

GROUPE TECHNIQUE LOGEMENT ET URBANISME

La prochaine réunion de ce groupe aura lieu le 18 octobre prochain à l'ADIL26 sur l'évolution de la mission départementale d'observation de l'habitat (nouvelle gouvernance, extension avec l'Ardèche, nouveau partenariat avec les territoires).

SUIVI DU PLH RHÔNE-VALLOIRE

La mission départementale d'observation de l'ADIL26 assure le suivi du PLH (Programme Local de l'Habitat) de Rhône-Valloire. Le prochain comité de pilotage a été fixé le 12 novembre 2013.

RENCONTRE ANNUELLE DE LA MISSION D'OBSERVATION

Le thème retenu pour cette rencontre traditionnelle est le logement accompagné en lien avec les travaux réalisés par la mission d'observation dans le cadre de l'évaluation du PDALPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées).

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.

LA MISSION DÉPARTEMENTALE D'OBSERVATION SE RÉORGANISE

La mission départementale d'observation de l'ADIL 26 est en train de mettre en place une nouvelle organisation. L'objectif est de mieux associer les EPCI (Etablissements Publics de Coopération Intercommunale) à la commande et aux travaux. Ce nouveau dispositif en cours de discussion avec les partenaires sera proposé au Département de l'Ardèche mettant en place un observatoire de l'habitat en lien avec l'ADIL 26.

SCOT DU GRAND ROVALTAIN

Plusieurs sujets seront traités en 2013 dans le cadre de l'avenant à la convention signée entre le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Grand Rovaltain et l'ADIL 26. Parmi eux, la compatibilité entre les PLH (Programmes Locaux

de l'Habitat) et le SCOT est le premier sujet. La mission départementale d'observation est chargée également de la mise en place d'un certain nombre d'indicateurs et d'une méthodologie pour le suivi du SCOT.

OBSERVATOIRE LOCAL DE L'HABITAT DU GRAND VALENTINOIS

Dans le cadre de cet observatoire, l'ADIL 26 réalise des lettres d'information sous la forme de quatre pages traitant de divers sujets. La sixième lettre en cours de validation aborde la question des transactions immobilières et foncières sur le territoire du Grand Valentinois de 2007 à 2011. L'analyse est faite grâce aux données de la BNDP (Base Nationale des Données Patrimoniales), fournies par la DGFIP (Direction Générale des Finances) de la Drôme et de l'Ardèche.

QUESTION / RÉPONSE

Quels sont les résultats du DALO ?

La mise en oeuvre du Droit au Logement Opposable (DALO), instituée par la loi du 5 mars 2007, concerne les personnes n'ayant pas trouvé de solution de logement ou d'hébergement malgré toutes les démarches qu'elles ont pu engager avec un recours amiable. Dans la Drôme, le nombre de recours déposés est passé de 65 à 127 entre 2011 et 2012, soit + 95 %. En Rhône-Alpes, ce nombre est passé de 3 518 à 4 150, soit + 18 %.



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, Vincent Sauty
Imprimeur : Impressions modernes
Crédit photos : ADIL 26, CALD

ADIL



- LA
DRÔME -

observation
habitat

OBSERVER
POUR MIEUX DÉCIDER

30 / SEPTEMBRE 2013

LETTRE
OBSERVATION HABITAT



Nyons

L'HABITAT DANS LA DRÔME : LES CHIFFRES CLÉS

EDITO

INDICATEURS ET QUALITÉ DE VIE

Certes «Comparaison n'est pas raison»... mais il est toujours utile de se comparer à d'autres. Les indicateurs réunis par l'ADIL 26 permettent cet exercice. Le département de la Drôme apparaît ainsi avec ses dynamiques (attractivité démographique, création d'emplois...) et ses difficultés (chômage, précarité). Les indicateurs de qualité de vie qui constituent un vrai atout pour l'attractivité de la Drôme restent difficiles à mesurer et à comparer..

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

DOSSIER

Avec son dispositif de recueil de données, la mission départementale d'observation de l'ADIL de la Drôme peut proposer un portrait de l'habitat dans la Drôme et quelques comparaisons.



La Roche-de-Glun

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
Marie-Josée FAURE, Vice-Présidente du Conseil Général de la Drôme, chargée du Logement et des Personnes handicapées

DOSSIER P.3
Le logement des Drômois, entre dynamisme et fragilité

BRÈVES P.4

AGENDA P.4

ACTIONS & PUBLICATIONS P.4

QUESTION/RÉPONSE P.4

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



MARIE-JOSÉE FAURE
Vice-Présidente du
Conseil Général 26

Que relevez-vous de la confrontation de divers indicateurs sur l'habitat dans la Drôme ?

Je suis frappée par le dynamisme démographique du département dont la population augmente depuis des années de plus d'1 % par an, c'est à dire à un niveau nettement supérieur à la moyenne régionale et nationale. C'est notamment le résultat de l'attractivité de la Drôme. Par ailleurs, les difficultés de logement perdurent et plusieurs indicateurs comme la proportion de bénéficiaires d'aides à la personne et l'importance des aides aux impayés en témoignent.

