

PETIT DEJEUNER DE L'IMMOBILIER

La Mission d'Observation de l'ADIL 26 et le Dauphiné Libéré, à l'occasion du salon de l'immobilier à Valence, organisent un petit déjeuner autour du thème des marchés de la maison individuelle en Drôme et en Ardèche le 4 avril 2014.

RENCONTRE ANNUELLE EN MAI

La rencontre annuelle de la mission d'observation aura lieu en mai sur le thème du logement accompagné. Témoignages d'usagers en film vidéo et avis de professionnels permettront de mieux comprendre les enjeux du tiers secteur du logement.

GROUPE TECHNIQUE LOGEMENT ET URBANISME (GTLU)

Le prochain GTLU aura pour thématique la loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Renouveau) et le PDALHPD (Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées), deux nouveautés importantes à connaître.

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.

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, rencontres ... Elle bénéficie du concours financier des Départements de la Drôme, de l'Ardèche et de nombreux territoires et de l'appui des deux DDT.

RENCONTRE ANNUELLE : 6 DECEMBRE

La rencontre annuelle du 6 décembre dernier a été l'occasion de présenter les résultats de la première étude sur les loyers dans la Drôme tirée des données CAF exploitées grâce à une convention entre l'ADIL, le Conseil Général de la Drôme, les services de l'Etat et la CAF de la Drôme. L'analyse a présenté l'état des lieux, les tendances, et effectué des comparaisons entre parc public et privé avant de se poursuivre par un débat.

ANNEE 1 POUR LA «NOUVELLE» MISSION D'OBSERVATION

Deux grands chantiers pour la mission d'observation se concrétisent en 2014. D'abord, le déploiement sur l'Ardèche : trois réunions d'information pour les EPCI ont été organisées en février avec le Conseil Général de l'Ardèche et

des premiers travaux ont été engagés. Ensuite, les premières réunions des nouvelles instances de gouvernance se sont tenues dans les deux départements. Elles permettent aux partenaires d'élaborer en commun le programme de la mission et de réaffirmer sa double vocation départementale et territoriale.

ETUDE SUR LE PARC HLM EN DROME ET EN ARDECHE

La mission d'observation a soumis à ses comités de suivi drômois et ardècheois la proposition d'une étude sur le parc HLM en Drôme et en Ardèche. Elle associera étroitement ABS 26/07. Le traitement des données sur le numéro unique, sujet qui intéresse particulièrement les partenaires, fera l'objet d'un point spécifique.

QUESTION / RÉPONSE

Pourquoi une commune dont la population est stable devrait-elle construire de nouveaux logements ?

Une commune dont la population n'augmente pas a tout de même besoin de construire de nouveaux logements si elle veut permettre à la population de rester sur place. Ceci s'explique par plusieurs facteurs :

- le desserrement des ménages,
- le renouvellement du parc de logement (destruction de logements, logements vétustes, changement d'affectation...),
- la vacance des logements qui peut progresser ou régresser,
- la transformation de résidences principales en résidences secondaires ou en logements occasionnels, ou vice-versa.

La technique du point mort consiste à calculer toutes ces variables. On connaît ainsi le nombre de logements nécessaires pour répondre au mieux aux besoins de la population existante. On y associe ensuite les données sur l'évolution démographique pour comprendre combien de logements seraient nécessaires pour permettre l'accueil de nouveaux habitants sur la commune.



- LA
D R Ô M E -
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 : Audrey Carreira-Xavier
Imprimeur : Impressions modernes
Crédit photos : ADIL 26, CALD

MISSION DÉPARTEMENTALE
D'OBSERVATION
DE L'HABITAT

ADIL



- LA
D R Ô M E -

observation
habitat

OBSERVER
POUR MIEUX DÉCIDER

32 / AVRIL 2014

LETTRE
OBSERVATION HABITAT



Source : ADIL 26 - Saint-Étienne-de-Fontbellon

LE PARC HLM

ETAT DES LIEUX EN DROME ET EN ARDECHE

UN BIEN COMMUN

Le parc de logements HLM joue un rôle essentiel, mais pas unique, pour proposer des solutions de logement aux Drômois et aux Ardècheois.

Le statut de propriétaire occupant est largement dominant dans les deux départements (plus de 60% des résidences principales) tandis que le logement locatif privé représente plus du double des logements HLM.

Présent en milieu rural comme urbain, le logement social est un bien commun. A ce titre, les Conseils Généraux de l'Ardèche et de la Drôme (dans le plan logement en particulier) apportent leur soutien aux organismes HLM.

