



Pixabay

# CONSTRUCTION NEUVE

## LA SITUATION EN DRÔME ARDÈCHE

### ÉDITO

#### CONSTRUIRE POUR L'AVENIR

*La loi élan adoptée en octobre dernier vient de mettre en œuvre des mesures pour simplifier les normes et faciliter la construction neuve. Les besoins en logements sont en partie satisfaits par cette construction neuve dont les effectifs se sont réduits ces dernières années dans les départements de la Drôme comme de l'Ardèche. Dans le domaine du logement social comme de l'habitat privé, construire, c'est répondre aux besoins actuels et futurs des ménages, tout en considérant l'intérêt général. Tandis que de nouvelles préoccupations se font jour dans le domaine de l'urbanisme et de l'aménagement pour plus de centralité et de densité, les demandes des ménages évoluent mais ne vont pas forcément dans le sens des objectifs des politiques publiques. Le pari est alors de réussir à concilier les demandes des ménages avec les enjeux environnementaux en particulier.*

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

#### DOSSIER

Le domaine de la construction neuve évolue; tandis que les volumes se réduisent, des transformations structurelles ont marqué la production de ces dernières années. Les statistiques révèlent ces tendances qui mériteront d'être suivies dans la durée.



FreePik

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  
**Cécile GruatLaforme**  
**Présidente de la Fédération BTP**  
**26/07**

DOSSIER ..... P.2  
**Dans les territoires**  
**Construire du rural à l'urbain**

BRÈVES ..... P.3

AGENDA ..... P.4

ACTIONS ET  
PUBLICATIONS ..... P.4

QUESTION / RÉPONSE ..... P.4

**CÉCILE GRUATLAFORME**  
Présidente de la  
Fédération BTP 26/07

Que retenir de l'évolution de la construction neuve ?

Nous avons traversé une des crises les plus importantes que le BTP ait connu avec des mises en chantier qui ont reculé de plus de moitié au pire moment : l'appareil de production en a été affaibli et les entreprises très fragilisées. Fort heureusement, depuis un peu plus d'un an l'activité est en bonne progression que ce soit sur les logements ou les locaux, le neuf ou la rénovation.

Quelles sont les perspectives ?

L'activité est pour l'instant bonne. Trois nuages pourraient toutefois venir obscurcir notre horizon :  
- les élections municipales de 2020 marquent généralement un fléchissement des investissements, le temps que les nouveaux projets émergent ;  
- la réforme du financement des bailleurs sociaux (qui avaient joué un rôle salvateur durant la crise) pèsera également probablement sur les volumes en 2019 – 2020 ;  
- enfin, les réformes fiscales touchant nos territoires seront un frein à l'activité : la réforme du Pinel déjà intervenue, l'arrêt programmé du prêt à taux zéro sur nos zones B2 et C en 2020.

Quelles sont les attentes des entreprises ?

La première attente c'est de restaurer nos marges en répercutant la hausse des coûts de l'énergie, des matériaux, des salaires, des efforts de formation et d'investissement. La seconde c'est la visibilité sur les programmations et le cadre légal et fiscal. Nous attendons des pouvoirs publics une politique fiscale engagée et pérenne pour accompagner la transition énergétique. Enfin, nous militons pour résorber la fracture territoriale par un maintien du PTZ en zones B2 ou C ou, plus largement, par la création de zonages de projets qui, plutôt que de figer les avantages sur les zones très urbaines, permettraient à des territoires avec des besoins en logements d'en bénéficier.

# DANS LES TERRITOIRES

## CONSTRUIRE DU RURAL À L'URBAIN

Depuis 20 ans, la construction neuve dans les deux départements de la Drôme et de l'Ardèche a connu de nombreuses vicissitudes. Après une période de relative stabilité, une forte progression a été enregistrée puis une baisse notable ensuite. Par ailleurs des transformations structurelles ont marqué le secteur du logement neuf.

Au début des années 90, et pratiquement jusqu'en l'an 2000, le rythme de la construction neuve se situe dans la Drôme aux alentours de 2 500 logements commencés par an. Il est de 1 500 pour l'Ardèche. A partir de 1998 ce rythme augmente par paliers pour s'établir à un niveau jamais atteint en 2004 pour l'Ardèche avec 2 663 logements neufs construits et en 2005 avec 4 077 logements neufs pour la Drôme. La crise financière de 2008 fait ensuite chuter la production. Les variations que connaissent les deux départements sont nettement plus marquées que celles du niveau régional et national. Dans la Drôme et l'Ardèche, la chute est d'autant plus forte que les niveaux atteints étaient élevés. On enregistre ensuite des périodes d'attente après la crise de 2008.

