

GROUPE



Caisse  
des Dépôts

# Les logements communaux en Drôme

*Enquête réalisée en 2017 grâce au concours de 4 EPCI*



adil - LA  
DRO  
ME -

observation habitat

GTLU du 21 septembre 2017

## LES LOGEMENTS COMMUNAUX

- Un parc de logements mal connu
- Les données statistiques disponibles
- L'enquête sur les logements communaux
- Conclusion et perspectives



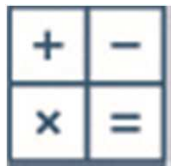
# UN PARC DE LOGEMENTS MAL CONNU



Environ 2000 logements → un enjeu pour les territoires



Une connaissance quantitative et qualitative imparfaite



Les données statistiques disponibles



L'enquête sur les logements communaux



**UNE MEILLEURE CONNAISSANCE  
DU PARC DE LOGEMENTS COMMUNAUX**



# LES DONNÉES STATISTIQUES DISPONIBLES

- Source DDT 26 : les logements communaux conventionnés
- Source fiscale : les fichiers fonciers

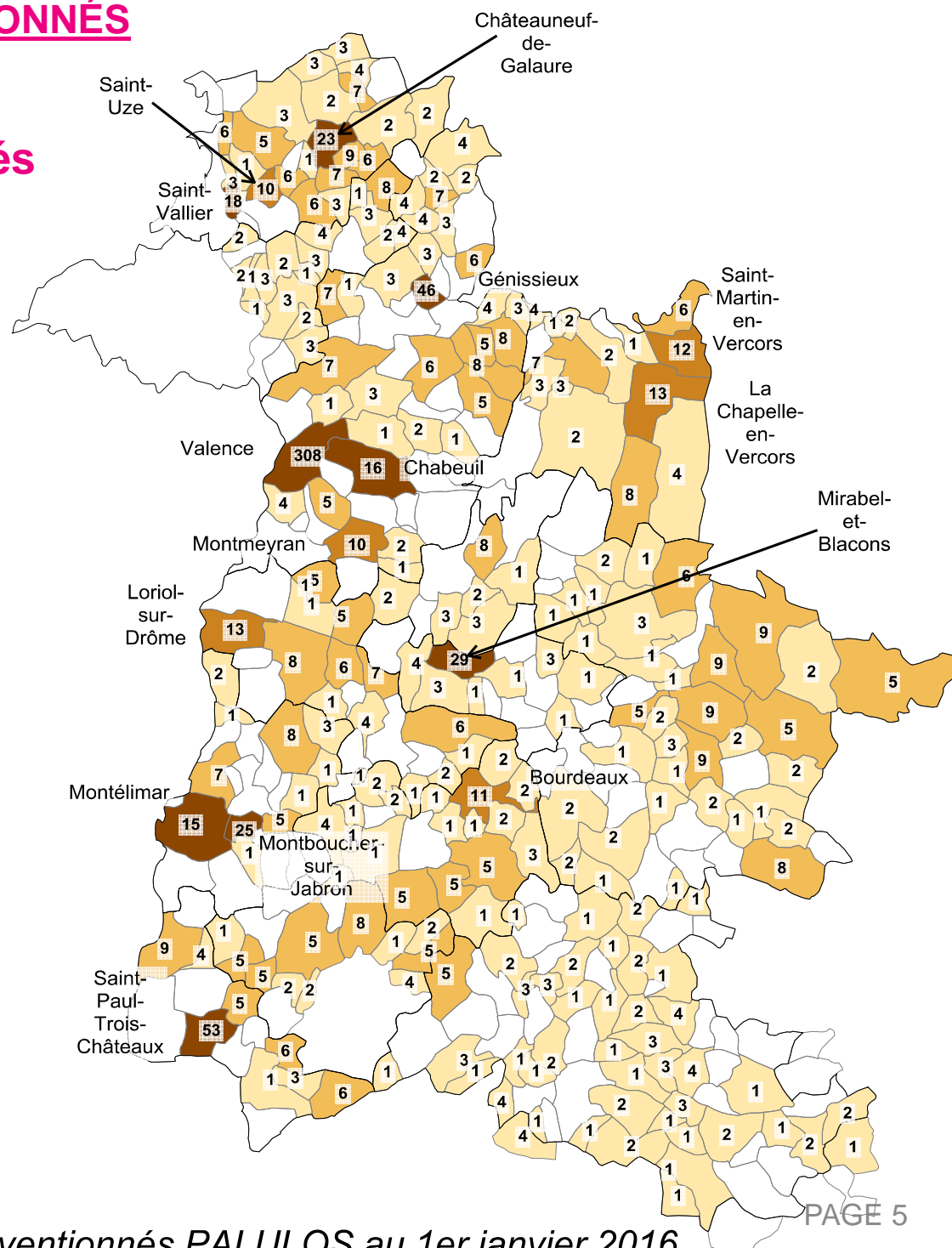
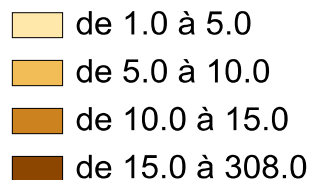


