



ETAT DES LIEUX ET APPROCHE DES BESOINS EN LOGEMENTS SOCIAUX HLM DANS LA DRÔME

DÉCEMBRE 2018



LE DÉPARTEMENT



observation habitat

Depuis le Plan logement drômois de 2006, le nouveau contexte de la loi de finances 2017 et de la loi Elan va probablement conduire à resserrer la programmation de nouveaux logements HLM et imposer de réactualiser la réponse aux besoins en logements sociaux sur le département de la Drôme. La présente note résume une étude beaucoup plus complète.

Un état de lieux à territorialiser

Un département en croissance

Le département de la Drôme compte au recensement de 2015 (paru en 2018) 504 637 habitants en croissance de 0.8 % par an entre 2010 et 2015, soit un niveau équivalent à la région Rhône-Alpes (0.8) et supérieur à la France métropolitaine (0.5).

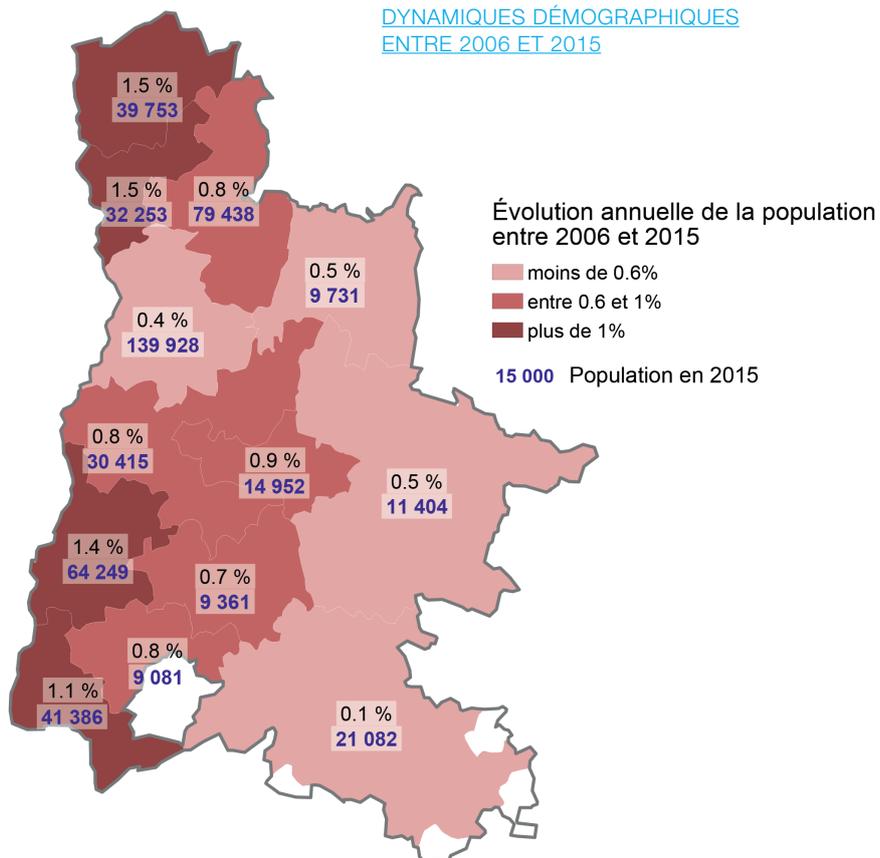
Cette croissance de la population est particulièrement forte dans la vallée du Rhône, avec des territoires dynamiques au nord (Porte de DrômArdèche, ARCHE) et au sud (Montélimar Agglomération et Drôme Sud Provence).

Le parc de 266 645 logements répond aux besoins de cette population logée dans 221 614 résidences principales (83 %).

