

## GROUPE TECHNIQUE LOGEMENT

Ce groupe composé de divers acteurs de l'habitat, sous l'égide du Département, s'est réuni le 25 novembre dernier à l'ADIL 26. Après un rappel sur les thématiques de l'aménagement et de l'accession dans la Drôme, il a été question de la fonction d'aménageur des organismes HLM et de leur intervention dans le domaine de l'accession. Des opérations d'aménagement en cours ou déjà réalisées ont été présentées ce jour là.

## LA RÉFORME DE L'ANAH

Suite à la réforme de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat), une rencontre a été organisée le 25 novembre dernier à la DDT de la Drôme pour faire le point sur cette réforme et analyser sa déclinaison dans la Drôme. Dans un premier temps, les règles de financement du Département dans le cadre des dispositifs partenariaux du fait de la réforme ont été abordées et la seconde partie a porté sur le contrat local d'engagement (repérage des situations et réalisation des travaux nécessaires).

## 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

## Mission départementale d'observation de l'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 DDT.

## OBSERVATOIRE LOCAL DE L'HABITAT DU DIOIS

Dans le cadre de la quatrième année d'observations sur le territoire du Diois, les élus du secteur ont sollicité la mission départementale d'observation de l'ADIL 26 pour réaliser une étude sur le parc existant. Cette étude apportera des éléments complémentaires à l'étude du PLH du Diois et tentera de quantifier le nombre de logements nécessitant des travaux liés aux économies d'énergie.

## ÉTUDE SUR LES RÉSIDENCES SECONDAIRES

Afin de permettre à l'Observatoire des politiques départementales d'approfondir ses analyses sur l'économie résidentielle dans la Drôme, celui-ci a demandé à la mission d'observation de réaliser une étude sur les résidences secondaires qui sera disponible début 2011.

## QUESTION / RÉPONSE

Quelles sont les données statistiques disponibles sur le DPE ?

Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) obligatoire pour toutes nouvelles locations et tous les achats d'un logement neuf ou existant, évalue la consommation énergétique des logements et leur émission en CO2 et formule des propositions de travaux d'amélioration.

La loi Grenelle II du 12 juillet 2009 prévoit une obligation de transmission de données statistiques à l'Ademe (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie) qui devra rendre disponible les résultats auprès des collectivités territoriales concernées selon des modalités qui seront définies dans un décret du Conseil d'État.

L'objectif de cette étude est de réaliser un diagnostic sur la situation des résidences secondaires dans la Drôme. Après l'étude du stock de résidences secondaires dont dispose la Drôme, la mission d'observation s'attardera sur l'évolution de ce parc de logements et tentera de dresser un profil de leurs propriétaires.

## OBSERVATOIRE LOCAL DE L'HABITAT DU PAYS UNE AUTRE PROVENCE

Dans le cadre de la deuxième année d'observation sur le territoire du Pays Une Autre Provence, le quatre pages réalisé l'année précédente sera réactualisé pour suivre dans le temps une série d'indicateurs démographique, économique, sur la construction neuve, le logement social...

La commune de Venterol s'interroge sur la possibilité de confier à l'ADIL 26 un pré-diagnostic habitat, population, territoire.



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



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



OBSERVATION HABITAT



OBSERVER POUR MIEUX DÉCIDER

19 / DÉCEMBRE 2010

LETTRE DE LA MISSION DÉPARTEMENTALE D'OBSERVATION DE L'HABITAT



Tain l'Hermitage - photo CAUE

# LE PARC HLM DRÔMOIS LOGEMENTS ET LOCATAIRES

## DÉFIS

Le recueil de données présenté ici met en évidence de multiples défis auxquels est confronté aujourd'hui le parc HLM drômois : - d'abord celui du développement de l'offre pour répondre à une demande qui reste à un niveau élevé notamment en milieu urbain, - ensuite celui de la gestion pour permettre le maintien dans les logements de milliers de locataires dans des conditions financières satisfaisantes.

