



Janvier 2016

## Études 2015 du réseau des ADIL

## SOMMAIRE

<b>Introduction</b> .....	<b>5</b>
<b>Conjoncture et structure des marchés locaux de l'habitat</b> .....	<b>6</b>
<b>Conjoncture des marchés locaux de l'habitat</b> .....	<b>6</b>
ADIL 03 .....	6
Notes de conjoncture n° 8 et 9.....	6
ADIL 22 .....	6
Le marché foncier des Côtes d'Armor, observatoire des terrains à bâtir en lotissement en 2014.....	6
ADIL 56 .....	6
Les logements autorisés et mis en chantier dans le Morbihan .....	6
L'offre et la commercialisation de terrains à bâtir en lotissement et ZAC en 2014 dans le Morbihan .....	6
ADIL Franciliennes .....	7
Le marché du logement neuf en Île-de-France, notes de conjoncture de l'année 2014 et du 3 <sup>ème</sup> trimestre 2015 des ADIL Franciliennes, observatoire du logement neuf des ADIL d'Île-de-France .....	7
ADIL 85 .....	7
La commercialisation des lotissements en Vendée, note de conjoncture n° 52.....	7
Le marché de l'habitat en 2014, note de conjoncture n° 53 .....	7
Le marché de l'habitat en 2015, note de conjoncture n° 54.....	7
ADIL 93 .....	8
Les ventes de terrains en Seine-Saint-Denis, Brèves immobilières de l'observatoire des marchés de l'habitat n° 17.....	8
ADIL 94 .....	8
Note de conjoncture n° 26 .....	8
<b>Structure des marchés locaux de l'habitat</b> .....	<b>8</b>
ADIL 26 .....	8
Les conditions de développement de l'habitat dense en Drôme et en Ardèche .....	8
ADIL 34 .....	8
Les mutations du paysage Héraultais, note trimestrielle de l'observatoire de l'habitat n° 6 .....	8
ADIL 60 .....	9
Logements vacants dans l'Oise : constats et problématiques .....	9
ADIL 68 .....	9
Le tableau de bord de l'habitat dans le Haut-Rhin.....	9
ADIL 78 .....	9
Le portrait du logement des Yvelines et de ses territoires 2016.....	9
<b>Accession à la propriété</b> .....	<b>9</b>
<b>Profil des accédants à la propriété et évaluation des dispositifs en vigueur</b> .....	<b>9</b>
ADIL 13 .....	9
L'accession sociale à la propriété dans la communauté du Pays d'Aix, la consommation des prêts à 0 % en 2013 .....	9
ADIL 33 .....	10
Projets d'accession à la propriété en 2014 .....	10
ADIL 56 .....	10
Accession aidée à la propriété en Morbihan.....	10
<b>Conjoncture des marchés de l'accession</b> .....	<b>10</b>

ADIL 34 .....	10
L'accession à la propriété, un marché au ralenti, note trimestrielle de l'observatoire de l'habitat n° 5.....	10
ADIL 57 .....	10
L'accession aidée à la propriété dans le neuf : analyse des projets financés par le prêt à taux zéro en Moselle en 2013 et 2014, Études et éclairages .....	10
ADIL 79 .....	11
L'accession à la propriété en Deux-Sèvres .....	11
ADIL 93 .....	11
Les taux des crédits demeurent historiquement bas, Brèves immobilières des marchés de l'habitat n° 16.....	11
Bilan 2013 : les bons chiffres de l'accession sociale à la propriété, Brèves immobilières de l'Observatoire des marchés de l'habitat, n° 15 .....	11
Les marchés de l'accession en Seine-Saint-Denis, note de conjoncture annuelle sur l'accession à la propriété n° 18 ...	11
Le marché des appartements neufs en Seine-Saint-Denis, le marché des appartements anciens en Seine-Saint-Denis (bilan 2014, début 2015), le marché des maisons anciennes en Seine-Saint-Denis (bilan 2014, début 2015), Brèves immobilières de l'observatoire des marchés de l'habitat n° 18, 19 et 20.....	11
<b>Performance énergétique, éco-prêts .....</b>	<b>12</b>
ADIL 05 .....	12
Observatoire de l'habitat indigne et de la performance énergétique .....	12
ADIL 26 .....	12
Bilan régional Rhône-Alpes du dispositif « Habiter Mieux » 2011-2014.....	12
<b>Observatoires des loyers et du parc locatif privé .....</b>	<b>12</b>
ADIL 05 .....	12
Observatoire des loyers de Hautes-Alpes .....	12
ADIL 06 .....	13
Niveaux des loyers 2014.....	13
ADIL 13 .....	13
Les loyers du parc privé en 2013 : Marseille Provence Métropole, Observatoire départemental des loyers du parc privé.....	13
Les loyers du parc privé en 2014 : Arles Crau Camargue Montagnette, Pays d'Aix, Observatoire départemental des loyers du parc privé .....	13
ADIL 22 .....	14
Évaluation des loyers plafonds applicables aux logements conventionnés privés dans les Côtes d'Armor, observatoire de l'habitat dans les Côtes d'Armor .....	14
ADIL 30 .....	14
Les prix de l'immobilier : analyse croisée de la vente et de la location, les publications de l'observatoire de l'habitat, n° 17 (étude partenariale avec l'AUDRNA).....	14
Lettre n° 12 de l'observatoire des loyers .....	14
ADIL 34 .....	14
Les niveaux de loyer dans le parc locatif privé, situation au 1 <sup>er</sup> janvier 2014, territoires de Montpellier et Sète .....	14
ADIL 36 .....	15
Observatoire du parc locatif privé du département de l'Indre, résultats 2015 .....	15
ADIL 56 .....	15
Le marché locatif privé en Morbihan .....	15

