



Seniors en 2017

L'EFFET «PAPY-BOOM»

LE DÉFI DES MUTATIONS DÉMOGRAPHIQUES

EDITO

UNE NOUVELLE DONNE POUR LE MARCHÉ DE L'HABITAT

La démographie est la science des mouvements lents de la population. Notre société est marquée par un vieillissement accentué avec l'arrivée d'une cohorte de ménages issus du «baby-boom» des lendemains de la deuxième guerre mondiale.

Quelles conséquences en matière de logement ? Nous savons que les politiques de maintien à domicile comme de développement des structures d'hébergement, en particulier celles adaptées au grand âge, constituent un enjeu majeur dès aujourd'hui.

Mais nous sommes également alertés sur le fait que cette cohorte va libérer un grand nombre de logements, ce qui va bouleverser pendant de nombreuses années les marchés de l'habitat. Les acteurs de l'habitat ne sont pas forcément informés ni préparés à cette nouvelle donne qui va marquer les années à venir.

La contribution du dernier colloque de la mission d'observation de l'Adil est décisive pour bien comprendre ce phénomène nouveau, qui peut nous bousculer.

Hervé CHABOUD, Président de l'ADIL 26
Conseiller départemental délégué,
en charge du suivi de l'ADIL et du CAUE

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

DOSSIER

Comment les bouleversements démographiques ont-ils un impact sur l'habitat ? L'analyse des besoins en logements doit tenir compte de l'évolution de la demande comme de l'offre. Dans ce dernier domaine, la remise sur le marché des logements des « papy-boomer » pose des questions auxquelles tentent de répondre les géographes et les économistes.



- COLLOQUE

L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ AU DÉFI DES MUTATIONS DÉMOGRAPHIQUES

Colloque du 5 octobre 2017 de la Mission d'Observation

suite de l'article en page 2

SOMMAIRE

ÉDITO..... P.1
Hervé Chaboud,
Président de l'ADIL 26,
Conseiller départemental
délégué, en charge du suivi
de l'ADIL et du CAUE

ENTRETIEN..... P.2
Arnaud SIMON, Maître de
conférences, Center for Real
Estate Management. Université
Paris-Dauphine

DOSSIER..... P.3
**Du «Baby au Papy-Boom»,
l'impact sur les marchés de
l'habitat**

BRÈVES..... P.4

AGENDA..... P.4

ACTIONS &
PUBLICATIONS..... P.4

QUESTION/RÉPONSE..... P.4

ARNAUD SIMON

Maître de conférences

Quelle est l'intuition de départ de votre analyse ?

Plus qu'une intuition, c'est d'abord une incompréhension vis-à-vis de l'évolution des prix immobiliers depuis 20 ans. Les explications par la baisse des taux, l'évolution des revenus ou le taux de divorce me paraissaient très insuffisantes. Or la multiplication par 2 ou par 3 des prix ne pouvait être que la conséquence d'un facteur massif.

Comment les prix de l'immobilier sont-ils liés à la démographie ?

L'idée est simple. Si dans un pays, à une époque donnée, il y a une population active importante mais vieillissante, de nombreuses personnes vont tenter de devenir propriétaires pour préparer leur retraite. C'est ce qui s'est passé sur la période d'envolée des prix entre 1997 et 2006. Cette période correspond précisément au moment où l'ensemble des classes d'âge du « baby-boom » sont sur le marché du travail, et donc cherchent à devenir propriétaires. L'année 2006 marque une rupture. Le ratio du nombre de retraités (65 ans et plus) par actif (population des 15-64 ans) commence à augmenter fortement, la population active susceptible d'acheter devient moins nombreuse, les prix tendent à baisser.

Quels sont les impacts sur les territoires ?