Le bilan proposé ici est pour moi l'occasion de rendre hommage aux équipes des organismes HLM public et privé pour leur dynamisme et leur professionnalisme.

Anne-Marie REME-PIC, Présidente de l'ADIL 26  
Vice-Présidente du conseil Général de la Drôme habitat, urbanisme, patrimoine et logement

## DOSSIER

Un parc qui augmente avec une forte production de logements neufs de qualité ces dernières années, une vocation sociale affirmée, un accueil de plus en plus important de personnes âgées... telles sont les principales caractéristiques du parc HLM drômois d'aujourd'hui.



Romans-sur-Isère - photo CAUE

## SOMMAIRE

ÉDITO.....P.1  
Anne-Marie REME-PIC, Présidente de l'ADIL 26  
Vice-Présidente du Conseil Général de la Drôme, habitat, urbanisme, patrimoine et logement

ENTRETIEN.....P.2  
Pascale CROSET, Chargée de missions ARRA / ABS 26/07

DOSSIER.....P.2 & 3  
Un parc locatif social qui doit encore s'étoffer, 24 000 logements et un rôle social accru

BRÈVES .....P.4

AGENDA.....P.4

ACTIONS & PUBLICATIONS DE LA MISSION DÉPARTEMENTALE D'OBSERVATION DE L'HABITAT .....P.4

QUESTION/RÉPONSE.....P.4

# UN PARC LOCATIF SOCIAL

24 000 LOGEMENTS ET

## INTERVIEWÉE

Pascale CROSET

Chargée de missions ARRA/ABS 26/07 (Association Régionale Rhône-Alpes des organismes d'HLM/Association des Bailleurs Sociaux Drôme Ardèche)

### Qu'est-ce qu'ABS 26/07 ?

ABS 26/07 est une association loi 1901 qui a été créée le 31 décembre 2008. Elle fait partie des associations départementales qui structurent le mouvement HLM sur les territoires. Les 85 organismes HLM présents sur le territoire de la région Rhône-Alpes sont membres de l'association régionale des organismes HLM Rhône-Alpes (ARRA HLM) qui est basée à Lyon. L'ARRA HLM a pour mission d'accompagner les bailleurs sociaux dans la professionnalisation de leurs équipes, d'assurer le relais avec le mouvement HLM au niveau national et de représenter les bailleurs auprès des partenaires. Dans ce contexte, ABS 26/07 remplit ces mêmes missions mais à l'échelon local. Elle permet également des échanges entre les organismes pour favoriser l'émergence d'une culture commune et un contexte propice à l'élaboration de projets inter-organismes.

### Quelles sont les préoccupations essentielles des organismes d'HLM ?

Les organismes HLM doivent remplir plusieurs missions telles que la gestion de leurs locataires (instruction des dossiers de demande, attributions...), la gestion de leur parc (maintenance et réhabilitation) et la construction de programmes pour répondre aux besoins en logements à prix abordable.

### Quels sont les principaux chantiers en cours mobilisant actuellement les organismes ?

Les organismes sont confrontés à des difficultés d'équilibres d'opérations pour la construction de nouveaux logements, dans un contexte de réduction des aides à la pierre et d'incertitude pour les collectivités territoriales (réforme en cours). La réhabilitation du patrimoine avec la question thermique et la stratégie à adopter en la matière est une autre préoccupation essentielle des organismes. Par ailleurs, les rédactions des CUS (Conventions d'Utilité Sociale) ont mobilisé les bailleurs ces derniers mois, ainsi que l'intégration de nouvelles dispositions concernant la forme de l'enregistrement de la demande de logement locatif social.

Plusieurs types de données statistiques permettent de dresser un portrait du parc HLM et de ses locataires : l'INSEE, l'enquête annuelle de l'ADIL 26 et l'enquête triennale de l'OPS (Occupation du Parc Social). Le parc HLM drômois augmente lentement (de 20 000 à 24 000 logements environ de 1998 à 2010 selon l'enquête de l'ADIL 26) du fait des démolitions et sa population se paupérise.