Quelles évolutions vous paraissent marquantes ?

Je retiens en particulier l'importance et la progression des besoins en logements en raison de la diminution de la taille moyenne des ménages. A population constante et compte tenu du faible niveau de ressources des ménages, il faut plus de logements HLM et privés abordables aux coûts de loyers ou mensualités de prêts maîtrisés et économes en charge.

Comment voyez-vous l'avenir ?

Le futur est aux politiques locales de l'habitat, conduites par les Communautés de communes et d'agglomérations en lien avec le Département et l'Etat. C'est par des partenariats locaux que choix d'urbanisme, politiques du logement, actions sociales pour les plus démunis, les personnes âgées, les jeunes... devront s'articuler pour répondre au mieux aux besoins des Drômois.

LE LOGEMENT DES DRÔMOIS

ENTRE DYNAMISME ET FRAGILITÉ

L'habitat constitue un facteur d'équilibre des ménages et un élément d'attractivité pour le dynamisme économique d'un territoire. Il est essentiel à l'intégration des populations les plus fragiles.

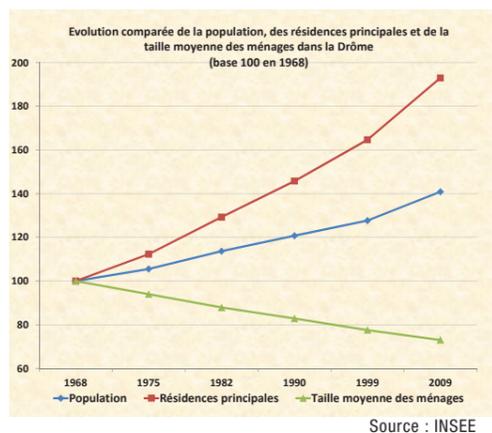
A partir de données statistiques récentes, l'ADIL 26 dresse ici un état des lieux sur l'habitat dans la Drôme permettant entre autres d'alimenter les réflexions menées par les acteurs locaux de l'habitat.

Entre 1999 et 2009, la Drôme a connu une croissance démographique assez forte, surtout liée à un excédent migratoire. Pendant cette période, l'évolution de la population drômoise a été de **1 %/an**, supérieure à la région Rhône-Alpes (0.9 %/an) et à la France métropolitaine (0.7 %/an). Cette attractivité accroît les besoins en logements.

La Drôme se caractérise aussi par une mobilité résidentielle importante avec près d'un tiers de la population drômoise qui en 2008 n'habitait pas le même logement qu'en 2003. **64 % des parcours résidentiels se font à l'intérieur du département**, ce qui montre une certaine adaptation de l'offre de logements au désir des ménages. Le tiers restant correspond aux nouveaux arrivants dont très peu sont natifs de la Drôme. Les apports concernent toutes les tranches d'âges avec une surreprésentation de l'accueil d'une population jeune. Un tiers des nouveaux arrivants a entre 25 et 39 ans. Il s'agit également d'une population plus qualifiée que celle déjà en place avec une proportion de cadres et de professions intermédiaires plus importante (27 % contre 20 % pour la population en place).

UN PARC DE LOGEMENTS QUI S'EST ACCRU PLUS VITE QUE LA POPULATION

Le parc de logements de la Drôme, constitué à **85 % de résidences principales** s'est accru beaucoup plus rapidement que la population. La croissance du parc de logements drômois entre 1999 et 2009 a été de **1.6 %/an**, contre 1.3 %/an pour la région Rhône-Alpes et 1.1 %/an pour la France métropolitaine. Ceci est notamment lié à la tendance lourde de diminution de la taille moyenne des ménages. Les caractéristiques et les modalités d'occupation de ce parc sont très contrastées d'un territoire à l'autre, entre l'urbain et le périurbain.



Entre 1968 et 2009, la population drômoise a augmenté de 41 % pendant que le parc des résidences principales s'est accru de 93 %. En 1968, les résidences principales étaient occupées en moyenne par 3.2 personnes par logement et en 2009 par 2.3 personnes par logement.

DES LOGEMENTS INDIVIDUELS ET DE GRANDE TAILLE

La Drôme est caractérisée par la prédominance forte des logements de type individuel (64 % de maisons dans le parc des résidences principales contre 46 % en région



Upie

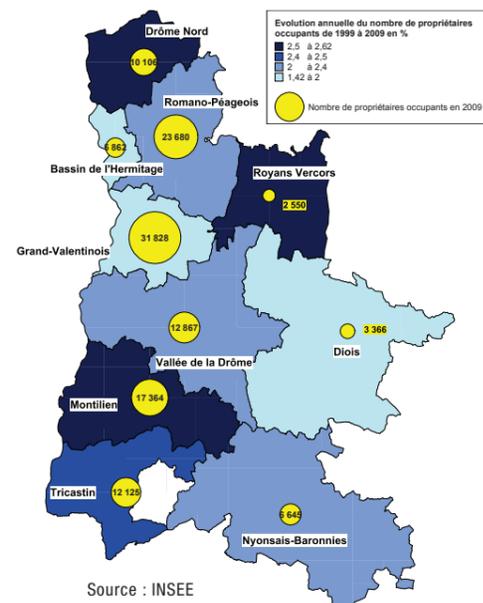
Rhône-Alpes et 56 % en France métropolitaine). Cependant, l'augmentation des résidences principales entre 1999 et 2009 a été nettement plus importante pour les logements collectifs (+ 21 %) que pour l'individuel (+ 15 %).

