

## MISSION D'OBSERVATION ET TERRITOIRE

L'ADIL 26 qui porte la mission départementale d'observation lance au 1er trimestre 2013 un travail de réflexion sur l'observation territoriale avec les EPCI (Etablissements Publics de Coopération Intercommunale), parc naturel, SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale)... Comment mieux échanger, mutualiser, etc...

## LE LOGEMENT ACCOMPAGNÉ

Entre l'urgence et l'hébergement d'une part et le logement de marché d'autre part, une nouvelle catégorie est apparue, celle du logement accompagné. Cette notion recouvre des formules de logement autonome avec bail de location à part entière et un accompagnement à la gestion voire social. La mission départementale d'observation de l'ADIL 26 s'attachera en 2013 à suivre cette catégorie. Quel stock ? Quel flux ?

### 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 ainsi que de l'appui de la DDT de la Drôme adhérentes. 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

## 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, rencontres ... Elle bénéficie du concours financier du Département de la Drôme et de nombreux territoires et de l'appui de la DDT.

## DU GTL AU GTLU

L'ADIL 26 anime depuis plusieurs années avec le Conseil Général de la Drôme le GTL (Groupe Technique Logement) qui réunit les personnels chargés de l'habitat dans les EPCI (Etablissements Publics de Coopération Intercommunale); la dernière rencontre du 5 octobre 2012 a traité des questions relatives au logement décent, à l'habitat indigne, au PDALPD (Plan Départemental pour l'Amélioration du Logement des Personnes Défavorisées) et à la programmation HLM. Ces rencontres ont été élargies au thème de l'urbanisme et de l'aménagement en lien avec le CAUE (Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement) de la Drôme à compter de la réunion du 13 décembre 2012.

## QUESTION / RÉPONSE

### Quels nouveaux outils pour la connaissance des marchés fonciers et immobiliers d'un territoire ?

Une nouvelle base de données appelée la BNDP (Base Nationale de Données Patrimoniales), mise en oeuvre par la DGIFP (Direction Générale des Impôts et des Finances Publiques) permet une meilleure connaissance du tissu foncier, de pouvoir comparer et consulter les tendances du marché immobilier (prix moyens au m<sup>2</sup> selon la nature des biens considérés). La BNDP est un instrument fiscal alimenté par la conservation des hypothèques. Cette base de données sous la forme de fichiers Excel renseigne par mutation la valeur foncière, la localisation, la référence cadastrale, le type de bien, la surface du bâti et du terrain et la nature de culture. La mission départementale d'observation dispose de cette source d'informations précieuse.

## UN MAL LOGEMENT PÉRIURBAIN ET RURAL

Afin d'éclairer la Fondation Abbé Pierre, l'ADIL 26 a engagé une enquête sur les dimensions du mal logement dans la Drôme, en zone périurbaine et en milieu rural. Si des difficultés de logement rencontrées par les habitants des centres urbains et des quartiers sociaux... sont sur le devant de la scène, celles des périurbains et des ruraux sont souvent ignorées. Des rencontres avec élus, services sociaux, acteurs du logement croisées avec des données statistiques devraient éclairer le débat.

## LE PTZ DANS LA DRÔME

Une étude de l'ADIL 26 fait le point de ce mode de financement de l'accession sociale à la propriété qui a connu plusieurs évolutions.



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

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

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

ADIL



- LA  
DRÔME -

observation  
habitat

OBSERVER  
POUR MIEUX DÉCIDER

27 / DÉCEMBRE 2012

LETTRE  
OBSERVATION HABITAT



Valence

# LES MARCHÉS FONCIERS UN ENJEU POUR L'HABITAT

## EDITO

### LE FONCIER : UN AUTRE NERF DE LA GUERRE

*On l'oublie trop souvent, le premier matériau de construction est...le terrain à bâtir. On n'a pas encore inventé la construction hors sol et le foncier est avec le financement à la base de toutes politiques du logement. Mais on parle aussi de plus en plus souvent de «question foncière» et de «charge foncière» comme part du terrain dans le coût global du logement. Sa croissance sur le long terme pèse sur la production des logements. La question foncière et de l'urbanisme est bien une composante essentielle dans la production de logements.*

Marie-Josée FAURE, Présidente de l'ADIL 26  
Vice-Présidente du conseil Général de la Drôme, chargée du Logement et des Personnes handicapées

## DOSSIER

La connaissance des marchés fonciers a progressé : offre, demande, prix, coût de l'équipement des terrains... Mais à l'échelle locale, elle n'est pas encore assez partagée.