Le parc HLM drômois même s'il ne représente que 10,5 % des résidences principales du département, joue un rôle essentiel. Mais bien qu'il progresse en nombre de logements, il lui est difficile de répondre à toutes les demandes.

### UN PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS SPÉCIFIQUE

Au 1<sup>er</sup> janvier 2010, le parc HLM drômois compte 23 923 logements locatifs sociaux gérés par quinze organismes (quatre offices publics et onze structures privées). 81,2 % du parc total est géré par les quatre offices publics. L'Office départemental DAH (Drôme Aménagement Habitat) gère 35,7 % du parc total, l'OPH (Office Public de l'Habitat) de Valence en gère 21,5 %, HPR (Habitat du Pays de Romans), 15,5 % et l'OPH de Montélimar 8,5 %.

Par ailleurs, les organismes d'HLM privés sont représentés par des sociétés anonymes, comme SDH Constructeur ou ADIS, des sociétés coopératives d'habitat comme Habitat Dauphinois. In Situ est une société anonyme immobilière d'économie mixte (SAIEM)

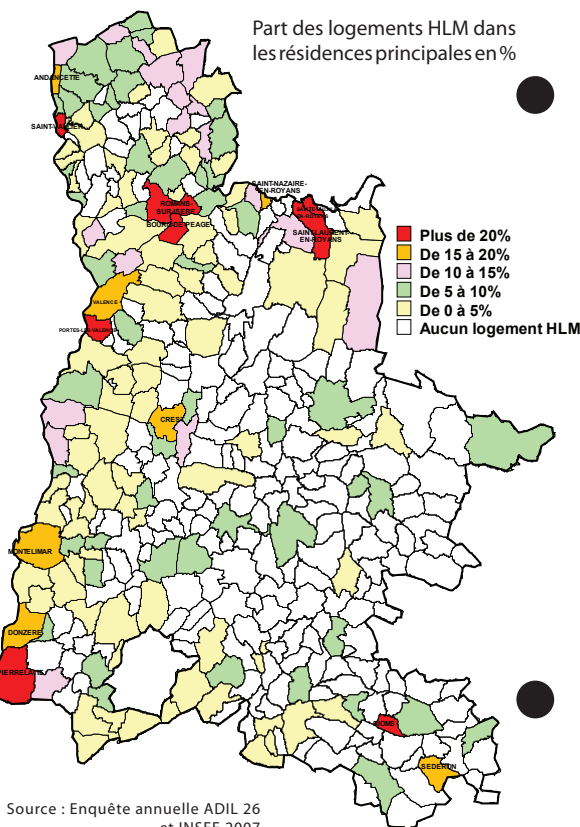
### Le parc social drômois au 1<sup>er</sup> janvier 2010

|                           | 2005          | 2006          | 2007          | 2008          | 2009          | % du parc     |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Drôme Aménagement Habitat | 8 326         | 8 391         | 8 479         | 8 460         | 8 539         | 35,7%         |
| OPH Valence               | 5 271         | 5 246         | 5 239         | 5 234         | 5 146         | 21,5%         |
| Habitat Pays de Romans    | 3 348         | 3 422         | 3 487         | 3 509         | 3 711         | 15,5%         |
| OPH Montélimar            | 1 988         | 1 994         | 1 999         | 2 013         | 2 031         | 8,5%          |
| <b>TOTAL 4 OFFICES</b>    | <b>18 933</b> | <b>19 053</b> | <b>19 204</b> | <b>19 216</b> | <b>19 427</b> | <b>81,2%</b>  |
| Autres organismes         | 3 838         | 3 970         | 4 126         | 4 295         | 4 496         | 18,8%         |
| <b>TOTAL</b>              | <b>22 771</b> | <b>23 023</b> | <b>23 330</b> | <b>23 511</b> | <b>23 923</b> | <b>100,0%</b> |

Source : Enquête annuelle ADIL 26

L'ensemble de ces logements représente 10,5 % des résidences principales du département. Cette proportion est plus élevée pour Rhône-Alpes (14,6 %), la Drôme de par son caractère rural étant moins dotée que les départements plus urbains comme le Rhône, l'Isère ou la Loire. Le parc HLM drômois est avant tout urbain et il se répartit inégalement sur le territoire. Les logements sociaux sont très concentrés dans les principales agglomérations situées le long de la vallée du Rhône et un net clivage apparaît entre le nord et le sud du département.