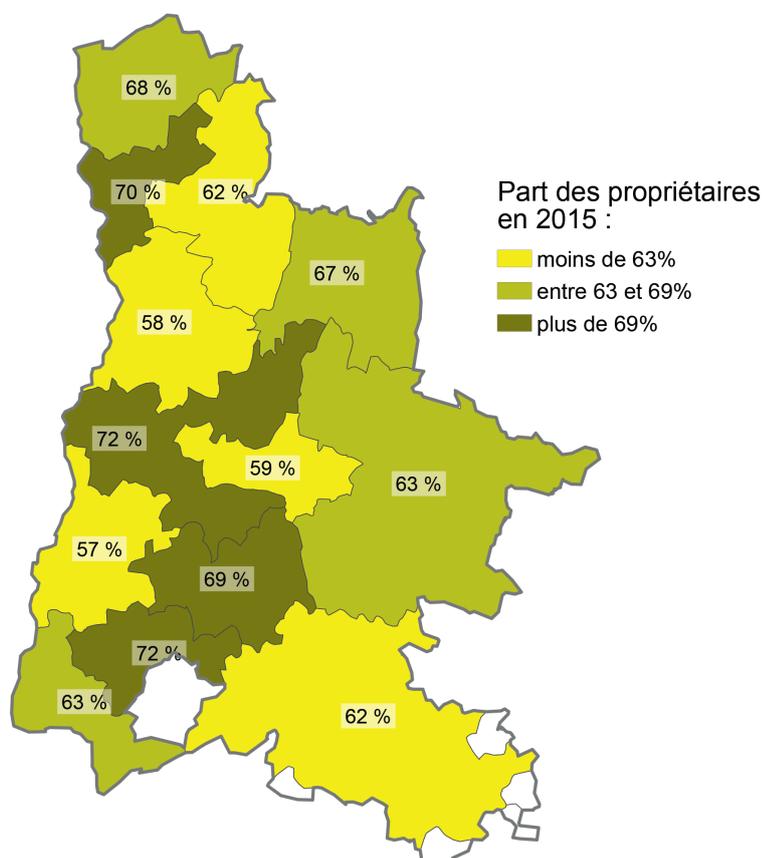
23 078 logements sont vacants (9 % du parc) et 20 953 sont des résidences secondaires (8 %).

Les ménages drômois sont principalement propriétaires de leur résidence principale (62 %), le parc locatif représente 36 % des résidences principales (RP). Cette orientation vers la propriété occupante est particulièrement forte dans des territoires périurbains.

DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES ENTRE 2006 ET 2015



Source : INSEE RGP 2006 et 2015
Carte réalisée par l'ADIL 26, Septembre 2018



Source : INSEE RGP 2015
Carte réalisée par l'ADIL 26, Septembre 2018

Un parc HLM réduit et inégalement réparti

Le logement social qui est représenté par les trois parcs, HLM, logements conventionnés privés et logements communaux, compte 33 364 logements en 2017 soit 15.1 % des résidences principales et 42.2 % des logements locatifs.

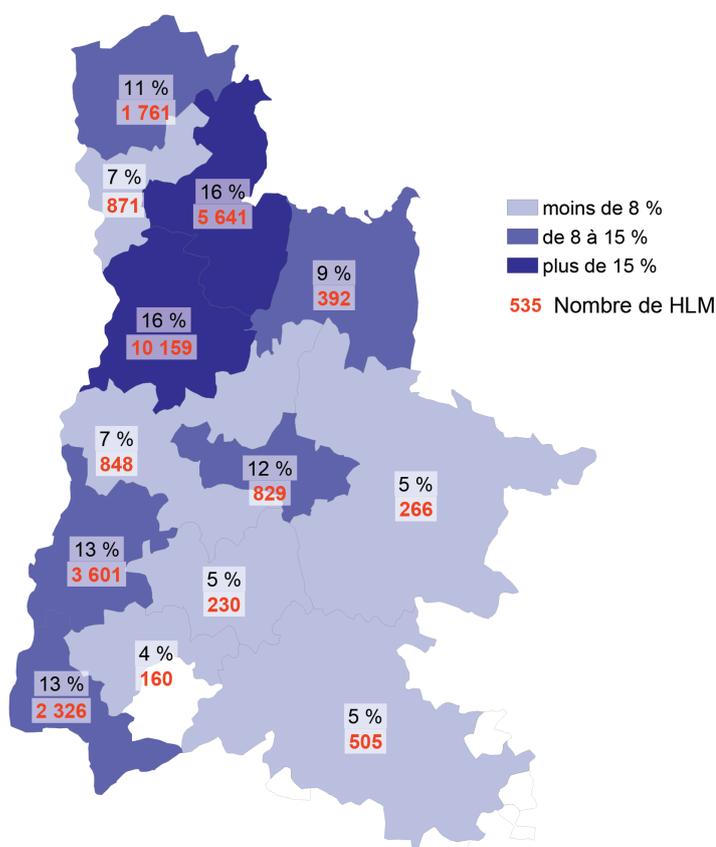
Le parc HLM, 12.5 % des résidences principales drômoises