Chabeuil

suite de l'article en page 2

## SOMMAIRE

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

ENTRETIEN. .... P.2  
Delphine LOUVRIER, chargée de  
missions «foncier» au Centre  
d'Echanges et de Ressources  
Foncieres en Rhône-Alpes

DOSSIER ..... P.3

BRÈVES ..... P.4

AGENDA ..... P.4

ACTIONS &  
PUBLICATIONS ..... P.4

QUESTION/RÉPONSE ..... P.4



# LE FONCIER DRÔMOIS

## DES MARCHÉS CONTRASTÉS

### ENTRETIEN

#### DELPHINE LOUVRIER CERF Rhône-Alpes

##### Qu'est-ce que le CERF ?

Le CERF Rhône-Alpes (Centre d'Échanges et de Ressources Foncières) est un pôle de compétence régional dédié au foncier et à l'aménagement, rassemblant des acteurs publics et privés. Il a été créé pour accompagner les collectivités sur leurs problématiques foncières et décloisonner l'échange entre les acteurs du foncier.

##### La Drôme connaît-elle selon vous des enjeux spécifiques en matière de foncier ?

La Drôme est un territoire contrasté avec une partie urbaine et une autre plus rurale. Les problématiques sont donc différentes selon les espaces. Par ailleurs, c'est un territoire attractif. Comme dans de nombreux territoires, la difficulté est donc de permettre la coexistence des usages, en limitant la consommation du foncier. La consommation foncière moyenne par nouvel habitant y est importante, largement supérieure à la moyenne régionale...

##### Quelles difficultés relevez-vous pour le foncier à vocation d'habitat ?

La Drôme connaît un taux de croissance élevé de sa population et présente une forte attractivité pour la résidence secondaire et le tourisme. Ces dynamiques demandent donc que l'on s'interroge sur l'équilibre du territoire. L'équation est complexe. Actuellement, le mouvement de dotation du territoire en documents de planification, la multiplication des PLH (Programmes Locaux de l'Habitat) vont certainement dans le sens d'un encadrement plus performant des dynamiques en oeuvre. Notons d'ailleurs des initiatives innovantes dans le domaine du foncier, notamment celle du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Rovaltain qui a lancé une étude d'identification des potentiels foncières dans les espaces urbanisés afin d'optimiser l'usage du foncier et de favoriser la mixité fonctionnelle.

Le rôle du foncier à vocation d'habitat est complexe, il doit permettre d'accueillir de nouveaux habitants, notamment en lien avec les besoins de l'économie locale mais aussi de répondre aux besoins des habitants actuels, le tout sans compromettre l'économie résidentielle...

La mission départementale d'observation de l'ADIL 26 a réalisé récemment une étude sur les marchés fonciers et immobiliers drômois et livre ici les principales conclusions.

Dans la Drôme, les grandes aires urbaines couvrent 33 % du territoire et concentrent 69 % de la population. Elles ont capté entre 1999 et 2009 71 % du gain de population. L'impact foncier de l'urbanisation (sols, jardins et terrains d'agrément hors emprises publiques et terrains ferroviaires) est surtout important dans la vallée du Rhône. L'urbanisation est plutôt extensive avec en moyenne pour la Drôme 520 m<sup>2</sup> de terrains artificialisés par habitant. A Valence, la densité est la plus forte avec seulement 220 m<sup>2</sup> par habitant.