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

DOSSIER

Le parc de logements sociaux ne représente qu'environ 10% des résidences principales de la Drôme et de l'Ardèche, mais environ 70% des ménages de ces deux départements peuvent prétendre habiter dans un logement social compte tenu de leurs ressources. C'est donc un enjeu important des politiques locales de l'habitat.



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, Logement, Personnes handicapées	
ENTRETIEN.	P.2
Alain Villard, président de l'Association des Bailleurs Sociaux 26/07	
DOSSIER.	P.3
De la ville à la campagne, le logement social	
BRÈVES.	P.4
AGENDA.	P.4
ACTIONS & PUBLICATIONS.	P.4
QUESTION/RÉPONSE.	P.4

ENTRETIEN

ALAIN VILLARD

Président d'ABS 26/07

Quel est le rôle d'ABS 26/07 ?

L'Association des Bailleurs Sociaux de Drôme et d'Ardèche, créée en 2009, regroupe 8 organismes HLM ayant leur siège sur l'un des deux départements. 4 missions principales sont remplies par ABS 26/07 :

- Représenter les bailleurs sociaux auprès des partenaires locaux et de l'État,

- Être force de proposition auprès des collectivités locales,

- Assurer un relais d'information entre les opérateurs HLM et l'échelon régional (ARRA HLM) et national (USH),

- Être un lieu d'échanges, de professionnalisation des équipes, et de rencontres entre les techniciens des organismes.

Quelles sont les problématiques actuelles des organismes HLM ?

Elles sont de natures diverses et touchent tous les métiers.

Tout d'abord, elles concernent la production neuve avec

une raréfaction continue des subventions qui lui sont accordées, des coûts de construction élevés avec des normes coûteuses (amiante, thermique, sismique...)

et une part de fonds propres des bailleurs dans les opérations neuves qui explose.

Ensuite, elles sont d'ordre patrimonial puisque le parc HLM vieillit, devient obsolète

et les efforts de réhabilitation ou démolition sont continus.

Enfin, elles sont de plus en plus d'ordre social avec une population précaire

à qui les bailleurs doivent offrir des logements à loyers abordables

et de qualité ainsi qu'un service de proximité très performant.

Quels sont les chantiers majeurs ?

Les bailleurs sociaux innoveront pour trouver des solutions.

Nous essayons de développer la filière bois locale (maisons à ossature bois) pour diminuer les coûts de construction tout en respectant l'environnement.

Les opérateurs vont mutualiser leurs Certificats d'Économies d'Énergie récoltés lors des réhabilitations.

Le gain financier sera réinjecté dans la construction neuve.

Une autre démarche innovante est le projet « Life + » : plus de 600 logements seront équipés de capteurs mesurant les consommations d'eau, de chauffage, et d'électricité, ce qui permettra aux ménages de voir en temps réel leur consommation et d'adopter les gestes nécessaires pour faire des économies d'énergie.

Concernant le volet social, les bailleurs travaillent avec les Banques de France et les Juges des Tribunaux d'Instance sur les effacements de dette et expulsions locatives.

DE LA VILLE A LA CAMPAGNE

LE LOGEMENT SOCIAL

En 2013, environ 10 millions de personnes habitent dans les 4.2 millions de logements qui composent le parc HLM français. Qu'en est-il en Drôme et en Ardèche ?

L'ADIL 26 se propose de faire le point sur le parc public des deux départements à partir des données RPLS 2012.

Même s'il n'est pas en mesure aujourd'hui de faire face à toutes les demandes, le parc HLM joue un rôle primordial pour permettre l'accès de tous au logement. Quel état des lieux dresser du parc social dans la Drôme et en Ardèche aujourd'hui ?

UN PARC EN PROGRES MAIS INFÉRIEUR A LA MOYENNE REGIONALE

Statut d'occupation des résidences principales en 2012 (RPLS 2012)	Région Rhône-Alpes	Ardèche	Drôme
Propriétaires	57%	66%	61%
Locatif privé	27%	25%	27%
Locatif HLM	16%	9%	12%

En 2012, le parc HLM représente 12% des résidences principales drômoises et 9% des ardéchoises. Ces deux taux sont inférieurs aux moyennes régionales (16%), mais sont à rapprocher de la très forte proportion de propriétaires sur les deux départements (66% en Ardèche, 61% dans la Drôme, contre 57% en Rhône Alpes).