A partir de cette date pivot, des disparités territoriales vont cependant se marquer. Les métropoles concentrent la population active jeune et vont donc maintenir une tendance haussière des prix, tandis que dans beaucoup de zones péri-urbaines, et surtout rurales, les prix baissent, voire s'effondrent. Pour éviter cette fonte de leur richesse immobilière, les communes moyennes et petites doivent avoir la chance de combiner plusieurs éléments favorables : proximité d'un littoral, d'une frontière, d'une métropole, d'un tissu industriel local dynamique. Il est cependant important d'indiquer que le seul dynamisme économique local ne suffit pas pour inverser la tendance. Le « papy-boom » est à l'origine d'une grande recomposition territoriale, et les prix immobiliers sont les plus à même d'en rendre compte.

suite... page 3

DU «BABY AU PAPY-BOOM»

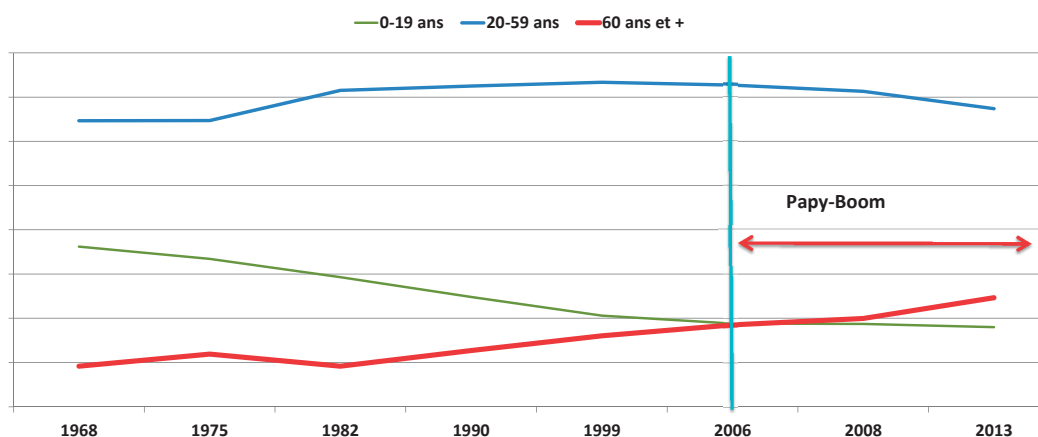
L'IMPACT SUR LES MARCHÉS DE L'HABITAT

Entre 1945 et 1970 une forte hausse de la natalité a été observée, c'est le « baby-boom ». Depuis 2005, les individus nés à partir de 1945 atteignent l'âge de la retraite. Ainsi, la population des seniors ne cesse de s'accroître en valeurs relative et absolue.

En Drôme et en Ardèche, le nombre de personne de 60 ans et plus va passer de 220 685 en 2013 à près de 367 000 en 2050 (Source INSEE modèle central Omphale 2017) : une personne sur trois aura plus de 60 ans, contre une sur quatre en 2013.

Ce phénomène démographique majeur de la deuxième partie du XX^e siècle est appelé « papy-boom ». La question est alors de savoir quels sont les effets de cette distorsion générationnelle ?

Le « papy-boom » en Drôme-Ardèche



Source INSEE 1968-2013, RGP par tranche d'âge quinquennale

DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS VIEILLISSANTS

Pendant les années 1970-2005, la génération du « baby-boom » a accédé massivement à la propriété du logement. Ainsi, en Drôme et en Ardèche, la majorité des propriétaires sont âgés de 45 à 70 ans. Le nombre de propriétaires occupants augmente au fil de l'âge pour atteindre un pic dans la tranche des « papy-boomer » (65-69 ans). Aujourd'hui et dans un avenir proche, le vieillissement de cette population entraînera une libération croissante de logements, remis sur le marché ou vacants, ou occupés par les ayants droits.



Génération des «papy-boomer»



UN IMPACT SUR LES PRIX DE L'IMMOBILIER

Dans le contexte du « papy-boom » que nous connaissons aujourd'hui, il semble que le prix de l'immobilier soit fortement influencé par le facteur démographique. Arnaud Simon présente dans son étude « Concurrence générationnelle et prix de l'immobilier » l'effet du « papy-boom » sur la formation de la valeur immobilière en France. La Drôme et l'Ardèche bien que présentant une population vieillissante appartiennent encore à la catégorie des départements pour lesquels les prix de l'immobiliers sont orientés à la hausse, grâce à de forts apports migratoires.