Le parc HLM constitue la composante essentielle de ce parc social avec 27 755 logements (83 %). Il représente 12.5 % des résidences principales et 35 % des logements locatifs. Ces ratios sont plus importants (respectivement 16 % et 41 %) en Auvergne Rhône Alpes.

Ce parc est inégalement réparti, numériquement très concentré sur Valence Romans Agglomération avec presque 16 000 logements (16 % des RP). Viennent ensuite Montélimar agglomération et Drôme Sud Provence avec presque 6000 logements (13 % des RP).

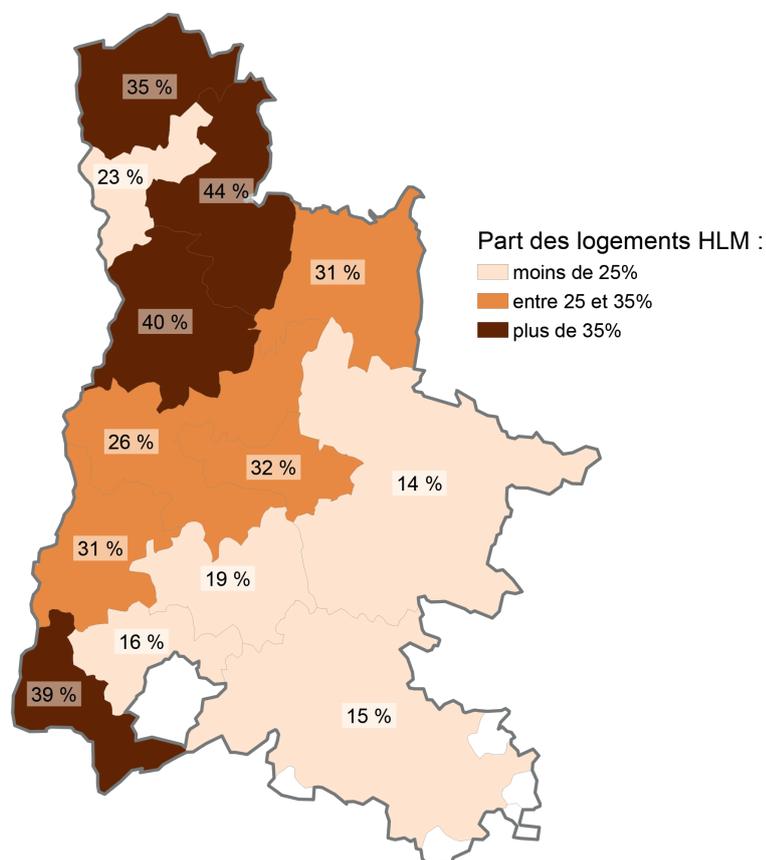
La présence du parc HLM est plus faible sur le reste de la Drôme en nombre et en proportion des RP.