## LES LOGEMENTS COMMUNAUX CONVENTIONNÉS

- **1294 Igts communaux conventionnés en Drôme:**

- 3 à 4 logements par communes en moyenne
- 1.7 % des Igts locatifs.

Nombre de logements communaux conventionnés



## LES LOGEMENTS COMMUNAUX CONVENTIONNÉS

- Trois EPCI se distinguent par l'importance de la part du parc communal conventionné dans l'offre locative :

- Royans-Vercors,
- le Diois,
- et Dieulefit-Bourdeaux.

Nombre de lgts communaux conventionnés pour 100 lgts locatifs

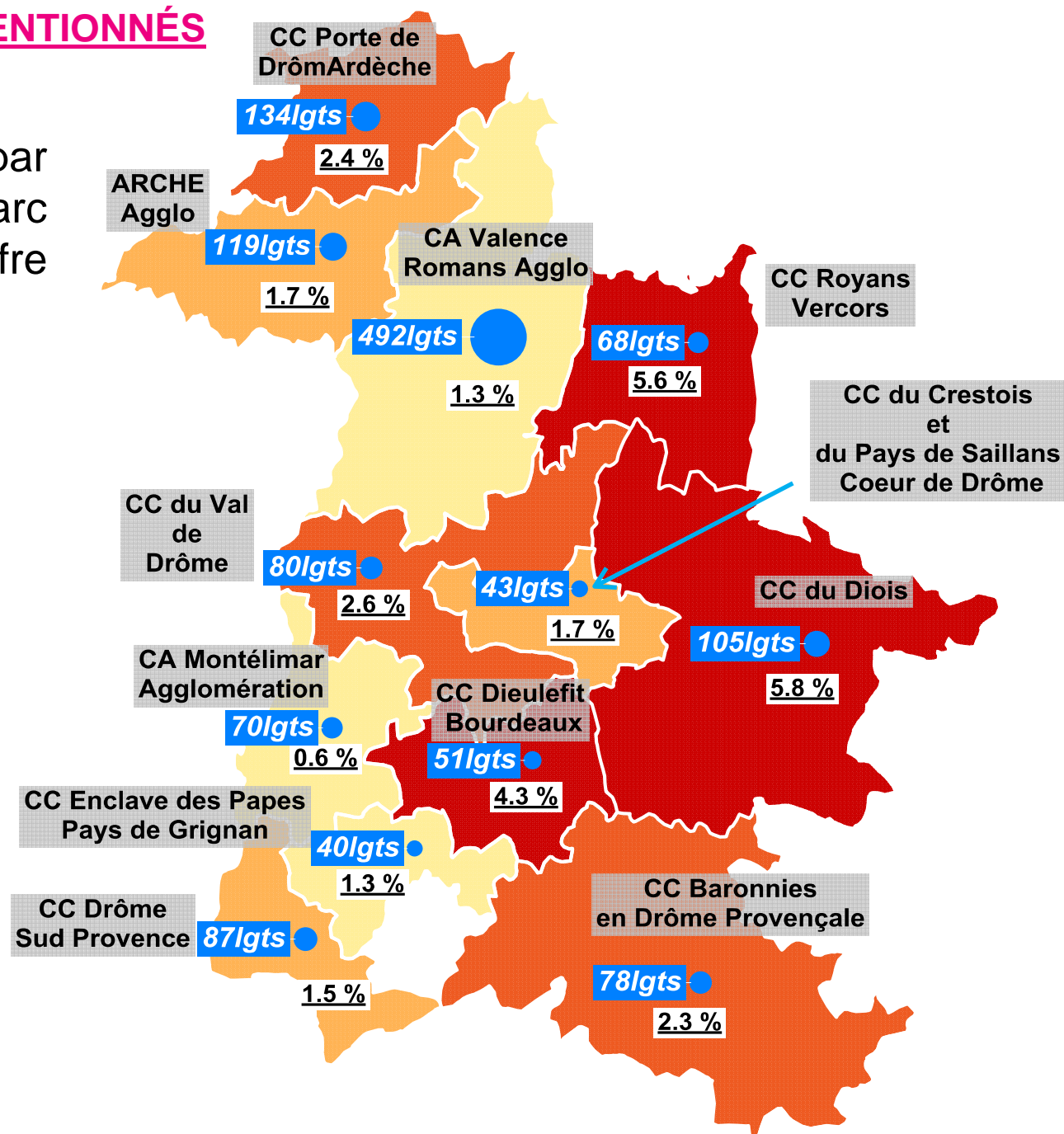
de 0.6 à 1.5

de 1.5 à 2.3

de 2.3 à 4.3

de 4.3 à 5.8

● nbr de lgts communaux conventionnés



# LES LIMITES DE LA SOURCE DDT

- Seuls les logements conventionnés PALULOS sont comptabilisés,
- L'échelle est communale,
- Il n'y a pas d'informations sur les caractéristiques du logement et son occupation,
- quid de l'actualisation de la donnée?

# LA SOURCE DES FICHIERS FONCIERS

- Une source à l'échelle infra communale,
- Filtrer les parcelles contenant des locaux d'habitation dont le compte propriétaire est la commune => plus de 2600 lgts communaux sur la Drôme,
- Un affinement du traitement est nécessaire.

# L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS COMMUNAUX



# LES EPCI VOLONTARISTES POUR L'ENQUÊTE

## 4 EPCI volontaristes en Drôme

Pour les deux autres EPCI le nombre de communes ayant répondu à l'enquête n'a pas été suffisant.