### Les logements HLM dans les communes drômoises au 1<sup>er</sup> janvier 2010



Source : Enquête annuelle ADIL 26 et INSEE 2007

### UN PARC QUI VIEILLIT COMPOSÉ À 70 % DE LOGEMENTS DE TYPE 3 ET 4

Fondés entre les deux guerres, les offices publics qui ont peu ou pas construit avant les années 1950 voient leur parc de logements qui date majoritairement des années 1960-1974 (46,5 %) vieillir alors que les autres organismes ont un parc plus récent. Ainsi, 53,4 % des logements des offices ont été construits avant 1975, tandis que 74,1 % des logements des autres organismes (sociétés privées ou mixtes) ont été construits après 1990.

Le parc HLM drômois est avant tout constitué de logements en immeubles collectifs (85 % contre 15 % pour l'individuel). En Rhône-Alpes, les proportions sont de 91 % pour le collectif et 8 % pour l'individuel.

# QUI DOIT ENCORE S'ÉTOFFER

UN RÔLE SOCIAL ACCRU

Toutefois, depuis plus d'une quinzaine d'années, il se renouvelle par des constructions d'immeubles de petites tailles et de maisons individuelles accolées ou en bandes.



Romans-sur-Isère - photo CAUE

### UNE VOCATION SOCIALE AFFIRMÉE

Les résultats de l'enquête OPS (Occupation du Parc Social) 2009 montrent toujours que le parc social drômois joue un rôle très important dans l'accueil des plus démunis. Les locataires se caractérisent par des revenus très bas. 80 % d'entre eux ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds de ressources d'attribution d'un logement social (plafonds PLUS). Cette pauvreté s'accroît au fil des années avec :

- en 2003, 75,3 % des locataires aux revenus inférieurs à 60 % des plafonds,
- en 2006 79,3 %,
- et en 2009 80 %.

Par ailleurs, 62 % des locataires bénéficient de l'APL (Aide Personnalisée pour le Logement) dans la Drôme en 2009, contre 48 % pour la région Rhône-Alpes.

Le nombre d'inactifs dans le parc social drômois est important : 47 % d'entre eux sont inactifs en 2009 (contre 41 % pour la région Rhône-Alpes). Les inactifs comprennent les personnes sans emploi non inscrites au Pôle emploi, les personnes au foyer, étudiants ou élèves, retraités ou préretraités, invalides... Les occupants du parc HLM drômois se caractérisent aussi par la fragilité de leur structure familiale, avec une sur-représentation des familles monoparentales et une proportion de personnes seules en augmentation par rapport à 2006.

| Composition des ménages | Drôme                |                                   | Rhône Alpes          |                                   |
|-------------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------|-----------------------------------|
|                         | Ménages (INSEE 2007) | Ménages locataires HLM (OPS 2009) | Ménages (INSEE 2007) | Ménages locataires HLM (OPS 2009) |
| Familles monoparentales | 8%                   | 21%                               | 8%                   | 18%                               |
| personnes seules        | 32%                  | 38%                               | 33%                  | 36%                               |
| couples                 | 58%                  | 40%                               | 56%                  | 42%                               |
| autres                  | 2%                   | 1%                                | 3%                   | 4%                                |

Sources : INSEE et Enquête triennale OPS 2009

Ce taux de personnes seules dans la Drôme est passé de 33 % en 2006 à 38 % en 2009 (respectivement 35 % en 2006 à 36 % en 2009 pour la région Rhône-Alpes).