ADIL 61 .....	15
Observatoire des loyers privés et publics sur la communauté urbaine d'Alençon .....	15
ADIL 68 .....	15
Le marché locatif privé dans le Haut-Rhin.....	15
ADIL 79 .....	15
Le marché locatif privé .....	15
<b>Logement locatif social .....</b>	<b>16</b>
ADIL 26 .....	16
Le besoin en logement HLM en Drôme.....	16
<b>PDALHPD, publics spécifiques ou en difficultés de logement .....</b>	<b>16</b>
ADIL 26 .....	16
Les victimes de violences conjugales : quelles solutions de logement et d'hébergement ?.....	16
ADIL 33 .....	16
Bailleurs privés en difficultés en 2014, Accédants à la propriété en difficultés en 2014, Locataire en difficultés en 2014 .....	16
ADIL 34 .....	17
Le logement des ménages très modestes et défavorisés dans l'Hérault, note trimestrielle de l'observatoire de l'habitat n° 7 .....	17
ADIL 57 .....	17
2 <sup>ème</sup> édition de l'Observatoire départemental de l'habitat de la Moselle 2014 .....	17
ADIL 78 .....	17
Logement des salariés : un enjeu d'attractivité pour les collectivités yvelinoises, les territoires et les entreprises .....	17
ADIL 94 .....	17
L'intermédiation locative dans le Val-de-Marne, La note Habitat .....	17

## Introduction

Dans le cadre de leur mission en matière d'observation, les ADIL publient différentes études sur le logement, les ménages et les marchés de l'habitat à l'échelle intercommunale, départementale voire régionale. Ces études peuvent être inscrites dans des partenariats avec des collectivités locales, des professionnels de l'immobilier, ou d'autres acteurs du logement au niveau local. Elles peuvent également participer à un dispositif national (comme en matière de loyers) ou intervenir en continuité avec une mission de l'ADIL (animation du PDALHPD, action renforcée en matière de prévention des expulsions, etc.).

Ces travaux réguliers sont fondés sur les données statistiques disponibles localement, sur des enquêtes auprès des promoteurs ou des agents immobiliers, mais aussi sur des outils d'observation mis en place par les ADIL elles-mêmes ou encore sur les données collectées lors des consultations qu'elles délivrent. Ils sont généralement enrichis d'une approche qualitative alimentée par les contacts quotidiens des ADIL avec les particuliers, les professionnels, les associations et les institutions.

L'ANIL présente brièvement 59 études parmi celles publiées par les ADIL en 2015 et les met à disposition. Ces publications portent sur six thématiques : la conjoncture et la structure des marchés immobiliers locaux, l'accèsion à la propriété, la performance énergétique, les marchés locatifs privés, le logement locatif social et enfin, la connaissance des publics spécifiques ou rencontrant des difficultés de logement.

## Conjoncture et structure des marchés locaux de l'habitat

Parmi les ADIL disposant d'un observatoire de l'habitat, plusieurs ont une activité ciblée sur les marchés locaux. Douze études recensées en 2015 portent principalement sur l'analyse de la conjoncture, c'est-à-dire l'offre foncière, les transactions de logements, ou encore l'évolution de la construction telle qu'en rend compte la base des permis de construire. Cinq études s'intéressent par ailleurs plus spécifiquement à la structure des marchés locaux de l'habitat. Elles proposent ainsi une analyse thématique du parc de logements sur leur territoire en lien avec les politiques locales de l'habitat.

### Conjoncture des marchés locaux de l'habitat

#### ADIL 03

##### Notes de conjoncture n° 8 et 9

Février et août 2015

Ces publications décrivent l'évolution de la construction neuve dans l'Allier en 2014 et sur les deux premiers trimestres de l'année 2015. Elles proposent une analyse spécifique à l'échelle des trois communautés d'agglomération et du secteur rural. Une rubrique est également consacrée aux informations les plus récentes en matière d'observation de l'habitat dans le département, avec une analyse sur les données du dernier recensement de l'Insee et un point sur l'évolution de la vacance. Les dispositions du prêt à taux zéro applicables dans certaines communes rurales, ainsi que le dispositif du crédit d'impôt pour la transition énergétique sont également abordés dans la note de conjoncture n° 8.

*Lire la note n° 8*

*Lire la note n° 9*

#### ADIL 22

##### Le marché foncier des Côtes d'Armor, observatoire des terrains à bâtir en lotissement en 2014

Janvier 2015

Dans le cadre de l'observatoire du foncier loti, l'ADIL des Côtes d'Armor dresse un état du marché foncier dans le département en 2014. L'étude vise à contribuer à une meilleure connaissance du fonctionnement du marché foncier et à faciliter la recherche des ménages ayant un projet de construction. Le champ couvert par l'étude concerne l'offre de lotissements de cinq lots et plus, communaux et privés, sur l'ensemble du département. Les résultats de l'étude montrent une baisse de 22 % sur un an de l'offre nouvelle de terrains à bâtir et une baisse de plus de 43 % du nombre de lots vendus. Le nombre de lots en stock retrouve le niveau atteint en 2010. L'étude signale aussi que la répartition des nouveaux lots entre les communes est équilibrée, de même que la répartition de l'offre entre le public et le privé.

*Lire la note*

#### ADIL 56

##### Les logements autorisés et mis en chantier dans le Morbihan

Mars 2015

Dans cette étude, l'ADIL du Morbihan s'intéresse aux logements autorisés et mis en chantier dans le département en 2014. L'étude souligne une baisse du nombre de constructions de logements dans le Morbihan avec seulement 3 500 logements mis en chantier en 2014. Toutefois, tous les territoires ne sont pas touchés par cette baisse car certaines communes ont enregistré une hausse dans la construction de logements. Les communes les plus dynamiques sont celles dans lesquelles des opérations d'aménagement importantes ont été mises en place. Le marché de la construction neuve dans le Morbihan est dominé par les logements individuels puisqu'il représente 57 % des constructions. Cependant, la construction de logements collectifs a davantage progressé entre 2013 et 2014. Enfin, la commercialisation de logements neufs accuse globalement, un repli depuis plusieurs années avec, toutefois, une légère reprise sur la fin d'année 2014.