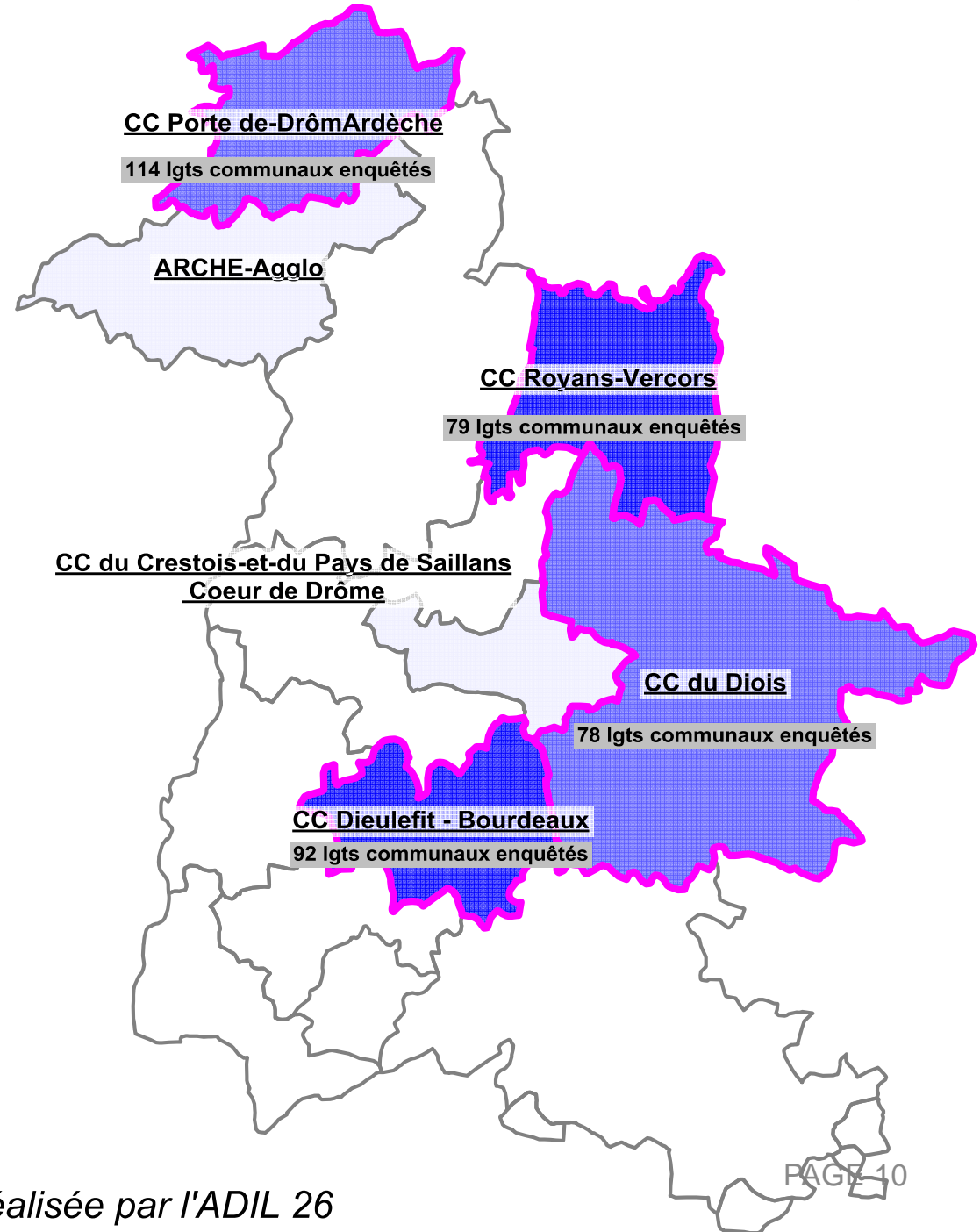


Données BE

taux de couverture des EPCI ayant répondu à l'enquête

- de 20 à 65 %
- de 65 à 80 %
- de 80 à 100 %

EPCI volontaires