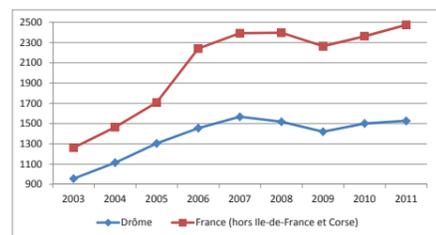
#### DES MARCHÉS FONCIERS ET IMMOBILIERS EN TENSION

La tension des marchés fonciers et immobiliers est étroitement liée à la croissance démographique et à l'emploi. Entre 1999 et 2009, la Drôme a connu une forte croissance démographique (taux de croissance de 0,99 %/an), supérieure à la moyenne de la région Rhône-Alpes (0,90 %/an) et largement supérieure à celle de la France métropolitaine (0,65 %/an). Les besoins de nouveaux logements liés à la population et à l'emploi sont différents d'un territoire à l'autre. En effet, la dynamique démographique est forte dans le nord et dans le sud du département. La dynamique économique est concentrée sur le Grand Valentinois, l'Hermitage, le Montilien et le Tricastin.

Les prix de l'immobilier se stabilisent dans la Drôme suite à une forte augmentation de 2003 à 2007. Si l'on compare la Drôme à la France métropolitaine (hors Ile-de-France et Corse), les prix de vente moyens des terrains constructibles sont chers mais convergent en 2011. Ils sont autour de 73 000 €. Il en est de même pour les prix moyens des maisons anciennes, autour de 200 000 € en 2011 pour la Drôme et la France métropolitaine. Quant au prix moyen des appartements

anciens, il est beaucoup plus attractif dans la Drôme (1 527 €/m<sup>2</sup> en 2011) que dans la France métropolitaine (2 474 €/m<sup>2</sup> en 2011).

Prix de vente moyen des appartements anciens en €/m<sup>2</sup>



Source : PERVAL

#### UN MARCHÉ STRUCTURÉ DANS LES ZONES URBAINES

Dans la Drôme, sur les six dernières années de 2006 à 2011, 3 660 logements par an ont été mis en chantier. La part du secteur structuré (individuel groupé et collectif) a représenté 50 % de ces logements. Des dynamiques de structuration sont à l'oeuvre sur l'ensemble du couloir rhodanien et alpin (49 communes avec une part du structuré comprise entre 50 % et 70 % des logements construits). La part du structuré atteint même 70 % du marché de la construction dans les villes centre et bourgs historiques de Valence, Bourg-lès-Valence, Romans-sur-Isère, Bourg-de-Péage, Crest, Dieulefit, Tain-l'Hermitage et Saint-Vallier.



Crest

La promotion immobilière est concentrée sur quelques villes dans la Drôme avec les plus gros effectifs de réservations dans les communes de la zone B2 (secteurs de Valence, Montélimar et Romans) où le marché est le plus tendu. Entre 2005 et 2010, le prix moyen de vente des logements dans la Drôme a été de 2 430 €/m<sup>2</sup>.

#### DES CONSOMMATIONS FONCIÈRES ÉLEVÉES DANS L'INDIVIDUEL DIFFUS

La taille moyenne des terrains constructibles en individuel diffus dans la Drôme est très élevée, elle est de 1 539 m<sup>2</sup> pour la période 2006-2010. On note ponctuellement une meilleure économie du foncier, mais on continue toujours à construire de l'individuel sur de très grands terrains. Le recours au lotissement, roi des couronnes périurbaines permet de diviser par deux la taille moyenne des terrains constructibles mais on reste sur un modèle traditionnel avec des parcelles autour de 800-1 000 m<sup>2</sup>.

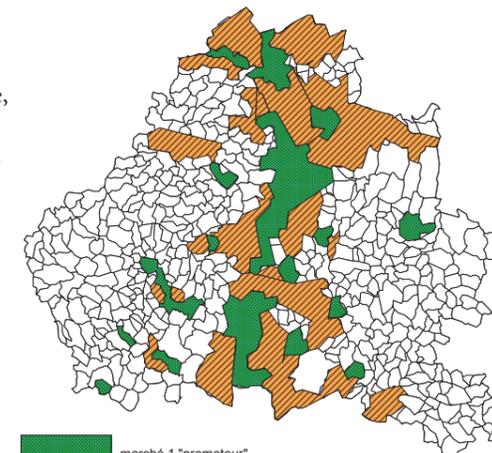
Bassins d'habitat	Taille moyenne des parcelles construites en diffus de 2006 à 2010 en m <sup>2</sup>	Taille moyenne des lotissements construits de 2006 à 2010 en m <sup>2</sup>
Bassin de l'Hermitage	1 420	727
Diois	1 621	849
Drôme Nord	1 467	817
Grand-Valentinois	1 337	809
Montilien	1 528	792
Nyonsais-Baronnies	1 699	889
Romano-Péageois	1 479	785
Royans Vercors	1 541	844
Tricastin	1 642	815
Vallée de la Drôme	1 666	789
Total Drôme	1 539	803

