

COMITÉ DE PILOTAGE DE LA MISSION D'OBSERVATION

Comme chaque année, la Mission départementale d'observation de l'habitat de l'ADIL 26 a organisé son comité de pilotage le 25 novembre dernier dans ses locaux. Outre la présentation du bilan d'activités de la mission d'observation, cette rencontre s'est articulée autour du thème : «Habitat et avenir des territoires ruraux dans la Drôme» avec la participation de divers intervenants.

OBSERVATOIRE LOCAL DU GRAND VALENTINOIS

Le comité de pilotage de l'observatoire local de l'habitat du Grand Valentinois a eu lieu le 30 septembre dernier à la mairie de Saint-Marcel-lès-Valence.

A cette occasion, l'ADIL 26 a présenté un travail sur la vulnérabilité énergétique des ménages sur le territoire du Grand Valentinois.

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 le l'appui de la DDT de la Drôme adhérente. 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 la Caisse des Dépôts et Consignations et de l'appui de la DDE.

PLH VALENCE AGGLO. SUD RHÔNE-ALPES ET RHÔNE-CRUSSOL

Dans le cadre de ce PLH (Programme Local de l'Habitat), une journée pilotée par le bureau d'études URBANIS a été organisée le 29 novembre avec un appui de l'ADIL 26 pour présenter le diagnostic autour de divers ateliers. Une soirée de l'agglomération a eu lieu ce même jour, davantage destinée au grand public où l'ADIL 26 a exposé un document sur le développement de la population et du logement sur le territoire du Grand Valentinois.

LE LOGEMENT DES PERSONNES ÂGÉES

Afin d'aider le Conseil Général de la Drôme dans ses réflexions sur l'habitat des personnes âgées, l'ADIL 26 réalise des fiches à l'échelle des huit CLIC (Centre Local d'Information et de Coordination) drômois. Ces fiches permettent

de dresser un état des lieux sur le logement des personnes âgées et de mettre en évidence d'éventuels besoins. Il est prévu dans un deuxième temps de travailler à l'échelle des cantons drômois.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DU ROYANS

Dans le cadre de la convention entre la Communauté de communes du Pays du Royans et l'ADIL 26, la mission départementale d'observation de l'habitat a mis au point un questionnaire destiné aux navetteurs de la commune de Saint-Jean-en-Royans en direction des secteurs de Valence, Romans-sur-Isère, Bourg-de-Péage et de la gare TGV. Cette enquête doit permettre d'analyser les déplacements domicile-travail sur ces secteurs.

QUESTION / RÉPONSE

Quelles sont les données disponibles pour apprécier la vulnérabilité énergétique des ménages sur un territoire ?

L'ADIL 26 a mis au point une méthode afin d'apprécier la vulnérabilité énergétique des ménages sur un territoire. Cette méthode a pour but d'évaluer les dépenses des ménages en matière de chauffage et de déplacement entre leur domicile et leur lieu de travail. En fonction des revenus de ces ménages et des dépenses, il est possible de déterminer un taux d'effort et d'apprécier ainsi une certaine vulnérabilité énergétique. Les données utilisées sont issues de l'INSEE, de la DGI (Direction Générale des Impôts). Le calcul des consommations énergétiques du parc de logements est établi par le CEREN (Centre d'Etude et de Recherche sur les Energies).



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

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

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

ADIL



- LA DRÔME -

observation habitat

OBSERVER POUR MIEUX DÉCIDER

23 / DÉCEMBRE 2011

LETTRE OBSERVATION HABITAT



Diois - photo Comité départemental de la randonnée pédestre

RÉSIDENCES SECONDAIRES LA DRÔME, TERRE DE CONTRASTES

UN MARCHÉ ACTIF DU FARNIENTE ...