PART DES LOGEMENTS HLM
DANS LES RÉSIDENCES PRINCIPALES



Sources : INSEE 2015, RPLS 2017
Carte réalisée par l'ADIL 26, Septembre 2018

PART DES LOGEMENTS HLM DANS LE PARC LOCATIF



Sources : INSEE 2015, RPLS 2017
Carte réalisée par l'ADIL 26, Septembre 2018

Le parc HLM, 35 % des logements locatifs drômois

La part du parc HLM dans le parc locatif est particulièrement élevée sur le Romano-Péageois (44 %), le Valentinois (40 %) et Drôme Sud Provence (39 %), mais aussi sur Porte DrômArdèche (35 %). La part du parc HLM est particulièrement faible dans certains territoires, témoignant de véritables marges de progression pour cette offre, mais aussi d'une contribution significative du logement conventionné privé et des logements communaux dans le rural.

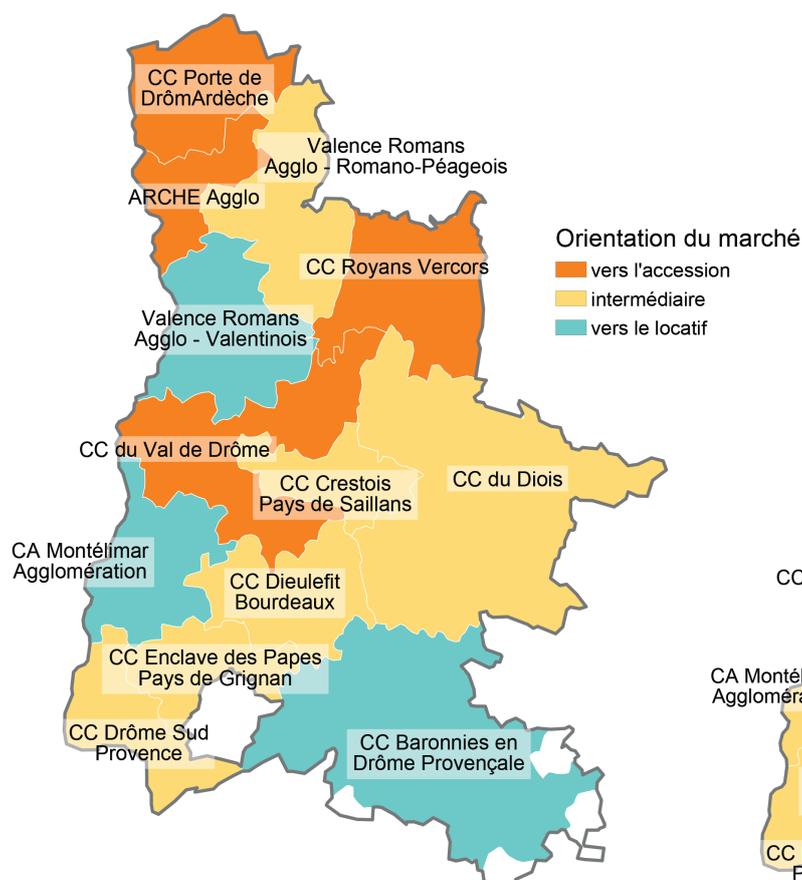
Des contextes très différents liés aux marchés et aux caractéristiques sociales de la population

Dans certains territoires la réponse aux besoins de logements se fait plutôt par l'accession. Cette orientation est permise par des coûts d'accès raisonnables à la propriété (Porte de DrômArdèche, Royans-Vercors). C'est moins le cas sur ARCHE Agglo et le Val de Drôme où les prix sont plus élevés.

Du fait des caractéristiques du marché, l'orientation des besoins vers le locatif est plus marquée sur le Valentinois, Montélimar agglomération et les Baronnies. Dans le sud du département, les prix immobiliers et fonciers, la concurrence des résidences secondaires et le nombre des secondo-accédants limitent la primo-accession à la propriété (Baronnies).