# LES RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS COMMUNAUX



**9 logements sur 10 sont gérés par les communes elles-mêmes**

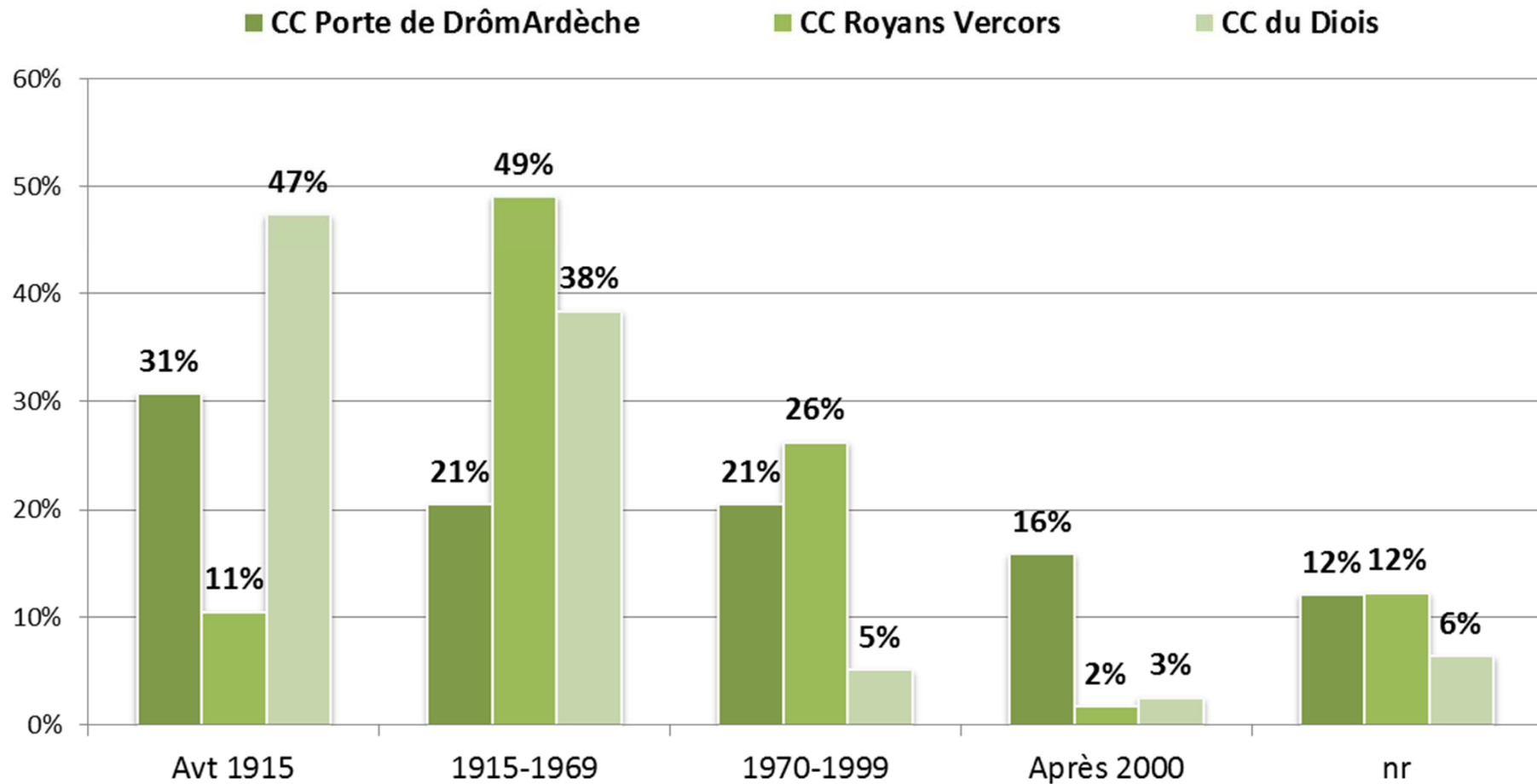


**Les logements conventionnés ne représentent