*Lire la note*

##### L'offre et la commercialisation de terrains à bâtir en lotissement et ZAC en 2014 dans le Morbihan

Juin 2015

Dans le cadre de l'observatoire du foncier bâti, l'ADIL du Morbihan a publié en 2014 un rapport sur l'offre et la commercialisation de terrains à bâtir en lotissement en ZAC. Le champ couvert par l'étude regroupe l'ensemble de l'offre de lotissements de trois lots ou plus, communaux et privés, ainsi que l'offre des ZAC. En hausse à partir de 2009, la production de lots à bâtir connaît une baisse depuis 2012. Celle-ci trouve son explication dans la priorité donnée à l'écoulement du stock

de terrains à bâtir, mais également aux opérations d'aménagement de tailles plus réduites. L'étude souligne que la plupart des lots à bâtir se situent sur des territoires desservis par la RN 165. Cela contribue à limiter les mouvements de périurbanisation. En outre, le marché est marqué par une forte présence des professionnels en 2014, puisqu'ils ont réalisé les deux tiers de l'offre nouvelle des terrains à bâtir. L'étude s'intéresse aussi à la commercialisation des terrains à bâtir. Ainsi, le nombre de ventes connaît une baisse de 5 % en 2014 et le pays de Vannes concentre toujours 40 % des ventes. Enfin, plus de la moitié des ventes est réalisée sur les communes périurbaines.

*Lire la note*

## **ADIL Franciliennes**

### **Le marché du logement neuf en Île-de-France, notes de conjoncture de l'année 2014 et du 3<sup>ème</sup> trimestre 2015 des ADIL Franciliennes, observatoire du logement neuf des ADIL d'Île-de-France**

Février 2015

Ces études présentent le bilan annuel de l'année 2014 ainsi que la conjoncture du 3<sup>ème</sup> trimestre 2015. Elles se composent d'une synthèse régionale faisant le point sur les ventes et les commercialisations de la période, ainsi que sur l'état du stock de logements disponibles en Île-de-France à la fin du trimestre. Puis, elles se déclinent par département selon les mêmes thèmes (ventes, commercialisations et stock). Pour chaque département, le détail communal des mouvements et prix pratiqués du trimestre est annexé.

*Lire la note 2014*

*Lire la note du 3<sup>ème</sup> trimestre 2015*

## **ADIL 85**

### **La commercialisation des lotissements en Vendée, note de conjoncture n° 52**

Mars 2015

Cette note de conjoncture analyse la commercialisation des lotissements en Vendée en 2014. L'année est marquée par une faible production de lots à bâtir en lotissement. Au rythme des mises en chantiers de logements individuels de 2014, l'offre de terrains à bâtir, principalement située sur La Roche sur Yon Agglomération, le Pays de Saint-Gilles et le Talmondais, semble cependant suffisante. Malgré les conditions de crédit exceptionnelles et des taux toujours orientés à la baisse, les primo-accédants restent absents du marché des terrains à bâtir et s'orientent vers l'achat de logements anciens moins contraignants en matière de travaux.

*Lire la note*

### **Le marché de l'habitat en 2014, note de conjoncture n° 53**

Juin 2015

En 2014, le nombre de constructions neuves et de terrains à bâtir a de nouveau baissé. L'offre reste néanmoins importante créant de réelles opportunités de négociation. La commande publique, à travers la production de logements locatifs sociaux, semble également marquer le pas après plusieurs années d'objectifs atteints. Dans un contexte bancaire favorable aux acquéreurs, avec des taux de crédits historiquement bas, les ménages préfèrent se tourner vers des logements anciens dont les prix sont à la baisse. La note propose également une analyse des prêts et subventions destinés à la rénovation énergétique de logements à travers l'analyse des données Anah et de l'éco-PTZ.

*Lire la note*

### **Le marché de l'habitat en 2015, note de conjoncture n° 54**

Novembre 2015

Au troisième trimestre 2015, les signes d'amélioration de la conjoncture se confirment en Vendée. L'activité dans la promotion immobilière continue de progresser : les ventes sont de nouveau en hausse et se situent à un niveau très supérieur à celui observé un an plus tôt. Si les mises en chantier restent orientées à la baisse, cette tendance devrait s'inverser, les autorisations de construire ayant augmentées sur les 12 derniers mois. Dans l'ancien, les transactions progressent encore alors que les prix baissent. Sur un an, le repli des prix est plus marqué dans le collectif que dans l'individuel. Le volume des crédits nouveaux contractés augmente sensiblement, porté par le niveau élevé des renégociations. Parallèlement, les taux d'intérêt des crédits continuent de baisser et contribuent à augmenter la capacité d'emprunt des ménages.

*Lire la note*

## ADIL 93

### Les ventes de terrains en Seine-Saint-Denis, Brèves immobilières de l'observatoire des marchés de l'habitat n° 17

Juin 2015

Cette note de conjoncture propose une analyse des ventes des terrains à bâtir en Seine-Saint-Denis au cours des six dernières années. Entre 2010 et 2013, le volume des transactions est inégal. Les quatrièmes trimestres de 2010 et 2011 voient ainsi le nombre de transactions fortement augmenter alors que les ventes sur la période sont généralement stables.

Les prix des terrains à bâtir, semblables à ceux pratiqués en grande couronne, sont stables pour les terrains destinés à la construction de logements individuels alors qu'ils fluctuent d'une année à l'autre pour les terrains destinés aux logements collectifs.

*Lire la note*

## ADIL 94

### Note de conjoncture n° 26

Octobre 2015

Cette note présente un panorama de la conjoncture des marchés immobiliers dans le Val-de-Marne à partir de trois sources de données (SIT@DEL2, BIEN et la base ECLAIR). Après une reprise de l'activité immobilière en 2013, le volume des ventes a de nouveau chuté en 2014. Si le marché du neuf enregistre une baisse significative de 22 %, le volume des transactions a diminué de seulement 4 % sur le marché de l'ancien. Dans le secteur du neuf, le Val-de-Marne concentre 11 % des ventes franciliennes et 14 % des mises sur le marché. Le stock de logements disponibles à la fin de l'année 2014 reste donc élevé avec plus de 2 250 unités et un délai d'écoulement moyen de près d'un an et demi. Avec un prix médian en recul de 5 % sur le marché du neuf et de 2 % dans l'ancien, les prix des appartements ont atteint respectivement 4 615 €/m<sup>2</sup> et 4 010 €/m<sup>2</sup>. La construction neuve poursuit la baisse amorcée depuis 2013 et reste sous la barre des 5 000 logements commencés dans l'année. D'importantes disparités selon les secteurs géographiques sont à noter : le nord de l'Opération d'intérêt national Orly Rungis Seine Amont (OIN ORSA) constitue encore cette année le secteur moteur du département, puisqu'il concentre à lui seul 44 % de la construction neuve du département.