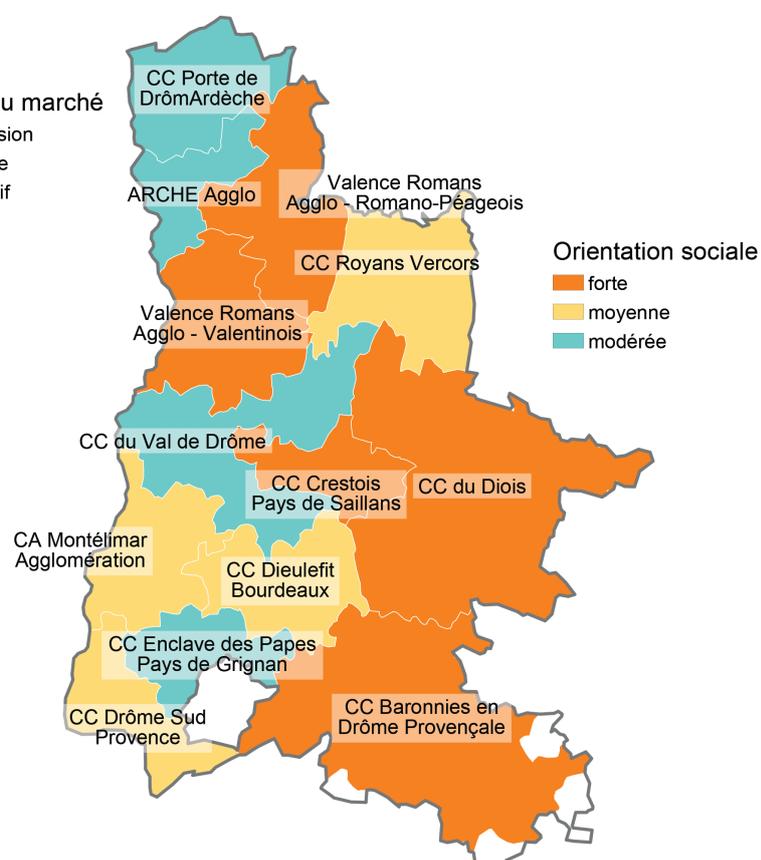
L'orientation sociale de la population est aussi un déterminant de la demande sur Valence Romans Agglo, le Crestois et les Baronnies. La présence importante de ménages aux revenus modestes, de populations fragiles (personnes isolées et familles monoparentales) dans le parc privé expliquent les besoins importants de logements sociaux.

DES TERRITOIRES PARTAGÉS ENTRE LOCATION ET ACCESSION



Sources diverses
Carte réalisée par l'ADIL 26, Septembre 2018

DES TERRITOIRES AUX ORIENTATIONS SOCIALES



Sources diverses
Carte réalisée par l'ADIL 26, Septembre 2018

Des tensions du marché plus marquées dans les villes et les secteurs touristiques

La tension du marché est la résultante de trois composantes :

- les besoins forts en résidences principales liés à la croissance de la population, de l'économie et de l'emploi,
- des prix de l'immobilier élevés pour l'accession,
- un marché locatif accessible insuffisant en lien avec les prix des loyers élevés, la vacance réduite et la prégnance de la demande HLM.

		Indicateur de tension du marché du logement	Trois composantes de la tension du marché		
			tension liée au besoin en logement	tension du marché à l'accession	tension du locatif
Nord Drôme	CC Porte de DrômArdèche	faible	intermédiaire	faible	faible
	ARCHE Agglo	forte	forte	intermédiaire	forte
	Valence Romans Agglo / Valentinois	forte	intermédiaire	forte	intermédiaire
	Valence Romans Agglo / Romano-Péageois	intermédiaire	intermédiaire	intermédiaire	intermédiaire
	CC Royans Vercors	faible	faible	faible	faible
Vallée de la Drôme	CC du Val de Drôme	intermédiaire	forte	intermédiaire	intermédiaire
	CC Crestois Pays de Saillans	intermédiaire	intermédiaire	intermédiaire	forte
	CC du Diois	intermédiaire	faible	intermédiaire	intermédiaire
Montilien	CA Montélimar Agglomération	forte	forte	forte	forte
	CC Dieulefit Bourdeaux	intermédiaire	faible	forte	intermédiaire
Tricastin Baronnies	CC Drôme Sud Provence	forte	forte	intermédiaire	forte
	CC Enclave des Papes Pays de Grignan	intermédiaire	faible	intermédiaire	intermédiaire
	CC Baronnies en Drôme Provençale	intermédiaire	faible	forte	faible



Les quatre paramètres de la programmation de logements sociaux

Une estimation globale des besoins de programmation peut être faite en cumulant :

- les besoins en logement sociaux des territoires,
- la compensation des cessions,
- la compensation des démolitions non compensées par l'ANRU,
- les objectifs de la loi SRU qui dépassent les besoins calculés.