que 1/3 du parc communal**

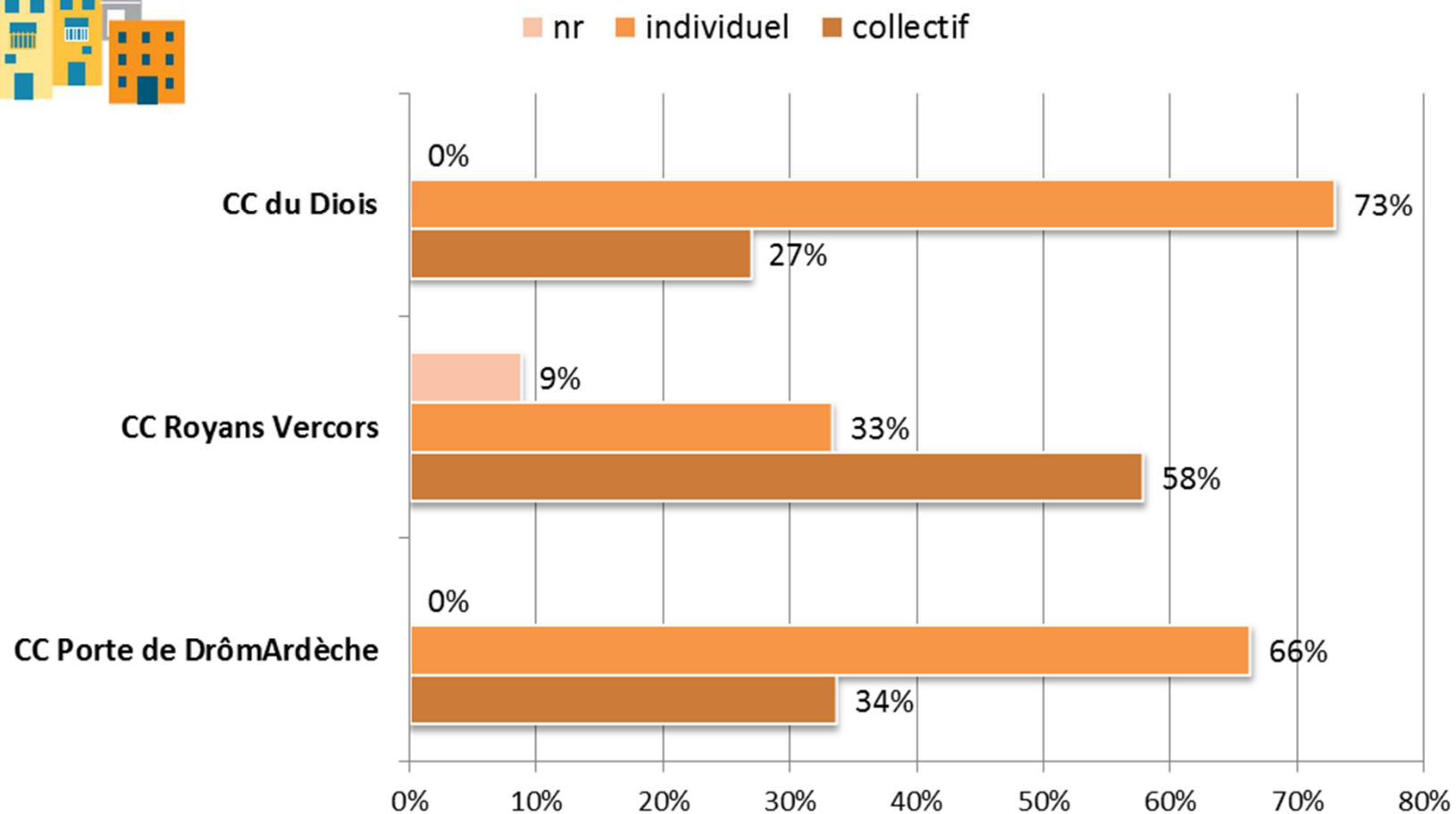


**Un parc ancien : Les 2/3 du parc communal datent d'avant 1970**

# L'ÂGE DU BÂTI



# UNE SITUATION CONTRASTÉE ENTRE