*Lire la note*

*Consulter les données statistiques communales*

## Structure des marchés locaux de l'habitat

## ADIL 26

### Les conditions de développement de l'habitat dense en Drôme et en Ardèche

Automne 2015

Alors que l'ensemble des acteurs publics agissent pour promouvoir la densification de l'habitat, force est de constater que cela peine à se développer en Drôme et en Ardèche, départements à forte dimension rurale et périurbaine. Dès lors, comment favoriser le développement d'un habitat plus économe en foncier ? Réalisée en partenariat avec le Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE) de la Drôme et le CAUE de l'Ardèche, l'étude se fonde sur l'analyse d'opérations drômoises et ardéchoises pour apporter un éclairage local et identifier cinq conditions de développement de l'habitat dense. Elle a fait l'objet de la rencontre annuelle 2015 de l'observatoire qui a mobilisé de nombreux intervenants (État, Scot, communes, EPCI, CEREMA, sociologue...) pour poursuivre le débat.

*Lire l'étude*

## ADIL 34

### Les mutations du paysage Héraultais, note trimestrielle de l'observatoire de l'habitat n° 6

Avril 2015

En 2013, le nombre de logements neufs est proche de la projection de l'Insee : 9 260 logements autorisés. Ce nombre de permis de construire est en baisse mais reste supérieur à celui de 2009, seuil le plus bas enregistré ces dix dernières années. Toutefois, certains objectifs affichés dans les Programmes Locaux de l'Habitat, documents de référence de la programmation des objectifs, semblent difficiles à atteindre.

*Lire l'étude*



## ADIL 60

### Logements vacants dans l'Oise : constats et problématiques

Septembre 2015

Cette étude propose une analyse de la vacance locative dans le département de l'Oise principalement à partir du recensement de la population de l'INSEE. La première partie s'attache à définir ce qu'est la vacance et propose des éléments de cadrage nationaux. La seconde partie de l'étude présente les outils de lutte contre la vacance, parmi lesquels le nouveau PTZ acquisition-amélioration.

*Lire l'étude*

## ADIL 68

### Le tableau de bord de l'habitat dans le Haut-Rhin

Décembre 2015

Ce tableau de bord présente un panorama annuel de la situation de l'habitat dans le département du Haut-Rhin. Après une présentation du contexte démographique et économique, il décline 8 thématiques à travers lesquelles il analyse les dynamiques territoriales, les tendances et les problématiques émergentes en s'appuyant sur les dernières données statistiques disponibles.

*Lire l'étude*

## ADIL 78

### Le portrait du logement des Yvelines et de ses territoires 2016

Décembre 2015

Réalisé avec le conseil départemental des Yvelines et les services de l'État, ce document, vise à accompagner et à éclairer la réflexion des acteurs locaux et des élus du département, face aux importantes évolutions que connaissent ces territoires, urbains ou ruraux, avec le développement des intercommunalités. Il présente les données statistiques les plus récentes, permettant d'avoir une connaissance précise des conditions actuelles de logement des Yvelinois, à travers quatre thématiques (données de cadrage, les politiques publiques, les dynamiques de territoires, l'accès et le maintien dans le logement). Cette année, il propose pour la première fois des éléments cartographiques et analytiques à l'échelle des futurs grands territoires issus de la réforme territoriale portée par les lois « MAPTAM » et « NOTRe ».

*Lire l'étude*

## Accession à la propriété

*Les ADIL sont attachées à informer les ménages préparant un projet d'accession à la propriété, tant sur les aspects juridiques qu'économiques. Elles peuvent également chercher à fournir un éclairage local de ces marchés, soumis à la fois à l'évolution de la demande des ménages, à des dynamiques économiques (taux d'intérêts, conjoncture de l'emploi), ainsi qu'à l'évolution des dispositifs nationaux et locaux d'aides à l'accession. Treize études décrivent les profils des accédants à la propriété, notamment des primo-accédants ayant recours à un PTZ, ou portent sur la conjoncture des marchés de l'accession.*

### Profil des accédants à la propriété et évaluation des dispositifs en vigueur

## ADIL 13

### L'accession sociale à la propriété dans la communauté du Pays d'Aix, la consommation des prêts à 0 % en 2013

Août 2015

L'étude s'intéresse à la consommation des prêts à taux zéro dans la communauté du pays d'Aix en 2013. Après une forte hausse en 2011, le nombre de PTZ distribués dans ce territoire a fortement diminué l'année suivante, passant de 1702 à 317, avec l'évolution des conditions d'éligibilité. En 2013, cette baisse se poursuit avec 269 prêts aidés distribués dans l'agglomération dont 20 % dans la commune d'Aix-en-Provence. La quasi-totalité des prêts accordés concernent des logements neufs et la majorité des appartements (62 %). En moyenne le montant du prêt s'élève à 40 700 € et les bénéficiaires sont majoritairement des primo-accédants, le plus souvent locataires du parc privé (75 %), des personnes seules ou en couple (46 %) ou encore âgés de 26 à 35 ans (53 %).

*Lire l'étude*

*Consulter les annexes*

## ADIL 33

### Projets d'accèsion à la propriété en 2014

L'ADIL de la Gironde a réalisé une synthèse établie à partir de 409 études financières concernant les projets d'accèsion à la propriété dans le département au cours de l'année 2014. La plupart des projets d'accèsion étudiés (82 %) se situent sur le territoire de bordeaux métropole. Les ménages ayant un projet d'accèsion sont majoritairement des couples avec ou sans enfant (59 %). En outre, le choix des ménages se porte sur les logements neufs et pour la première fois depuis de nombreuses années les logements collectifs sont plus prisés (54 %). 90 % des projets étudiés par l'ADIL semblent réalisables et la durée majoritaire du prêt principal se situe entre 20 et 25 ans. De plus, 90 % des ménages avec un projet d'accèsion sont locataires, et l'effort envisagé est nettement supérieur à celui consacré pour le loyer.