Sources : SITADEL et ADEQUATION

Les prix en lotissement varient de 1 à 3 dans la Drôme. Dans l'ensemble, un lot à construire vaut entre 50 000€ et 150 000€. Les terrains les plus chers sont autour de Valence, dans le Montilien et vers Grignan et Nyons. Les terrains les moins chers sont dans le Nord Drôme, le Romano-Péageois, l'Herbasse, la vallée de la Drôme et Pierrelatte.

#### LES TROIS MARCHÉS DE L'HABITAT

Dans son étude sur les marchés fonciers et immobiliers de la Drôme, la mission départementale d'observation de l'ADIL 26 a réalisé une synthèse à partir des éléments présentés permettant de proposer une typologie des communes drômoises en fonction de l'orientation du marché de la construction de logements neufs.



■ marché 1 "promoteur"  
■ marché 2 "lotisseur"  
□ marché 3 "diffus"

Source : ADIL 26

Le marché du logement de la Drôme et également de l'Ardèche a été principalement orienté vers l'individuel pur en diffus («diffus»). Une grande partie du territoire, principalement rural, reste concernée par ce marché où les coûts et la disponibilité des terrains ne justifient pas l'intervention de lotisseurs ou de promoteurs. Une première mutation a eu lieu avec le développement des lotissements pour produire en nombre des terrains constructibles (marché 2 «lotisseur»). Une seconde mutation est à l'oeuvre avec le développement de la promotion immobilière qui produit et met en vente des logements et non plus de simples terrains (marché 1 «promoteur»). Ce marché correspond aux conditions de coût et de disponibilité des terrains dans les zones les plus tendues.

La question foncière relève avant tout d'une décision politique. L'objectif ambitieux de 500 000 nouveaux logements construits chaque année ne pourra être atteint qu'à condition de libérer du foncier supplémentaire, par rapport à ce qui est pratiqué aujourd'hui. Les surfaces foncières liées à l'activité sont trois fois plus importantes que celles libérées pour le logement...

### BRÈVES

#### «Biovallée» se dote d'un observatoire

«Biovallée» regroupant quatre Communautés de communes drômoises (Val-de-Drôme, Crestois, Pays de Saillans et Diois) et 52 200 habitants oeuvre en faveur du développement durable et se lance dans la création d'un observatoire du bien-vivre. Philippe Méjean, chef de projet explique qu'«en plus d'être un outil de communication, cet observatoire sera également un support de travail pour la formation du personnel sur le développement durable comme pour la dissémination des bonnes pratiques entre les collectivités.»

Source : La Gazette - 15/10/2012 -

#### Logement : tour de passe-passe

Un budget de 9,8 milliards d'euros, en hausse de 20% : voilà le budget affiché par Cécile Duflot, ministre du Logement. Mais seuls 7,8 milliards proviennent véritablement du budget de l'Etat, soit une baisse de 5,5%. Les deux milliards supplémentaires sont issus notamment de la vente des quotas carbone au niveau européen, d'équivalents subventionnés d'Action logement ou de prélèvements sociaux sur les revenus du capital et affectés aux aides personnelles pour le logement.

Source : La Gazette - 08/10/2012 -

#### Construction de logements neufs en France

Le total des mises en chantier de logements neufs a chuté de 17,6% pour les trois mois allant de juillet à septembre 2012, comparé à la même période en 2011, selon les données publiées par le ministère du logement. Seulement 66 932 logements neufs ont été mis en chantier au troisième trimestre 2012. Du jamais vu depuis près de 15 ans et le signe que la crise de l'immobilier en France est sévère. Ce plongeon corrobore la baisse du montant des crédits immobiliers accordés par les banques.

Source : Le Moniteur - 30/10/2012 -