INDIVIDUEL ET COLLECTIF

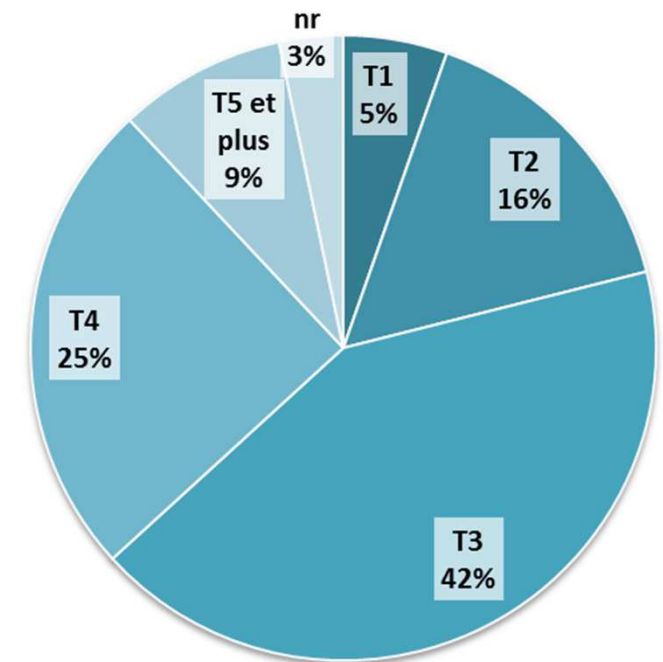


# DES LOGEMENTS GRANDS AVEC DES LOYERS ATTRACTIFS

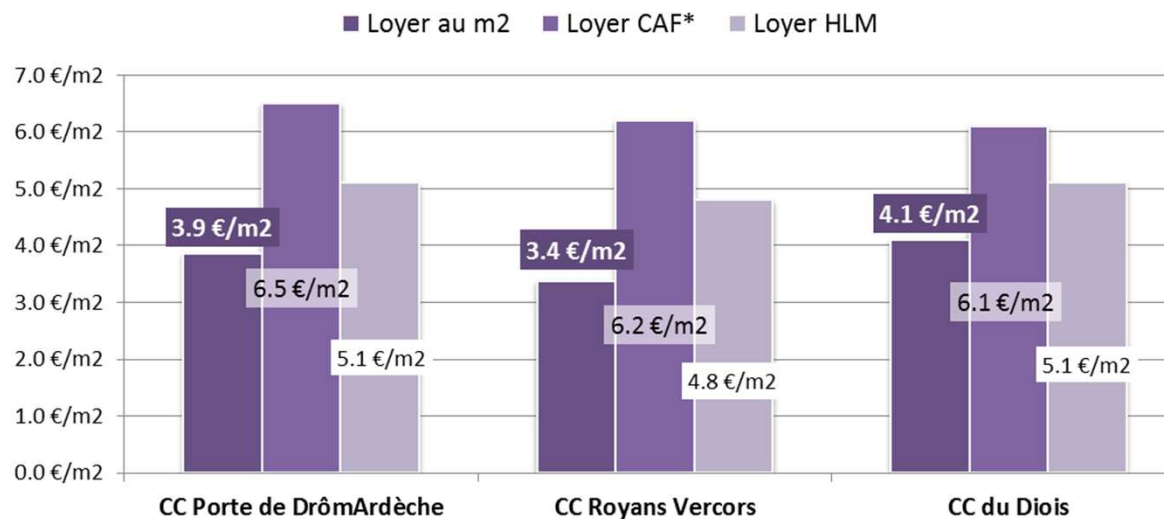
- Des surfaces importantes malgré le type