*Lire l'étude*

## ADIL 56

### Accession aidée à la propriété en Morbihan

Octobre 2015

Dans cette étude, l'ADIL du Morbihan dresse une étude sur l'accèsion aidée à la propriété dans le département à travers une analyse du Prêt à taux zéro (PTZ). L'étude note un léger rebond de l'accèsion aidée. En 2014, 683 PTZ ont été distribués, principalement dans les communes périurbaines. 77 % des primo-accédants choisissent la construction d'une maison individuelle sous la formule « terrain maison ». La superficie moyenne des logements construits avec le PTZ a tendance à baisser. En revanche, le coût de l'opération a augmenté entre 2012 et 2014. Les ménages bénéficiant du PTZ sont généralement des couples avec enfant (54 %) et des jeunes de moins de 30 ans (49 %). Ces derniers sont davantage représentés dans les pays ruraux que dans les pays littoraux.

*Lire l'étude*

## Conjoncture des marchés de l'accèsion

## ADIL 34

### L'accèsion à la propriété, un marché au ralenti, note trimestrielle de l'observatoire de l'habitat n° 5

Février 2015

En 2013 et 2014, la tendance à la baisse des volumes et des prix sur le marché de l'accèsion à la propriété en logements anciens s'est poursuivie. Sur le marché du neuf, les ventes à occupants ont beaucoup mieux résisté que celles destinées aux investisseurs, notamment sur l'agglomération de Montpellier. Comme pour les loyers, les prix des logements anciens les plus élevés sont observés dans l'aire montpelliéraine et plus largement dans la partie Est du département ainsi que sur le littoral ; à l'inverse, ils tendent à diminuer rapidement en allant vers l'Ouest et sur les secteurs éloignés du littoral. Les dispositifs nationaux ont un impact limité sur l'activité des marchés de l'accèsion. En revanche, les dispositifs d'aides locales, et spécialement les ventes de logements neufs à prix maîtrisés, contribuent au soutien de l'activité, en particulier sur l'agglomération de Montpellier. La connaissance précise des niveaux de prix sur les différents territoires composant le département, issue de l'exploitation de la source Demandes de valeurs foncières (DVF), fait ressortir l'hétérogénéité des situations selon les marchés locaux et souligne la nécessité de politiques de l'habitat, nettement différenciées selon les territoires, pour pouvoir répondre réellement aux besoins des ménages.

*Lire l'étude*

## ADIL 57

### L'accèsion aidée à la propriété dans le neuf : analyse des projets financés par le prêt à taux zéro en Moselle en 2013 et 2014, Études et éclairages

Octobre 2015

Cette étude permet d'analyser l'évolution du nombre de prêts à taux zéro distribués en 2013 et 2014. 374 PTZ ont été accordés en 2013, soit 60 % de moins qu'en 2012. L'année 2014, quant à elle, est marquée par une légère reprise avec 474 projets financés.

L'étude à l'échelle départementale est complétée par une approche par territoire.

*Lire l'étude 2013*

*Lire l'étude 2014*

## ADIL 79

### L'accession à la propriété en Deux-Sèvres

Novembre 2015

Dans cette étude, l'ADIL des Deux-Sèvres effectue une analyse sur les trois axes de l'accession : les transactions dans l'ancien, le Prêt à taux zéro (PTZ) et la construction neuve. Les résultats montrent une baisse de près de 8 % des prix de l'immobilier dans l'ancien en 2014. En revanche, le montant du PTZ reste stable par rapport à 2013 et le coût de la construction demeure élevé. Ce dernier a connu une hausse de près de 30 % entre 2005 et 2014. Enfin, la construction neuve est marquée par une prédominance des logements individuels qui représentent 92 % des autorisations de construire en 2014.

*Lire l'étude*

## ADIL 93

### Les taux des crédits demeurent historiquement bas, Brèves immobilières des marchés de l'habitat n° 16

Janvier 2015

Cette note observe la conjoncture des marchés de l'accession à travers l'utilisation de plusieurs sources de données, confrontées à des avis d'experts. Selon l'observatoire Crédit Logement CSA, en janvier 2015, les taux n'étaient plus que de 2,29 % pour le logement ancien et de 2,32 % pour le neuf, soit un nouveau record historique de baisse puisqu'il faut remonter après-guerre, pendant les années 1940 pour trouver l'équivalent. Ce sont les primo-accédants et les ménages modestes (soutenus par les politiques en faveur de l'accession à la propriété) qui ont pu profiter de cette amélioration des conditions de crédit, particulièrement en accession dans le neuf : depuis la fin du prêt à taux zéro dans l'ancien fin 2011.

*Lire la note*

### Bilan 2013 : les bons chiffres de l'accession sociale à la propriété, Brèves immobilières de l'Observatoire des marchés de l'habitat, n° 15

Février 2015

En 2013, 1 781 logements en accession sociale sécurisée ont été mis en chantier dans toute l'Île-de-France. C'est 41 % de plus qu'en 2012 (1 261 unités). En Seine-Saint-Denis, 106 logements ont été mis en chantier en 2013 ce qui représente 6 % du total régional. La grande majorité de ces logements sont commercialisés en accession sociale « classique » (avec sécurisation mais sans PSLA). Le Prêt Social Location-Accession représente quant à lui 32 % des logements produits. 68 % des logements sont édifiés en zone ANRU.

*Lire l'étude*

*Consulter le tableau des opérations en cours*

### Les marchés de l'accession en Seine-Saint-Denis, note de conjoncture annuelle sur l'accession à la propriété n° 18

Mars 2015

Alors qu'en 2014 les volumes de ventes ont stagné ou régressé dans le territoire Grand-Parisien, le rapport entre vendeurs et accédants s'est inversé dans l'ancien. Aujourd'hui, un indice de pression immobilière révélerait que le marché est clairement favorable aux acheteurs : ils sont nettement moins nombreux qu'en 2011. Fin 2014, le prix au m<sup>2</sup> d'un appartement avoisine les 3 200 €. Le neuf affiche quant à lui des résultats exceptionnels en 2013 et 2014. Près de 8 100 biens ont été réservés à la vente en deux ans. Ainsi, le département prend la place de leader francilien sur ce segment de marché.