Le parc drômois est deux fois plus important en valeur que le parc ardéchois : il représente 25 374 logements dans la Drôme contre 12 507 en Ardèche. Cependant, on note que le parc ardéchois a connu une progression plus importante que celle du parc drômois sur la période récente. Par rapport à 1999, le nombre de logements HLM en 2012 a progressé de 29% en Ardèche et de 23% dans la Drôme. La proportion de logements sociaux sur le total des résidences principales a gagné du terrain en Ardèche où le parc social ne représentait que 8% des résidences principales en 1999. Dans la Drôme, elle est restée stable (à 12%) entre 1999 et 2012.

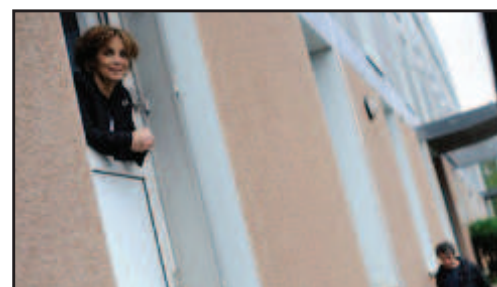
LES PRINCIPAUX ORGANISMES DE GESTION DU PARC

Le parc HLM drômois est géré à 81% par des OPH (Office Public de l'Habitat). Drôme Aménagement Habitat, l'OPH départemental, est le plus important (35% du parc, près de 8 900

logements). Les trois autres organismes majeurs sont l'OPH de Valence (23% du parc, soit environ 6 060 logements), l'OPH Habitat du Pays de Romans (15% du parc, près de 3 900 logements) et l'OPH Montélimar Habitat (8% du parc, 2 100 logements environ). En Ardèche, le parc social se partage entre deux principaux organismes : l'OPH départemental Vivarais Habitat (45% du parc, près de 5 800 logements) et l'ESH (Entreprise Sociale pour l'Habitat) ADIS (38% du parc, 4 830 logements). Deux organismes ont déployé une activité relativement importante à l'échelle bi-départementale : Habitat Dauphinois (environ 1 900 logements) dont le parc est bien réparti entre la Drôme (61% de son parc) et l'Ardèche (39%), et ADIS qui est majoritairement implanté en Ardèche (environ 4 800 logements) mais gère près de 630 logements dans la Drôme. La SDH (Société pour le Développement de l'Habitat), avec près de 1 590 logements, est implantée pour l'essentiel dans la Drôme. Nous vous invitons à consulter la liste exhaustive des organismes HLM sur notre site internet. Ces chiffres (source RPLS 2012) n'incluent pas les logements-foyers.