Symbole de vacances, de longs week-end et de farniente, la résidence secondaire est aussi un segment du marché immobilier particulièrement actif dans le département. La Drôme est attractive et bon nombre de ressortissants d'autres départements viennent ainsi y passer des vacances, anticipant parfois sur leur retraite. Ce marché mal connu est pourtant essentiel en France qui détient le record du nombre de résidences secondaires (3 millions de logements, 10 % du parc total). Dans la Drôme, il fallait en savoir plus, ce à quoi s'est attachée la mission départementale d'observation.

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

DOSSIER

Posséder une résidence secondaire est le rêve de beaucoup de Français. Mais ce marché fait l'objet de peu de statistiques précises. La tendance au retour vers «les terroirs» maintient ce marché à un niveau élevé dans la Drôme.



Saint-Agnan-en-Vercors - photo PIE ADIL 26

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

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
Eric ADAMKIEWICZ
Chef du service tourisme et économie montagnarde au Conseil Général de la Drôme

DOSSIER P.3
Un atout pour la Drôme, les résidences secondaires

BRÈVES P.4

AGENDA P.4

ACTIONS & PUBLICATIONS P.4

QUESTION/RÉPONSE P.4

ERIC ADAMKIEWICZ
Conseil Général de la Drôme,

Chef du service tourisme et économie montagnarde

Comment se porte l'activité touristique drômoise ?

L'activité 2011 est satisfaisante et se maintient avec toutefois des différences selon les secteurs géographiques. Le mois d'août, a enregistré de bons résultats en terme de nuités notamment.

Quelles évolutions enregistrez-vous ?

De façon générale, les ménages disposent d'un budget plus resserré. Cela se traduit par la recherche d'un meilleur rapport qualité/prix, d'une consommation plutôt en baisse et des durées de séjour plus courtes. De plus, on note des réservations plus tardives, avec une recherche de tarifs promotionnels. Dans ce contexte, l'offre touristique drômoise tire plutôt bien son épingle du jeu car c'est une offre de proximité et accessible.

Quel est le rôle des résidences secondaires dans l'économie touristique drômoise ?

Les 19 600 résidences secondaires représentent un poids important parmi les 90 000 hébergements touristiques drômois avec plus de 10 % de propriétaires étrangers (Belges, Suisses, Hollandais, Anglais). La résidence secondaire est à la fois un lieu de vacance et un lieu de promotion, les propriétaires deviennent de fait, des ambassadeurs de la Drôme touristique, en louant leur bien ou en faisant venir des parents ou amis qui découvrent le département. C'est un atout parmi d'autres pour l'offre touristique de la Drôme.

Comment le Conseil Général valorise-t-il ces atouts ?

Le Conseil Général a retenu quatre axes majeurs d'intervention : la mise en valeur de l'offre en toutes saisons et sur les différents territoires, l'aide aux hébergements professionnels, en particulier pour la mise aux normes et la qualité des gîtes et hôtels, la promotion de l'identité drômoise avec ses spécificités et enfin l'accompagnement de grands événements comme le tour de France.

La France, avec plus de 3 millions de résidences secondaires, détient un record du monde. Ces résidences représentent 10 % du parc total de logements et se répartissent inégalement sur le territoire. 10 % des Français possèdent ainsi une deuxième maison et la tendance actuelle, c'est l'attraction vers les «terroirs».

Qu'en est-il pour la Drôme ? La mission départementale d'observation de l'habitat apporte quelques éléments de réponse à l'aide de données statistiques sur ce parc de logements et ce segment du marché immobilier.

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.

Rang	Région	Nombre de résidences secondaires	% du parc total de logements
1ère	PACA	479 039	17.3%
2ème	Rhône-Alpes	381 898	12.2%
3ème	Languedoc-Roussillon	349 643	22.0%

Drôme	19 600	8.3%
France métropolitaine	3 108 314	9.7%

Source : INSEE 2007

Dans la Drôme, les 19 600 résidences secondaires dénombrées par l'INSEE en 2007 représentent un peu plus de 8 % du parc total de logements. Elles se répartissent inégalement sur le territoire.