*Lire la note*

### Le marché des appartements neufs en Seine-Saint-Denis, le marché des appartements anciens en Seine-Saint-Denis (bilan 2014, début 2015), le marché des maisons anciennes en Seine-Saint-Denis (bilan 2014, début 2015), Brèves immobilières de l'observatoire des marchés de l'habitat n° 18, 19 et 20

Juin-juillet 2015

Les trois études de conjoncture font le point sur différents marchés fin 2014 - début 2015. La Seine-Saint-Denis confirme en 2014 sa nouvelle place de leader régional du marché des appartements neufs. Le volume de ventes d'appartements neufs a progressé de 5 % en 12 mois glissants dans le département contrairement aux marchés des maisons et appartements anciens, en régression depuis la fin de l'année 2014.

*Lire la note – appartements neufs*

*Lire la note – appartements anciens*

*Lire la note – maisons anciennes*

## Performance énergétique, éco-prêts

Dans le sillage du développement de l'activité d'information des particuliers sur la rénovation énergétique, deux études cherchent à améliorer la connaissance des dispositifs de lutte contre la précarité énergétique. Elles éclairent à la fois sur les politiques publiques à l'œuvre, mais aussi sur le profil des ménages et le type d'habitat concerné par ces dispositifs.

### ADIL 05

#### Observatoire de l'habitat indigne et de la performance énergétique

Avril 2015

L'Observatoire de l'habitat indigne a pour objectif de collecter des informations sur l'état de l'habitat dans les Hautes-Alpes et de résorber les poches d'indignité. Les résultats de cette étude sont issus d'un questionnaire visant à identifier le degré de dégradation dans les logements signalés par les particuliers afin d'orienter les personnes mal logées vers la procédure adéquate. Les principaux problèmes soulevés dans les questionnaires sont l'humidité et la difficulté à se chauffer. Les locataires du parc privé constituent la plus grande part des plaignants (61 % des cas en 2014). Les désordres relevés sont généralement des infractions au Règlement Sanitaire Départemental et des caractéristiques de non décence. L'absence de réglementation contraignante vis-à-vis des performances thermiques des logements anciens rend les cas de précarité énergétique difficiles à « résoudre » pour les locataires. Dans les Hautes-Alpes, les dépenses énergétiques consacrées au logement représentent effectivement un poste important sur le budget des ménages.

*Lire l'étude*

### ADIL 26

#### Bilan régional Rhône-Alpes du dispositif « Habiter Mieux » 2011-2014

Juin 2015

Ce travail cherche à faire le point sur le dispositif « Habiter Mieux » dans la région Rhône-Alpes. Il a été réalisé en appui d'un colloque régional du 8 juin 2015 organisé par l'URPACT en lien avec la Fondation Abbé Pierre, le réseau des EIE, la Région et l'Anah sur : « Lutte contre la précarité énergétique : Quels leviers d'action pour les collectivités territoriales avec la loi de transition énergétique ? ».

L'étude précise la genèse du dispositif, sa place au sein des politiques sociales et énergétiques de l'habitat et son évolution au fil du temps. À partir du recueil de données auprès de la DREAL Rhône-Alpes, de l'Anah et de l'ensemble des acteurs du réseau « SOLidaire pour l'Habitat » (SOLIHA) qui réunit les organismes des anciens réseaux PACT et Habitat et Développement, l'étude montre la montée en puissance du dispositif à partir de juin 2013, son impact différencié en Rhône-Alpes entre les départements et les EPCI, les publics concernés (revenus, profil socio-familial), les travaux générés et les gains énergétiques.

L'étude montre aussi l'enjeu de ce dispositif sur les copropriétés essentiellement tournées vers les propriétaires occupants.

*Lire l'étude*

## Observatoires des loyers et du parc locatif privé

Concernant le secteur locatif, certaines ADIL disposent d'un observatoire spécialisé sur le parc privé. 16 études sont recensées en 2015, certaines selon la méthode développée dans le cadre du réseau national sur l'observation locale des loyers<sup>1</sup>, d'autres selon leur propre méthode.

### ADIL 05

#### Observatoire des loyers de Hautes-Alpes

Avril 2015

L'ADIL des Hautes-Alpes a réalisé une étude sur le niveau des loyers en 2014 par type de logement et par secteur géographique à destination des professionnels de l'immobilier, des bailleurs, des locataires et des personnes responsables de politiques publiques. Les territoires observés dans le cadre de l'étude comprennent les pays Gapençais, Buech et Embrunais ainsi que les communes de Briançon, Embrun et Gap-Romette. Dans le cadre de l'étude, l'ADIL a collecté au total 3 266 références de loyers avec au moins 30 références de loyers par type de logement auprès des agences immobilières et des consultations de la structure. L'étude montre qu'il y a très peu d'évolution sur les loyers par rapport à l'année précédente et

<sup>1</sup> Dix ADIL participent au réseau national d'observatoires locaux des loyers.

que les plus grandes variations se situent sur les grands logements. De plus, les logements neufs se louent plus facilement au prix du marché que les logements anciens qui ont tendance à voir leur loyer à la relocation baisser. En outre, le territoire des Hautes-Alpes, excepté dans le Buech est marqué par un nombre de logements vacants en constante augmentation, et particulièrement sur la période 2006-2011.

*Lire l'étude*

## **ADIL 06**

### **Niveaux des loyers 2014**

Septembre 2015

En 2013, les zones étudiées sur les Alpes-Maritimes ont été en priorité celles situées sur la Métropole Nice Côte d'Azur et la communauté d'agglomération Sophia-Antipolis. Pour 2014, le périmètre d'observation a été étendu à l'ensemble des communes du littoral, du Moyen-Pays et de la Métropole Nice Côte d'Azur (soit au total 89 communes dont 60 soumises à la taxe sur les logements vacants).

Le niveau des loyers et leur dispersion sont présentés pour chacun des territoires selon le zonage d'observation, en détaillant les résultats selon le type de logements, le nombre de pièces, l'ancienneté d'occupation et les périodes de construction en respectant la méthodologie du réseau des observatoires locaux des loyers.