S moyenne **78 m<sup>2</sup>** pour 58 % de T2 et 3

## Typologie des logements



Des niveaux de loyers attractifs



# UN PARC POTENTIELLEMENT ÉNERGIVORE MAIS EN BON ÉTAT

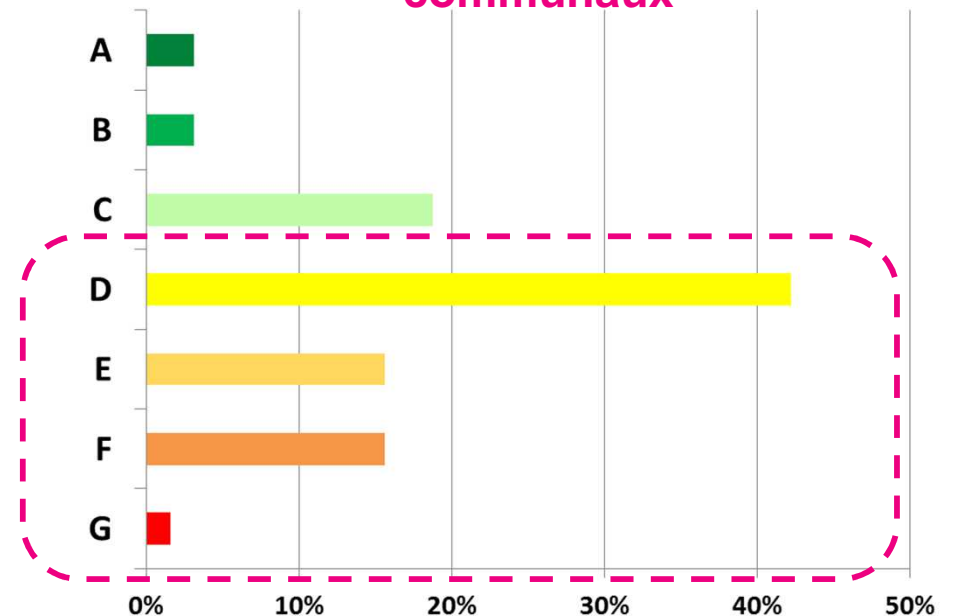


- Peu de logements ont fait l'objet d'un diagnostic DPE.
- **Deux tiers des logements sont potentiellement énergivores.**
- Les logements sont majoritairement équipés d'un chauffage individuel.
  - pour 42 % l'énergie de chauffage n'est pas renseignée,
  - 28 % se chauffent au gaz de ville,



- **Plus de la moitié du parc a bénéficié de travaux de réhabilitations dans les dix dernières années**
- Pour plus de deux logements sur 5, les communes envisagent de faire des travaux dans les 5 prochaines années.

**Etiquette énergie des logements communaux**



# UNE OCCUPATION DIVERSIFIÉE ET STABLE



9 logements sur 10 sont occupés, dont un tiers par des familles