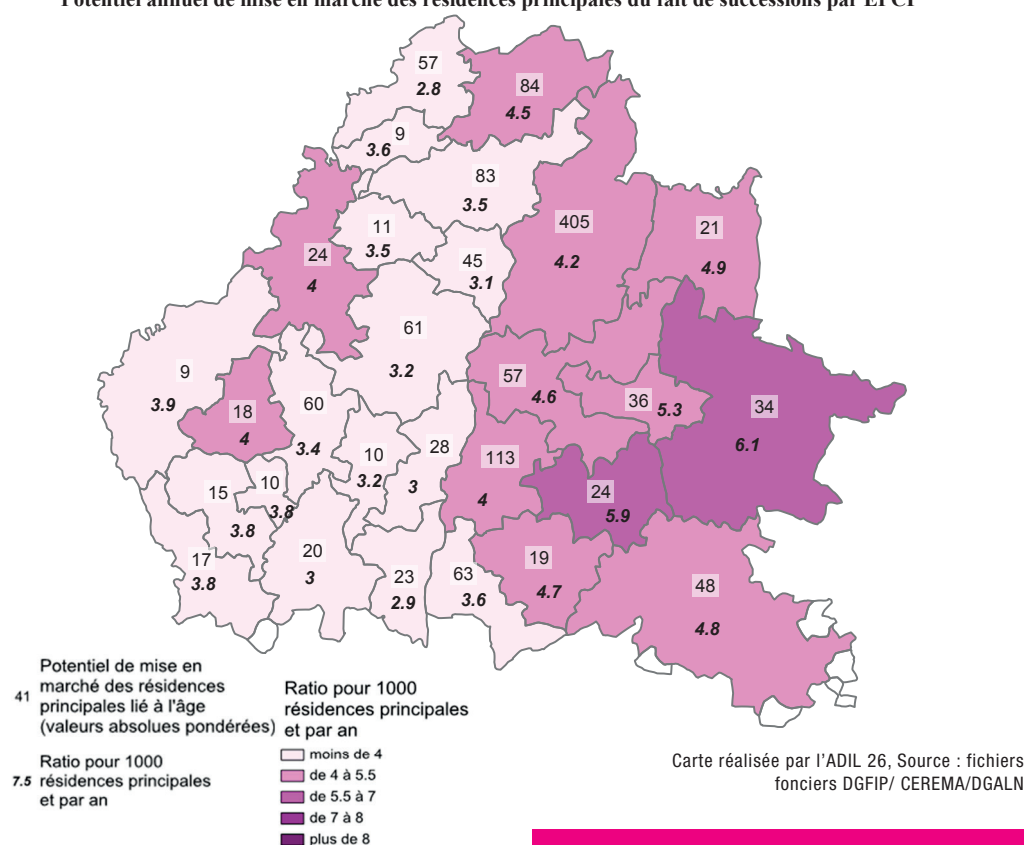
DES RECOMPOSITIONS TERRITORIALES CONTEMPORAINES

La libération massive de logement du fait du vieillissement de leurs propriétaires n'a pas pour seule conséquence une évolution des prix du marché immobilier. L'accroissement de ces mises en marché au cours des 20 prochaines années va représenter entre 10 et 40 % de la construction neuve au rythme constaté des 8 dernières années (1 591 logements neufs par an en Ardèche et 2 774 en Drôme). Ce phénomène interroge donc les politiques publiques sur les conséquences possibles d'un tel afflux dans les territoires. Un essor de la vacance ? Une diminution de la construction neuve ? Un marché dans l'ancien attractif, mais de quelle qualité ?

DES EFFETS VARIABLES SELON LES TERRITOIRES

Sur la période 2017-2022, 460 logements en Ardèche et 970 logements en Drôme pourraient être mis sur le marché annuellement du seul fait de successions. Cet afflux de biens immobiliers variable selon les territoires concourra au renouvellement de la population et à la modification des équilibres du marché immobilier.

Potentiel annuel de mise en marché des résidences principales du fait de successions par EPCI



Comment les politiques de l'habitat intègrent le « papy-boom » ?

Le point aveugle dans les réflexions et les politiques de l'habitat est la grande inégalité intergénérationnelle quant au logement. Les personnes nées entre 1945 et 1970 ont en effet pu y accéder dans des conditions raisonnables. Mais de par leur nombre, elles ont fait monter les prix et ont créé des conditions d'habitat beaucoup plus difficiles pour les générations suivantes. Cette concurrence intergénérationnelle n'est pas soutenable pour les jeunes générations et perdue d'avance. Rappelons que le taux de propriétaires chez les retraités est de 75%, pour une moyenne nationale à 58%...

Quelle solution apporte la vente en viager ?

