etienne, le CLAJJ Tipi de Romans et le Pact Habitat et Développement de l'Ardèche).