UNE PRÉSENCE FORTE DANS LE SUD ET LES MONTAGNES DRÔMOISES

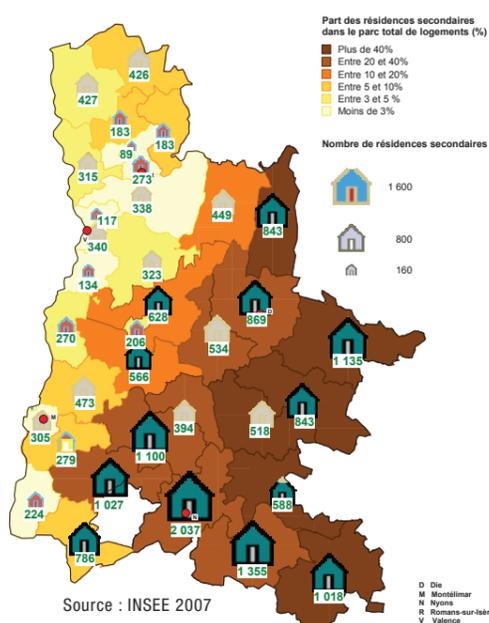
Les résidences secondaires sont particulièrement nombreuses dans le secteur Sud Drôme : cantons de Grignan, Dieulefit, Nyons, Buis-les-Baronnies, Séderon mais aussi sur le canton de Châtillon-en-Diois. La part des résidences secondaires dans l'ensemble du parc de logements est plus importante dans l'arrière 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.



La Chapelle-en-Vercors - photo Tripadvisor -

UN ATOUT POUR LES RÉSIDENCES

Localisation des résidences secondaires



Source : INSEE 2007

UN TIERS DES PROPRIÉTAIRES HABITENT LA DRÔME

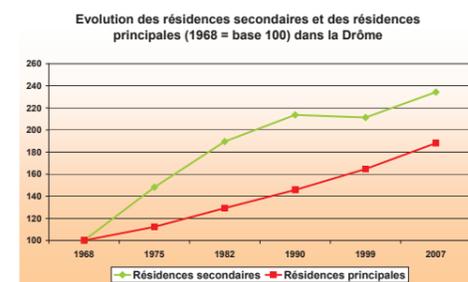
Un tiers des propriétaires des résidences secondaires drômoises habitent le département de la Drôme. Ce phénomène est particulièrement accentué dans les villes où une proportion importante des propriétaires de résidences secondaires sont sur la même commune. La notion de résidence secondaire ne recouvre pas forcément un usage saisonnier ou touristique. Un propriétaire de résidence secondaire sur dix réside à l'étranger, ce qui représente un peu plus de 2 000 propriétaires. Les résidences secondaires appartenant à des résidents à l'étranger sont en grande partie situées dans le sud du département. Ces «étrangers» possèdent jusqu'à un quart des résidences secondaires dans certains cantons (Buis-les-Baronnies, Nyons, Rémuzat). Les résidences secondaires appartenant à des «locaux» (propriétaires drômois) sont fortement représentées autour des principales agglomérations.

LA DRÔME, SECONDAIRES

Elles atteignent plus de 60 % des résidences secondaires dans les cantons de Romans-sur-Isère, Bourg-de-Péage, Chabeuil, Bourg-lès-Valence, Valence et Montélimar. Les résidences secondaires appartenant à des «Rhônalpins» (hors Drôme) sont majoritairement situées dans le nord du département : elles y représentent plus d'un quart des résidences secondaires. Enfin, la part des propriétaires de résidences secondaires résidant en France (hors Rhône-Alpes) est la plus importante dans l'arrière pays drômois. Dans certains cantons (Séderon, Châtillon-en-Diois), ces «Français» possèdent la moitié des résidences secondaires.

UNE ÉVOLUTION CONTRASTÉE

La progression des résidences secondaires a été très rapide de 1968 à 1982, beaucoup plus rapide que celle des résidences principales. Entre 1982 et 1990, les croissances des résidences principales et secondaires se sont équilibrées avec un taux annuel de 1,5 % par an. 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.