Les résidences principales sont en majorité de grands logements (41 % de T5 ou plus contre 35 % en Rhône-Alpes et en France métropolitaine). Entre 1999 et 2009, on observe une stabilisation du nombre des logements de petite taille.

UNE FORTE DYNAMIQUE DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Le département de la Drôme se distingue par l'importance des propriétaires occupants et le nombre limité de logements publics HLM. Les résidences principales drômoises comptent 10 % de locataires HLM contre 14 % pour Rhône-Alpes et la France métropolitaine.

En 2009, les résidences principales étaient occupées à plus de 61 % par des propriétaires, soit plus que les moyennes régionale et nationale oscillant autour de 57 %. Le nombre de propriétaires occupants est en hausse sur le territoire entre 1999 et 2009 mais la dynamique n'a pas été la même selon les bassins d'habitat.



La primo-accession à l'aide du PTZ (Prêt à Taux Zéro) a été très dynamique dans la Drôme qui figure parmi les départements forts consommateurs de ce dispositif. C'est un soutien important à l'accession sociale à la propriété, s'adressant principalement à des ménages d'ouvriers ou employés aux revenus modestes.

DES DIFFICULTÉS DE LOGEMENT QUI PERDURENT

Tous statuts d'occupation confondus, la Drôme se caractérise par son grand nombre de bénéficiaires d'une aide au logement (23 % des ménages drômois), qui témoigne d'une certaine fragilité de sa population. Si les allocataires sont les plus nombreux dans le parc locatif privé (plus de 23 000 ménages bénéficiaires), ils sont en proportion plus présents dans le parc locatif public (85 % des ménages locataires HLM). Notons également la fragilité du parc occupé en propriété dans la Drôme.

Les ménages bénéficiaires d'une aide au logement de la CAF en 2012	Drôme		Rhône-Alpes (en %)	France métropolitaine (en %)
	Nombre	%		
Parc locatif privé	23 407	43%	40%	43%
Parc locatif public	17 830	85%	71%	63%
Parc occupé en propriété	5 348	4%	3%	3%

Sources : CAF et INSEE

D'autres aides comme celles du FULH (Fonds Unique Logement et Habitat) témoignent d'une certaine fragilité de la population drômoise. Ces aides permettent aux locataires, sous certaines conditions de revenus et de taux d'effort de régler leur dette de loyer. Elles ont concerné 760 ménages en 2005 et plus de 1 000 ménages en 2012, soit une augmentation de 37 %.

Notons également que les déplacements domicile travail ont été amplifiés par la périurbanisation. En 1999, 55 % des drômois étaient «navetteurs», aujourd'hui, ils sont plus de 61 % à se déplacer pour aller travailler avec la voiture comme mode prédominant...

BRÈVES

Logement : petit rattrapage de printemps

Avec 338 400 logements mis en chantier sur douze mois, la tendance baissière de la construction neuve s'est légèrement atténuée en avril (- 15,6 % par rapport à avril 2012, après - 18 % en mars). L'activité a bénéficié d'un effet de rattrapage après les difficiles conditions climatiques du début d'année. En données corrigées des variations saisonnières, l'amélioration est encore plus nette : + 3,6 % entre février et avril. Dans le détail, le logement individuel recule de 14,1 % à fin avril sur un an. Dans le logement collectif, les stocks disponibles à la vente augmentent et le climat est toujours peu propice à l'investissement.

Source : Le Moniteur - 14/06/2013 -

Bientôt une certification de l'habitat en exploitation

A l'occasion du congrès de l'USH (Union Sociale pour l'Habitat) à Lille, l'association Qualitel a lancé un référentiel de certification de l'habitat en exploitation. Opérationnel en octobre, celui-ci vise notamment à «maintenir la qualité initiale du bâtiment en améliorant l'exploitation par l'application d'une démarche structurée». Il sera destiné aux acteurs concernés par la pleine propriété en exploitation, c'est-à-dire essentiellement les bailleurs sociaux, mais aussi les foncières.

Source : Le Moniteur - 14/06/2013 -

Se loger autrement

Un projet de construction de 24 logements coopératifs avec garage et jardin, route de Montélier à Valence, est en cours d'élaboration. Ce projet est destiné à des candidats à l'accession à la propriété. Pour devenir propriétaire, il faut souscrire une part de la société coopérative de construction. Cette souscription donne droit à l'achat d'un appartement au prix de revient, soit une économie pouvant atteindre 15 % par rapport au prix du marché.

Source : Valence mensuel - mai 2013 -