En 1998, la valeur du parc des logements en France peut être estimée à 2 600 milliards d'euros. Aujourd'hui, il représente une richesse de 6 300 milliards d'euros. La plus-value latente, immobilisée dans l'immobilier, est donc à peu près de 3 700 milliards d'euros ; soit deux fois la dette de l'Etat. Or cette richesse non productive importe. Elle n'est pas un hors-bilan. Elle n'est pas secondaire et encore moins virtuelle. La question de sa mobilisation se pose et le viager en est un exemple, ne serait-ce que pour financer la dépendance des personnes âgées et leur maintien à domicile.

AGENDA

COMITE DE PILOTAGE

Le comité de pilotage de la Mission d'observation de l'ADIL pour la Drôme se tiendra le 18 janvier 2018, salle de la Chapelle à l'ADIL, à partir de 9h. Il sera question du bilan des activités 2017 et du programme de travail pour 2018.

GROUPE TECHNIQUE LOGEMENT

Ce groupe co-organisé par le CAUE de la Drôme et la mission d'observation de l'ADIL 26 avec le concours du Conseil départemental de la Drôme s'est réuni le 21 septembre pour entendre les premiers résultats de l'enquête sur les logements communaux et la modernisation des plans locaux d'urbanisme intercommunaux. Le prochain GTLU se tiendra le 25 janvier 2018 sur le thème suivant :

- évolution du GTLU,
- la trame verte et bleue.

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 Départementaux, les Préfets de la Drôme, de l'Ardèche, le Président de l'ADIL 26 et de conventions avec les EPCI.

Contacts : Jacques EBEL
Flavien GUÉRIMAND
Charline GÉRARD

ACTIONS ET PUBLICATIONS

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 ...

CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT (CIL)

La mission d'observation de l'ADIL accompagne les territoires tenus d'élaborer une CIL, dans le diagnostic du parc HLM et de son occupation. Ainsi, les communautés de communes Ardèche-Rhône-Coiron, Porte de DrômArdèche, Bassin d'Aubenas et les communautés d'agglomération Annonay-Rhône-Agglomération, ARCHE, Montélimar-Agglomération et Valence-Romans-Agglomération ont mobilisé les données fournies par l'ADIL.

LOGEMENTS COMMUNAUX

En 2017, la mission d'observation de l'ADIL avec le concours de la Caisse des dépôts et de consignations et la collaboration des établissements publics de coopération

intercommunale a réalisé une enquête dématérialisée sur les logements communaux. Les premiers résultats pour les quatre territoires volontaires sont disponibles sur le site de l'ADIL Observation : <https://adilobs.dromenet.org> L'ADIL propose de poursuivre cette enquête avec les territoires volontaires et organise une formation sur la gestion des logements communaux le 29 janvier 2018 après-midi.

PDALHPD DE L'ARDECHE

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'hébergement des Personnes Défavorisées de l'Ardèche (2013-2017) arrive à son terme. L'ADIL a contribué au bilan en éditant une étude sur le logement des personnes défavorisées en Ardèche en 2017. Elle est disponible sur le site de l'Observatoire (rubrique « publications »). Le nouveau PDALHPD sera prochainement disponible sur les sites Internet de la Préfecture et du Département de l'Ardèche.

QUESTION / RÉPONSE

Vous avez dit SRADDET ?

La loi NOTRe du 7 août 2015 fait obligation aux régions, chefs de file en matière d'aménagement du territoire, d'élaborer un Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET). Ce document, intègre les schémas préexistants, et fixe sur le territoire régional, les objectifs à moyen et long terme en matière d'aménagement, de transports, d'environnement et d'énergie. Les documents d'urbanisme locaux, les plans climat-énergie territoriaux, les plans de déplacements urbains et les chartes de parcs naturels régionaux « prennent en compte » ces objectifs et sont « compatibles » avec les règles générales du SRADDET. Ce nouveau schéma doit être approuvé d'ici juillet 2019.

adil - LA DRÔME -
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://adilobs.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 : Denis Witz
Rédacteur en chef : Philippe Bouchardeau
Collaborateurs : Flavien Guérinand, Jacques Ebel, Ode Soulier
Conception : Vincent Sauty
Imprimeur : Impressions modernes
Crédit photos : ADIL 26, SOLIHA Drôme

Un outil partagé