Source : INSEE 1968 - 2007

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 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.

UN POIDS DÉCISIF DANS LE MARCHÉ DU LOGEMENT

La résidence secondaire est souvent synonyme de maison ancienne dans l'imaginaire

BRÈVES

Changement climatique

En France, les besoins en climatisation et rafraîchissement deviendraient un enjeu majeur en 2050. Afin de prendre en compte les effets du réchauffement climatique sur les bâtiments en milieu urbain, Egis a mis au point un outil qui indique l'évolution des températures dans dix villes de France entre 2050 et 2100.

Source : Le Moniteur -25 novembre 2011-

L'aide d'Action Logement pour les travaux d'accessibilité

Dans le parc social, les travaux d'adaptation bénéficient d'aides fiscales pouvant atteindre 25 % des travaux réalisés par les bailleurs. Dans le parc privé, ces travaux constituent l'une des priorités de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) et l'un des axes prioritaires des interventions d'Action Logement (ex-1% Logement). Au sein de l'enveloppe annuelle de 750 millions d'euros de prêts annoncés aux personnes physiques annoncée le 28 juillet 2011 pour la période 2012-2014, une part significative, de l'ordre de 250 millions, sera consacrée à des prêts permettant la réalisation de travaux, dont des travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements.

Source : Le Moniteur -25 novembre 2011-

Le logement social très touché par le plan de rigueur de l'Etat

La hausse du taux réduit de la TVA à 7%, contre 5,5% précédemment, aura pour conséquence un accroissement des dépenses du secteur de logement social de 225 millions d'euros par an, qui amputera ses capacités de construction neuve et d'entretien. Par ailleurs, le plafonnement à 1% de la hausse des prestations sociales (prestations familiales et aide personnalisée au logement) porte atteinte au pouvoir d'achat des plus démunis et à leur capacité à faire face à leurs dépenses de logement, alors même que l'indice de référence des loyers s'établissait cette année à 1,9%.

Source : Actualités habitat -15 novembre 2011-

collectif. C'est aussi aujourd'hui une construction neuve, maison ou appartement. La construction de résidences secondaires représente, entre 2001 et 2007, près de 6 % de l'ensemble de la construction de logements dans la Drôme. Dans certains cantons, plus des deux tiers des constructions neuves concernent des résidences secondaires (la Motte-Chalancon, Luc-en-Diois et Séderon). Ce phénomène peut témoigner de l'insuffisance du seul marché de l'ancien pour satisfaire quantitativement la demande, mais aussi d'une orientation de cette clientèle sur des produits récents.

L'accroissement de 2 058 résidences secondaires entre 2005 et 2007 est le résultat du solde entre une création de 3 882 nouvelles résidences secondaires et la perte de 1 824 résidences secondaires transformées en résidences principales. La dynamique de ces nouvelles résidences secondaires relève de plusieurs composantes : 14 % résulte de la construction nouvelle, 6 % des transformations d'usage, 40 % de la transformation de logements vacants et 40 % de la transformation de résidences principales.



Marsaz - photo CALD -

Les résidences secondaires représentent un élément très important de la dynamique drômoise du logement. Dans la période récente (1999-2007), elles se sont accrues, mobilisant le parc existant et alimentant la construction nouvelle dans les secteurs de l'arrière pays. Dans le nord de la Drôme, la transformation des logements vacants et des résidences secondaires en résidences principales a permis de répondre aux besoins en logements des habitants permanents. Les résidences secondaires sont un élément de la vie des ménages drômois. Si la proportion de propriétaires étrangers ou lointains est forte dans le sud de la Drôme, celle des propriétaires locaux est très importante dans le reste du département et plus particulièrement dans les villes. La question des résidences secondaires croise alors celle de la mobilité des personnes que ce soit dans leur parcours résidentiel ou personnel.