30 % des locataires ont moins de 40 ans

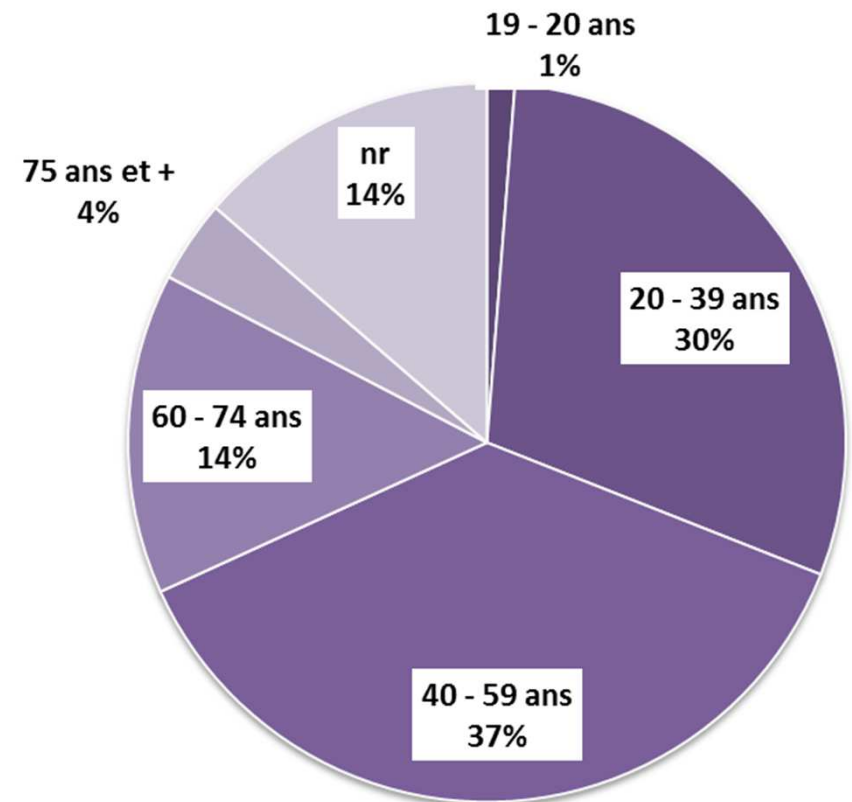


**Un taux de rotation faible**

pour 87 % des logements renseignés.

- Deux tiers des logements n'ont jamais rencontré de problèmes avec les locataires.

## Âge de l'occupant en titre



# CONCLUSION ET PERSPECTIVES

- **Les logements communaux représentent :**
  - Un parc important qui pèse dans l'offre locative notamment pour les territoires ruraux.
  - un enjeu collectif de réflexion, pour connaître, entretenir, gérer et développer ce parc.
- **En perspective :**
  - Une formation sur la gestion des logements communaux proposée par l'ADIL 26 le 20 novembre 2017 après-midi à destination des communes
  - Une deuxième phase d'enquête avec les EPCI volontaires.