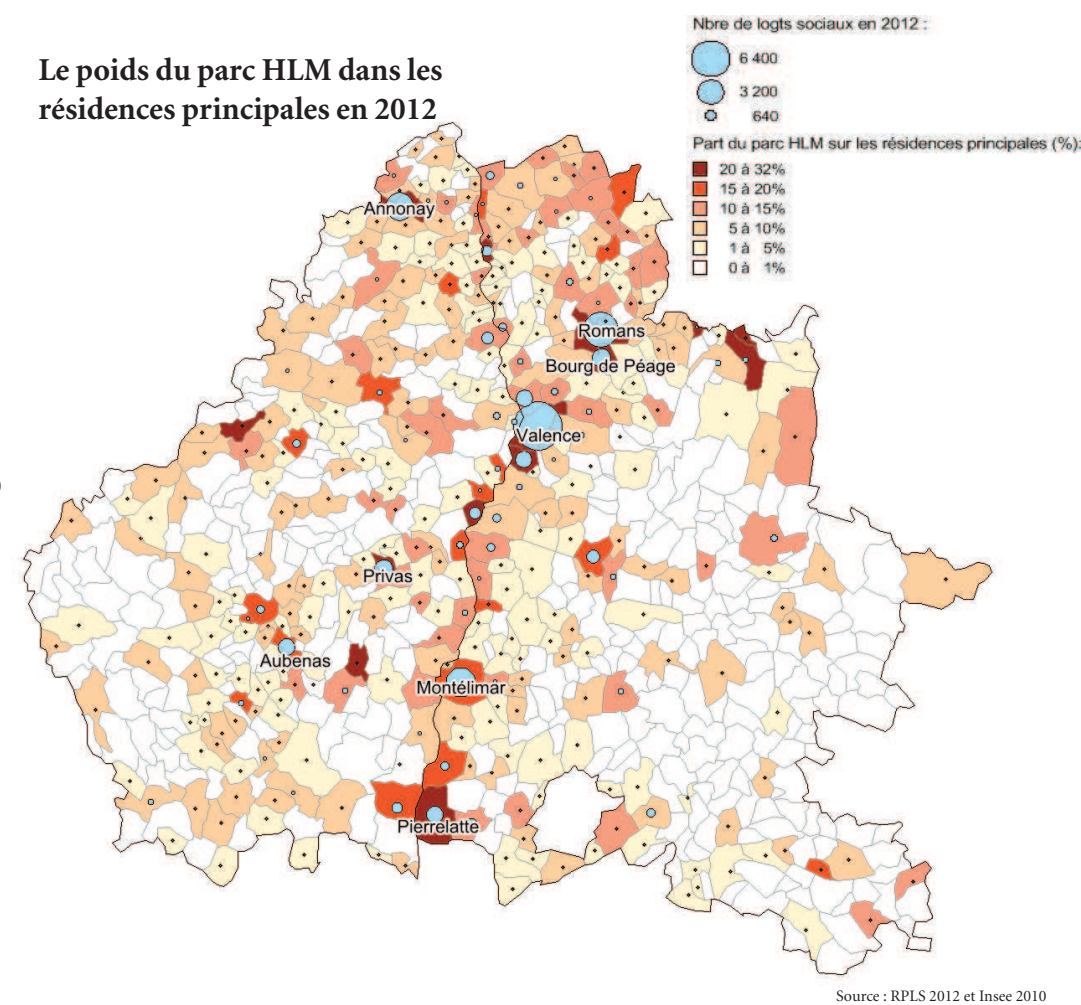
LA REPARTITION GEOGRAPHIQUE DU PARC PUBLIC

De manière générale, on constate que la répartition du parc HLM se calque sur les bassins et les axes principaux de développement économique et démographique des deux départements. On note également que 28% des logements HLM drômois et 7% des logements HLM ardéchois sont situés en Zone Urbaine Sensible.



Résidents HLM

Le poids du parc HLM dans les résidences principales en 2012



Source : RPLS 2012 et Insee 2010

LE PARC HLM : QUEL TYPE DE LOGEMENTS ?

Le collectif domine largement le parc public : 85% des logements HLM sont des appartements.

Le parc HLM drômois et ardéchois se répartit entre trois périodes de construction relativement équilibrées :

- 35% des logements publics datent d'avant 1970 dans la Drôme, et 39% en Ardèche,
- 31% des logements ont été construits entre 1970 et 1989 dans les deux départements,
- 34% des logements ont été bâtis entre 1989 et 2012 dans la Drôme et 30% en Ardèche.

Des efforts importants de développement du parc ont été menés ces dernières années (20% du parc date de la période 2000-2012).

Les logements HLM drômois et ardéchois sont plutôt grands : environ 80% d'entre eux se composent d'au moins trois pièces. Ceci explique en grande partie le fait que les logements HLM accueillent surtout des familles.

Quant aux loyers mensuels, ils sont légèrement plus élevés dans la Drôme qu'en Ardèche : en moyenne, on compte 4.9€/m² dans le premier département pour 4.7€/m² dans le second.

Enfin, le taux de vacance des logements HLM dans les deux départements est faible : seulement 3% en moyenne dans la Drôme et 5% en Ardèche.



source : ADIL 26 - HLM Privas Ardèche

BRÈVES

19ème rapport de la Fondation Abbé Pierre sur le Mal Logement

En 2014, selon la Fondation Abbé Pierre, 3,5 millions de personnes sont mal logées et plus de 5 millions de personnes sont fragilisées du fait des difficultés liées à leur logement. La Fondation rappelle par ailleurs que près d'1,1 million de logements sont potentiellement fragiles et que 3.8 millions de ménages sont en situation de précarité énergétique.

Source : Fondation Abbé Pierre, 19ème rapport sur l'état du Mal Logement, 2014

Progression du logement social

Le logement social a représenté 25% des 421 000 mises en chantier de logements neufs en France en 2011. La proportion de logements sociaux sur le total des constructions neuves ne cesse de progresser depuis 2005 (excepté en 2010).

Source : USH, 2013

Enquête déplacements

Le Scot du Grand Rovaltain a lancé en janvier 2014 une enquête sur les déplacements. Elle vise à questionner 5 800 personnes sur 141 communes. Les données seront traitées d'avril à septembre 2014 pour une publication des résultats à l'automne.

Source : InfoScot du Grand Rovaltain, janvier 2014

Les limites de la densification

Une étude du SNAL (Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs) et de l'UMF (Union des Maisons Françaises) retient que la densification des villes atteint des limites et que la relance de la production de logements ne se fera pas uniquement par la densification des centres.

Source : Le Moniteur 31 janvier 2014