*Lire l'étude n° 3 sur la CASA*

*Lire l'étude n° 4 sur MNCA*

*Lire l'étude n° 5 sur le reste des EPCI*

## **ADIL 13**

### **Les loyers du parc privé en 2013 : Marseille Provence Métropole, Observatoire départemental des loyers du parc privé**

Mai 2015

L'ADIL des Bouches-du-Rhône a réalisé une analyse sur le niveau des loyers du parc privé pratiqués en 2013 dans la communauté urbaine Marseille Provence Métropole. Les communes sont réparties en trois secteurs : Centre, Ouest et Est. L'enquête porte sur les logements loués vides gérés par les administrateurs de biens et la cible est le niveau des loyers appliqués hors charges. L'estimation du niveau de loyer est réalisée sur la base de 25 références minimum selon le type de logement ou le nombre de pièce. Les résultats indiquent un loyer médian de 13,3 €/m<sup>2</sup> quel que soit le type de logement. Le secteur Est se distingue par des niveaux de loyers plus élevés que les secteurs Ouest (12 €/m<sup>2</sup>) et Centre (11,9 €/m<sup>2</sup>). Cet écart se creuse davantage pour les logements de type T4, mais il reste équivalent entre les secteurs Centre et Ouest avec toutefois des surfaces moindres pour ce dernier. L'étude souligne également un écart de loyer important entre les arrondissements dans la ville de Marseille notamment entre le 3<sup>ème</sup> et le 8<sup>ème</sup> arrondissement. L'écart se creuse aussi entre les quartiers nord qui ont les loyers les plus bas et les quartiers du sud qui enregistrent les niveaux de loyers les plus importants. En outre, la ville de Marseille est caractérisée par une forte demande en grands logements difficile à satisfaire en raison de l'offre limitée. Enfin, l'étude note un taux de mobilité des locataires faible (19 %) par rapport à la moyenne nationale qui est de 25% ainsi que des loyers plus chers à la relocation.

*Lire l'étude complète*

*Lire le recto-verso*

*Consulter les annexes du recto-verso*

### **Les loyers du parc privé en 2014 : Arles Crau Camargue Montagnette, Pays d'Aix, Observatoire départemental des loyers du parc privé**

Novembre 2015

Chaque année, l'ADIL des Bouches-du-Rhône partage les résultats de l'observatoire des loyers du parc privé. Sept intercommunalités, sur les neuf que compte le département, font l'objet d'une publication spécifique. La publication sur le Pays d'Aix présente les loyers dans ce territoire en le scindant en trois, le nord, le sud et la ville centre. Les publications relatives à l'intercommunalité d'Arles Crau Camargue Montagnette décrivent l'offre dans chaque commune en distinguant ses spécificités.

*Lire l'étude complète sur l'EPCI d'Arles Crau Camargue Montagnette*

*Lire le recto-verso sur l'EPCI d'Arles Crau Camargue Montagnette*

*Lire l'étude complète sur le Pays d'Aix*

## ADIL 22

### Évaluation des loyers plafonds applicables aux logements conventionnés privés dans les Côtes d'Armor, observatoire de l'habitat dans les Côtes d'Armor

Septembre 2015

Depuis 2010, l'ADIL des Côtes d'Armor contribue à l'amélioration de la connaissance du marché locatif à travers son observatoire départemental de l'habitat. En 2015, elle réalise une évaluation des loyers plafonds, applicables aux logements conventionnés privés dans les Côtes d'Armor. Le champ d'étude couvre les loyers du marché de la relocation, référencés au niveau des agences immobilières et du service accueil logement développé par la Communauté de communes de Loudéac (Cidéral). En plus d'une meilleure connaissance des loyers appliqués par zone et type de logement, l'étude permet d'identifier, en vue de l'actualisation annuelle de cette grille, les spécificités du marché et de suivre l'évolution des loyers pratiqués par catégorie de logement et par secteur. Les résultats de l'étude montrent une offre locative présente dans les grandes villes du département et un stock d'appartements à louer plus important, du fait d'une préférence des ménages pour les maisons. De plus, l'offre locative d'appartements est plus importante dans les zones où les revenus sont les plus faibles. Le loyer au m<sup>2</sup> dans la zone de revenus très modestes est élevé pour les petits logements (10,3 €).

*Lire l'étude*

## ADIL 30

### Les prix de l'immobilier : analyse croisée de la vente et de la location, les publications de l'observatoire de l'habitat, n° 17 (étude partenariale avec l'AUDRNA)

Mars 2015

Après une décennie de hausse, les prix de l'immobilier affichent, à Nîmes, une tendance à la baisse depuis 2012. Cette diminution s'observe de façon synchrone dans la location et dans la vente. Afin de comprendre les mécanismes qui sous-tendent le fonctionnement des marchés locaux de l'immobilier, l'ADIL du Gard et l'Agence d'urbanisme, investies d'une mission commune d'accompagnement de l'action publique dans les domaines de l'habitat et du logement, se sont associées en mobilisant les données propres à leurs champs d'observation respectifs : les loyers pour l'ADIL, les transactions pour l'Agence d'urbanisme.

*Lire l'étude*

### Lettre n° 12 de l'observatoire des loyers

juin 2015

Publiée annuellement, la lettre de l'observatoire des loyers de l'ADIL du Gard présente les résultats des analyses statistiques réalisées dans le cadre de l'observatoire sur le territoire des communautés d'agglomération de Nîmes et d'Alès, à partir de données collectées auprès de professionnels. Des tableaux commentés présentent les niveaux et les évolutions de loyers, ainsi que des indicateurs liés à l'occupation du parc locatif privé : taux de rotation, taux de vacance et durée d'occupation des logements.

Parallèlement, une analyse qualitative sur un thème en lien avec le parc locatif privé vient étayer les réflexions menées dans le cadre de l'observatoire. En 2015, cette analyse a porté sur les dispositifs d'investissement locatif.