### UNE SITUATION QUI INTERROGE

Le taux de construction neuve pour 1 000 habitants révèle trois séquences de 5 ans qui peuvent être distinguées. La première phase de forte production de 2004 à 2008 donne des taux de construction nettement supérieur à la moyenne régionale et nationale. Ensuite, le ralentissement conduit le taux pour 1 000 habitants à un niveau nettement inférieur. Enfin depuis 2014 une période de très basse production est révélée par un taux de construction neuve très inférieur à la moyenne régionale et nationale.

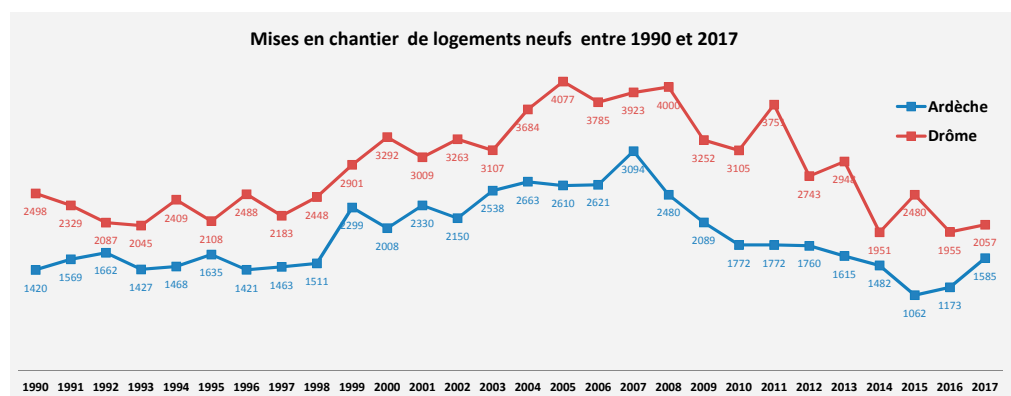
La construction neuve (CN) par périodes

	2004-2008		2009-2013		2014-2017	
	Moyenne annuelle	CN par an pour 1000 hab.	Moyenne annuelle	CN par an pour 1000 hab.	Moyenne annuelle	CN par an pour 1000 hab.
Drôme	3 894	8.3	3 160	6.5	2 111	4.2
Ardèche	2 694	8.8	1 802	5.7	1 326	4.1
Rhône-Alpes	49 107	8.2	39 725	6.4	34 935	5.4
France métropolitaine	401 451	6.5	321 632	5.1	288 943	4.5