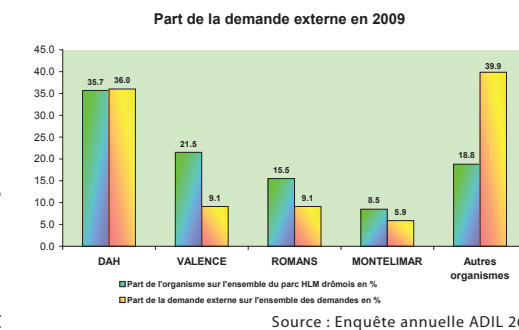
### L'ACCUEIL DES PERSONNES AGÉES

Un vieillissement des locataires est constaté. La population des moins de trente ans dans le parc HLM se réduit en proportion. Elle est passée de 13 % en 2000 à 8 % en 2009. Par ailleurs, la fonction d'accueil des personnes âgées s'affirme avec de nouveaux programmes spécialement conçus (opérations Coeur de village et Coeur de quartier) et par l'attribution d'un nombre croissant de logements à des ménages retraités. 25 % des locataires HLM drômois ont plus de 65 ans (contre 22 % en moyenne en Rhône-Alpes).

Source : CESE

### DESTENSIONS ENTRE OFFRES ET DEMANDES

La demande externe, c'est-à-dire des candidats locataires qui ne sont pas déjà logés dans le parc HLM est forte. Le parc existant ne permet pas de faire face aux besoins. Cette demande présente une répartition déséquilibrée entre les organismes.



Source : Enquête annuelle ADIL 26

5 184 demandes de logements ont été enregistrées en 2009 auprès des quatre offices drômois (en baisse : 5 348 en 2008) et 3 436 auprès de l'ensemble des autres organismes (en baisse : 3 628 en 2008). Bien qu'ils ne représentent que 18,8 % des logements sociaux drômois, les organismes privés comptabilisent 39,9 % des demandes formulées en 2009. La satisfaction de la demande externe reste limitée : seulement un peu plus d'une demande sur quatre est satisfaite en 2009.

### L'AUGMENTATION DE LA CONSTRUCTION

Au 31 décembre 2009, plus de 560 logements étaient annoncés comme étant en cours de construction par l'ensemble des organismes d'HLM et plus de 720 en projet (source enquête ADIL 26). C'est un niveau très élevé, résultat d'un appui important de l'Etat, de la Région Rhône-Alpes, du Département de la Drôme et des collectivités territoriales. Ces logements neufs de grande qualité avec une grande majorité au niveau du label THPE (Très Haute Performance Énergétique) ou BBC (Bâtiment Basse Consommation) vont concourir à accroître l'offre.

## BRÈVES

Rapport d'évaluation DALO Un long rapport du CESE (Conseil Economique Social et Environnemental) dresse un bilan nuancé du DALO (Droit Au Logement Opposable) en France. Au delà des chiffres (186 ménages concernés dans la Drôme de janvier 2008 à août 2010) de fortes disparités selon les régions apparaissent et un point noir en région parisienne.

Tendances et prospective du logement Avec une progression des demandes de permis de 11,5 % sur 12 mois et un recul des mises en chantier de 2 % sur la même période, la conjoncture de la construction neuve résidentielle continue d'envoyer des signaux contradictoires toujours très contradictoires. En effet, si les indicateurs sont « au vert » du côté des autorisations, les réalisations sur le terrain ne se redressent que très faiblement (en particulier pour la maison individuelle) puisqu'elles ne devraient dépasser que de très peu le niveau 2009 (342 000 logements construits en 2010, soit une progression de 2,3 %).

Source : Le Moniteur - Novembre 2010

149 000 emplois La construction est, avec les services, le secteur qui va créer en France le plus grand nombre d'emplois dans les cinq prochaines années. Surprenante et réjouissante, telle est la conclusion de l'étude publiée en novembre par le CAS (Centre d'Analyse Stratégique) qui prévoit 149 000 créations nettes d'emplois pour le secteur de la construction entre 2010 et 2015. On trouve ici justifiés par anticipation les effets bénéfiques du soutien à la construction et à la rénovation de logements, du prêt à taux zéro, du Grenelle de l'environnement...

Source : Le Moniteur - Novembre 2010