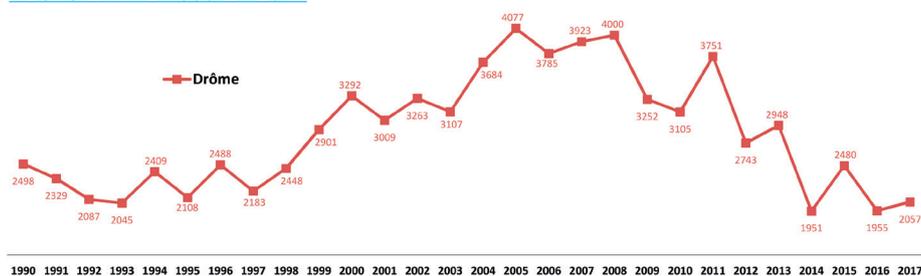
Les besoins en logements HLM

Ils sont compris entre 350 et 550 logements par an et résultent de l'accroissement du parc de résidences principales et du choix de progression de la part des logements HLM dans les territoires.

■ L'accroissement des résidences principales

L'hypothèse est faite d'une reprise de la construction neuve au cours des 10 prochaines années, soit un rythme équivalent à la période 2009-2017 avec 2900 logements par an et un taux de croissance des résidences principales de 1.2 % par an.

[MISES EN CHANTIER DE LOGEMENTS NEUFS ENTRE 1990 ET 2017](#)



■ La progression de la part de logements HLM entre maintien de la situation actuelle et une meilleure réponse aux besoins

Le maintien du taux de logement HLM de 12.5 % des résidences principales implique de poursuivre un accroissement du parc HLM au rythme de 350 logements par an. Une meilleure réponse aux besoins en logements sociaux tient compte de trois facteurs : le taux de logement social actuel, l'orientation du marché de l'habitat des territoires et la tension du marché du logement.

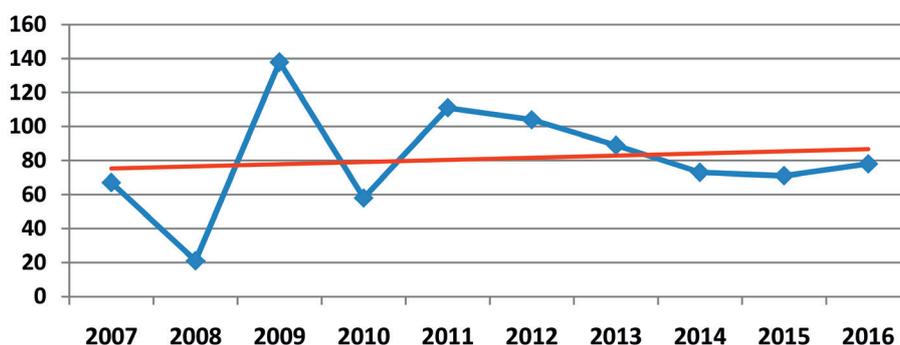
Améliorer modérément l'offre de logement social pour mieux répondre aux besoins impliquerait une programmation de l'ordre de 550 nouveaux logements sociaux par an. Le parc de logements HLM serait alors en 2027 d'environ 33 000 logements soit un taux de 13.2 % des RP.

Les cessions ou la vente HLM

Les ventes HLM, essentiellement en individuel, ont été arbitrairement fixées à une centaine par an au cours des prochaines années (80 en moyenne au cours des 10 dernières années). Elles pourraient progresser pour renforcer les fonds propres des organismes.