Source : SOeS-DREAL Sit@del2 / INSEE

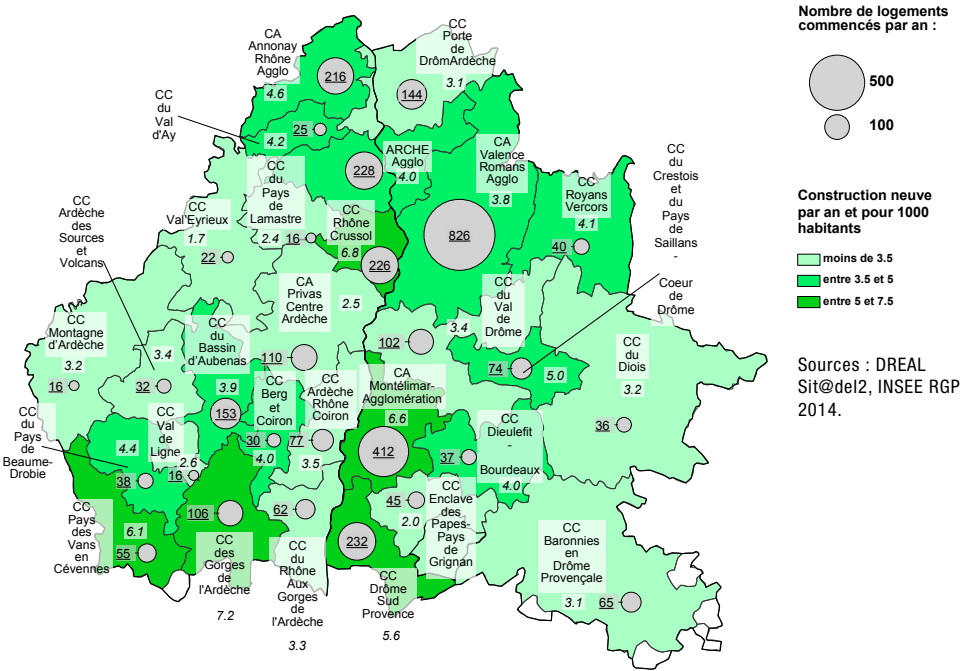
### CONSTRUCTION NEUVE ET BESOINS DÉMOGRAPHIQUES

Les deux départements de la Drôme et de l'Ardèche avec une progression de leur population de 22 % et de 17 % sur la période 1990 à 2015 s'inscrivent bien dans la dynamique démographique de la région Rhône-Alpes (22 %) sur le temps long. Mais les tendances conjoncturelles de la construction neuve sont amplifiées à la hausse dans les périodes fastes et à la baisse dans les périodes plus difficiles. On peut y voir l'impact du secteur des résidences secondaires, marché plus volatile, notamment en Ardèche mais aussi d'une construction neuve très orientée vers la maison individuelle et l'accession à la propriété en dehors des pôles urbains. Les besoins en logements sont pourtant importants notamment dans le domaine de l'habitat locatif social, le



Source : SOeS-DREAL Sit@del2

## Construction neuve entre 2014 et 2017



territoire ayant à loger un grand nombre de ménages modestes, avec un taux de logement social faible (12.6% du parc Drôme 9.2% en Ardèche pour 16.6% dans l'ex région Rhône-Alpes).

### VALLÉE DU RHÔNE, SECTEURS DE COLLINES ET MONTAGNES

La répartition des constructions neuves selon les territoires des établissements publics de coopération intercommunale correspond en général à leur poids démographique respectif (cf. carte). Ainsi c'est autour de la vallée du Rhône que sont enregistrées les productions de logements neufs les plus importantes (Valence Romans, Montélimar et Arche agglo). Toutefois, le taux de construction neuve par an et pour 1000 habitants fait ressortir des dynamiques variables sur la période récente 2014-2017 (5ans) :

- en Ardèche, les taux les plus élevés se situent en Ardèche méridionale, sur le Tournonais et nord du département,
- en Drôme, ils se situent sur le Montilien et le Tricastin, suivi par le Crestois et le Grand Valentinois.

### LA MONTÉE EN FORCE DE L'OFFRE STRUCTURÉE

Les statistiques de la construction neuve distinguent la production de logements individuels de celle des logements groupés et collectifs, ces deux dernières catégories constituant l'offre d'habitat dit structuré, répondant en particulier à des enjeux de densité présents dans les documents d'urbanisme (SCoT, PLU, PLH).

Traditionnellement relativement faible cette part du structuré a progressé fortement dans la Drôme de 47% durant la période 2004-2008 à 52% pour la période 2014-2017. Dans l'Ardèche, cette part progresse de 33 à 39%. L'offre structurée est particulièrement importante pour sur les secteurs les plus urbains de Valence Romans Agglo et de Montélimar Agglo (56 et 55%).

À l'inverse, les taux de construction neuve structurée sont particulièrement faibles pour les secteurs ruraux où les tensions sur le foncier sont moindres pour l'offre de résidences principales comme secondaires de l'Est de la Drôme et de l'Ouest de l'Ardèche. Ce taux descend à 16% dans les communautés de communes des montagnes de l'Ardèche et à 15,6% dans la communauté de communes du pays de Lamastre.

### UN NIVEAU FAIBLE DE CONSTRUCTION NEUVE

Au total, la Drôme comme l'Ardèche ont enregistré une baisse notable de la construction neuve après la crise de 2008. Le niveau de construction relativement faible enregistré depuis ne devrait pas progresser très fortement. La programmation de logements sociaux notamment étant susceptible de se réduire. Néanmoins, l'importance des autorisations de construire démontre qu'un fort potentiel de construction neuve est mobilisable mais peine à se concrétiser d'année en année, en particulier dans le domaine de l'habitat collectif privé qui fait l'objet de pré-commercialisation.