CESSIONS DE LOGEMENTS HLM EN DRÔME DE 2007 À 2016

Source : RPLS



Les démolitions non compensées par l'ANRU

L'Agence Nationale du Renouvellement Urbain (ANRU) programme entre 2018-2022 la démolition de 703 logements et la reconstruction de 485 logements sur Valence, Romans ou sur des communes périphériques. Pour compenser le solde de logements détruits, il convient de prévoir la construction de 44 logements par an.

Les plans stratégiques de patrimoine des organismes HLM prévoient également la démolition de groupes immobiliers hors quartiers ANRU soit environ 190 logements en plus sur les dix prochaines années.

Les objectifs de la loi SRU

La loi SRU impose dans le cadre de son plan triennal 2017-2019 un objectif de rattrapage de l'ordre de 250 logements par an (Beaumont-les-Valence, Bourg-lès-Valence, Chabeuil, Châteauneuf-sur-Isère, Chatuzange-le-Goubet, Etoile-sur-Rhône, Montélier, Montélimar et Saint-Marcel-les-Valence) qui va au-delà des stricts besoins tels qu'ils peuvent être calculés. Cela implique un surcroît de production de l'ordre de 80 logements par an (principalement sur le Valentinois) pouvant être intégrés et mutualisés par le reste de la programmation.

Des besoins de programmation compris entre 590 et 790 logements par an

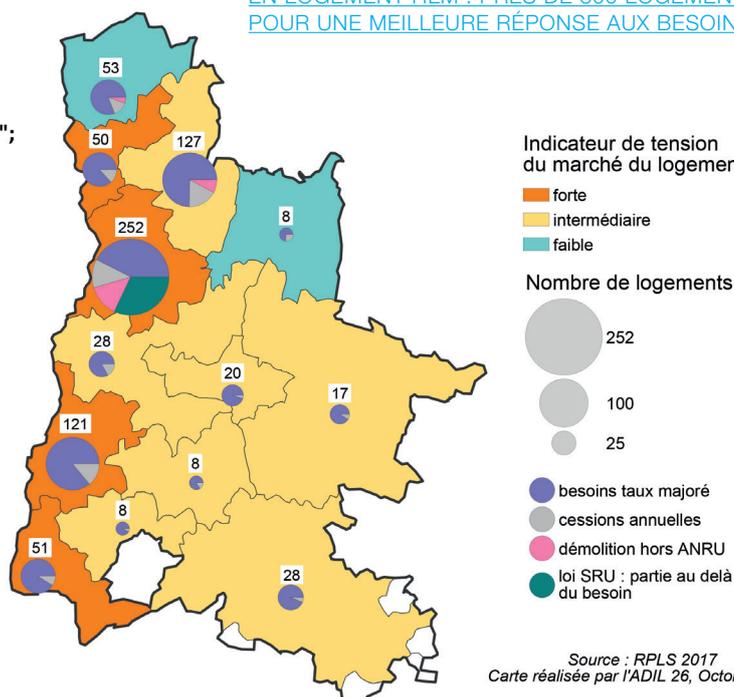
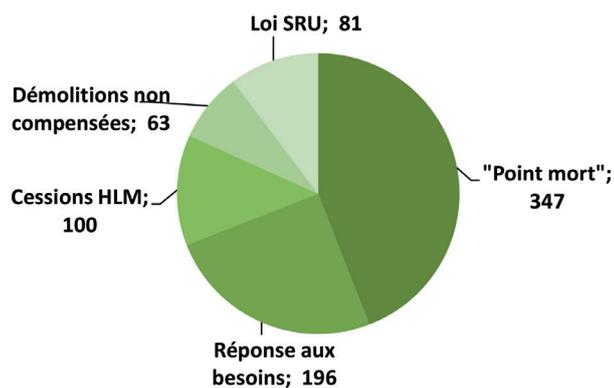
Du point mort à la réponse aux besoins

	Niveau de programmation annuel 2017-2027											
	Besoins annuels en logements HLM		Cessions			Démolitions non compensées par l'ANRU (par an)	Loi SRU (par an)		Total des besoins annuels de programmation			
	Point Mort	Taux majoré	potentiel en individuel	taux annuel	cessions annuelles		objectif triennal 2017-2019	partie au delà du besoin	Point Mort	%	Taux majoré	%
CC Porte de DrômArdèche	33	43	226	3,13%	7	7			48	8%	57	7%
ARCHE Agglo	19	43	209	3,13%	7			25	4%	50	6%	
Valence Romans Agglo / Valentinois	74	107	966	3,13%	30	34	188	81	219	37%	252	32%
Valence Romans Agglo / Romano-Péageois	75	95	698	3,13%	22	10	30	-	107	18%	127	16%
CC Royans Vercors	4	6	67	3,13%	2	3			9	1%	10	1%
CC du Val de Drôme	13	23	152	3,13%	5				18	3%	28	4%
CC Crestois Pays de Saillans	11	19	29	3,13%	1	5			17	3%	25	3%
CC du Diois	3	15	45	3,13%	1				4	1%	17	2%
CA Montélimar Agglomération	70	104	541	3,13%	17	4	30	-	91	15%	125	16%
CC Dieulefit Bourdeaux	2	7	41	3,13%	1				4	1%	8	1%
CC Drôme Sud Provence	36	46	148	3,13%	5				41	7%	51	6%
CC Enclave des Papes Pays de Grignan	3	7	18	3,13%	1				3	1%	8	1%
CC Baronnie en Drôme Provençale	4	26	54	3,13%	2				6	1%	28	4%
Drôme	347	543	3 194	3,13%	100	63		81	590	100%	786	100%

La combinaison de ces quatre composantes aboutit à un besoin de programmation annuelle de logements HLM pour les 10 prochaines années compris entre **590 à 790 logements par an**, allant du simple maintien de la part de logement social au développement de cette part pour mieux répondre aux besoins.

RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS HLM DES TERRITOIRES : 786 LOGEMENTS PAR AN

PROGRAMMATION ANNUELLE EN LOGEMENT HLM : PRÈS DE 800 LOGEMENTS POUR UNE MEILLEURE RÉPONSE AUX BESOINS



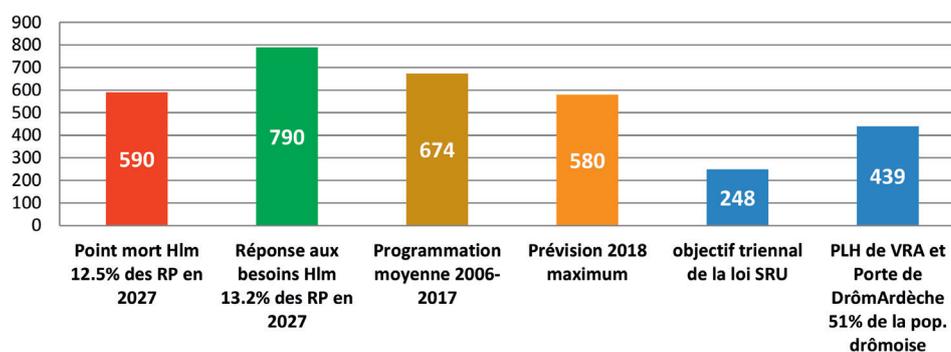
Dynamiques et contraintes de la programmation future

Les besoins en logements HLM sont importants et justifient un niveau de programmation élevé pour maintenir et développer le parc. Ce niveau est en phase avec les PLH en cours de validité.

Toutefois cet exercice est confronté à plusieurs difficultés :

- la diminution des capacités d'autofinancement des organismes qui conduit à un accroissement des ventes HLM et une réduction prévisible de la programmation de nouvelles opérations
- un fléchage important de la programmation vers les communes SRU qui pose une question d'équilibre territorial.

COMPARAISON DES BESOINS DE PROGRAMMATION AUX RÉALITÉS RÉCENTES ET ACTUELLES





LE DÉPARTEMENT