## BRÈVES

### Les aides au logement dans la longue durée

Depuis 1948, les aides à la personne constituent un levier majeur d'intervention des pouvoirs publics dans le domaine du logement. L'État leur consacre chaque année plus de 40 milliards d'euros soit presque 2% du PIB, taux d'effort budgétaire en baisse depuis plusieurs années.

Source : L'observateur de l'immobilier du crédit foncier juin 2018

### Mobilité résidentielle des habitants des quartiers prioritaires

La nouvelle édition du rapport de l'observatoire national de la politique de la ville confirme « que les quartiers prioritaires ne sont pas des nasses pour les habitants mais qu'ils jouent le rôle de sas. » Le rapport est consultable sur [http://publications.onpv.fr/RAPPORT\\_2017](http://publications.onpv.fr/RAPPORT_2017)

Source : ONPV

### Logement neuf : les permis de construire en forte baisse

Le marché du logement neuf confirme son ralentissement. Les permis de construire ont fortement baissé de mai à juillet 2018, selon le ministère de la Cohésion des territoires. Le nombre de mises en chantier continue lui aussi d'être orienté à la baisse.

Source : Le Moniteur, 29/08/2018.

### Le parc HLM français compte 11 millions de locataires pour 4,5 millions de logements

Les familles monoparentales et les natifs de l'étranger sont surreprésentés dans le parc social, selon une étude de l'Insee. Autre enseignement, les zones les plus tendues concentrent une grande partie des locataires les plus précaires.

Source : Le Moniteur, 26/10/2018, d'après une étude de l'INSEE « INSEE Première n°1715 » parue le 24/10/2018.

**OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS**

L'année 1 et 2 de lancement de l'observatoire local des loyers géré par l'observatoire de l'habitat de l'Adil 26 permettra la réalisation d'une étude portant spécifiquement sur les périmètres du grand Rovaltain à et du secteur du Montilien. Une rencontre sera proposée aux partenaires pour la restitution de ces informations précieuses sur le marché locatif privé.

**COMITÉS DE PILOTAGE DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT**

Les réunions des comités de pilotage de l'observatoire de l'habitat de l'Adil 26 sont prévues en Drôme et en Ardèche pour le mois de janvier 2019. Ces rencontres sont l'occasion de présenter le bilan de l'année écoulée et le programme de travail 2019.

**L'observatoire de l'habitat Drôme Ardèche**

Mis en place en 2003, l'observatoire de l'habitat 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  
Valentin BOUVIER

**Observation habitat**

L'observatoire de l'habitat 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...

**FOCUS ACCESSION**

L'observatoire de l'habitat de l'Adil 26 a réalisé une publication synthétique intitulée « Radioscopie de l'accession à la propriété en Drôme Ardèche ». Il est rappelé que les deux départements sont des territoires de propriétaires et que l'accession s'y est développée. Le poids prépondérant du marché de l'ancien mis en évidence.

**ÉTUDES HLM**

L'observatoire de l'Adil 26 a réalisé deux études sur les HLM dans la Drôme : d'une part sur la demande en logement social, et d'autre part sur le parc de logements et son évolution. Ces études qui actualisent des travaux déjà réalisés ces dernières années permettent une approche des grandes évolutions que connaît ce secteur du logement.

**GTLU LOI ELAN**

Le Groupe Technique Logement et Urbanisme du 28 septembre dernier a permis de faire un point complet sur la loi Elan votée quelques jours après et ses principales dispositions dans le domaine du logement d'une part et de l'urbanisme d'autre part. Ce groupe technique réunit les chargés de mission habitat des structures intercommunales. Il est animé par l'Adil 26 et le CAUE en lien avec le conseil départemental de la Drôme.

**QUESTION / RÉPONSE****Qu'est-ce que l'ONPE ?**

L'Observatoire National de la Précarité Énergétique géré par l'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (Ademe) propose dans le cadre de son rapport annuel un ensemble de données synthétiques et notamment chaque année le tableau de bord de la précarité énergétique. Cet observatoire propose des indicateurs, publie également des études thématiques, organise des rencontres et colloques...

**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](mailto:adil26@dromenet.org)  
site <http://adilobs.dromenet.org>

L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT  
DRÔME ARDÈCHE  
ADIL 26

La lettre de l'observatoire de l'Habitat de l'ADIL 26, 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 : Charline Gérard, Flavien Guérimand  
Conception : Vincent Sauty  
Imprimeur : Impressions modernes  
Crédit photos : Pixabay, FreePik

Un outil partagé