*Lire l'étude*

## ADIL 34

### Les niveaux de loyer dans le parc locatif privé, situation au 1<sup>er</sup> janvier 2014, territoires de Montpellier et Sète

Décembre 2015

Dans le cadre de la démarche nationale des observatoires locaux des loyers, l'ADIL de l'Hérault publie les résultats des niveaux de loyers au 1<sup>er</sup> janvier 2014 pour les agglomérations de Montpellier et Sète. Ces travaux contribuent à une meilleure connaissance du parc locatif privé. En outre, ils constituent un outil d'aide à la décision indispensable notamment pour le pilotage local des politiques publiques de l'habitat. Ces données sont représentatives de tous les segments du parc en termes de caractéristiques du logement. L'observation porte sur le loyer mensuel hors charge ramené au mètre carré de la surface habitable. Les résultats des travaux mettent en lumière un marché montpelliérain parmi les plus chers des métropoles régionales de taille comparable. Ce phénomène est particulièrement marqué pour les petites surfaces en raison de la forte demande étudiante, malgré des niveaux de revenus plus faibles sur ce territoire. L'agglomération de Sète se situe également parmi les plus chères dans les agglomérations de taille moyenne ; le loyer médian pratiqué en 2014 est de 11,8 €/m<sup>2</sup> pour l'agglomération de Montpellier et de 9,9 €/m<sup>2</sup> pour l'agglomération de Sète. L'étude indique aussi que les mesures d'incitations fiscales en faveur de l'investissement locatif permettent la production annuelle de 2 100 logements neufs dans le privé pour l'agglomération de Montpellier et 470 logements pour l'agglomération de Sète.

*Lire les études de Sète et de Montpellier*

## ADIL 36

### Observatoire du parc locatif privé du département de l'Indre, résultats 2015

Décembre 2015

Une enquête réalisée en 2015 auprès de 39 professionnels de l'immobilier de l'Indre permet d'estimer que le nombre de logements vacants depuis plus de trois mois est de 5,2 % fin 2015, en légère hausse par rapport à 2014, principalement du fait d'une forte croissance du parc de deux pièces vacants. 70 % des logements vacants sont anciens. Parmi les freins à la relocation, l'étude note l'état général des biens, leur confort et leur performance énergétique.

*Lire l'étude*

## ADIL 56

### Le marché locatif privé en Morbihan

Février 2015

Dans cette étude, l'observatoire des loyers du Morbihan présente les principaux résultats issus de l'enquête menée sur le marché locatif privé en 2014. L'étude a été réalisée sur la base d'un échantillon représentatif du parc locatif privé constitué à partir de la base exhaustive FILOCOM. Elle note une stabilité des loyers depuis 2007 qui peut s'expliquer par le développement de la construction soutenu par les dispositifs d'investissement locatif : les loyers des appartements proposés à la location ont tendance à baisser. À noter que la durée d'inoccupation est deux fois plus courte pour les maisons que pour les appartements, signe d'attractivité de ces produits.

*Lire l'étude*

## ADIL 61

### Observatoire des loyers privés et publics sur la communauté urbaine d'Alençon

Juin 2015

Cette publication propose des éléments d'analyse du marché locatif privé sur la communauté urbaine d'Alençon, selon le type d'habitat (individuel ou collectif) et la taille des logements en utilisant la méthode du réseau des observatoires locaux des loyers. Quel que soit le segment, mais particulièrement dans le cas des appartements familiaux, la demande, plus que l'offre, semble piloter le marché.

L'étude présente également une description de la performance énergétique du parc locatif privé à partir des données récoltées par la même enquête.

*Lire l'étude*

## ADIL 68

### Le marché locatif privé dans le Haut-Rhin

Avril 2015

L'ADIL du Haut-Rhin a réalisé une étude sur les niveaux de loyer en 2014 dans le parc locatif privé de son département. L'échantillon constitué comprend 2 113 logements dont 90 % d'appartements. Le loyer moyen qui est de 8,6 €/m<sup>2</sup> est très stable depuis des années en dépit de l'écart marqué entre les vallées du massif vosgien et la frontière suisse. Les maisons individuelles sont très recherchées par les ménages mais l'offre est généralement insuffisante. Recueillant également les appréciations des professionnels, l'étude décrit notamment une offre de logements à louer relativement importante ; en conséquence, certains propriétaires ne révisent pas leur loyer en cas de relocation.

*Lire l'étude*

## ADIL 79

### Le marché locatif privé

Juin 2015

Dans cette étude, l'ADIL des Deux-Sèvres dresse l'état du marché locatif privé en Deux-Sèvres. De manière générale, le département est caractérisé par une faible offre locative. Les locataires se concentrent davantage dans les zones les plus urbaines ou les plus attractives en termes d'emploi. Les maisons individuelles sont très appréciées par les ménages, essentiellement les pavillons types 3-4 avec jardin. L'étude souligne une vacance des petits logements ou des logements individuels sans extérieur. En fin de compte, le marché locatif privé Deux-Sévrien semble plutôt détendu dans son ensemble.

*Lire l'étude*



## Logement locatif social

*D'autres études portent sur le logement locatif social. Parmi les trois études publiées sur ce sujet en 2015, une porte sur l'estimation des besoins en logements sociaux à partir d'une vision bi-départementale Drôme Ardèche. Son intérêt est d'apporter une vision d'ensemble sur la base de critères identiques de ces besoins en complément de la somme des approches locales des PLH.*

### ADIL 26

#### Le besoin en logement HLM en Drôme

Novembre 2015

Ce travail cherche à approcher les besoins en logements HLM à partir d'une vision bi-départementale Drôme Ardèche. Son intérêt est d'apporter une vision d'ensemble sur la base de critères identiques de ces besoins en complément de la somme des approches locales des PLH.

Analysant des bassins « mixtes », compromis entre bassins d'habitat et EPCI, l'étude se base sur plusieurs approches complémentaires : une analyse de la tension des marchés de l'habitat, une autre de la capacité des différents parcs de logements à répondre aux besoins des ménages modestes et une évaluation de la perspective de croissance du nombre de ménages.

L'évaluation des besoins en logements sociaux d'ici 2020 est alors obtenue par le croisement de ces trois composantes, marché local par marché local, tout en tenant compte d'éventuels objectifs de production au titre de l'article 55 de la loi SRU. Cette étude a été présentée aux EPCI et permet, associée aux PLH et aux objectifs propres de l'État, de définir de façon concertée la réparation de la programmation HLM.

*Lire l'étude*

*Deux publications présentées précédemment proposent un focus sur le parc locatif social. La publication de l'ADIL de l'Orne contient une étude complémentaire et un éclairage sur les loyers du parc locatif social à travers l'analyse des données des bailleurs sociaux. [Lire l'étude complémentaire.](#)*

*Celle de l'ADIL de l'Allier aborde quant à elle le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs. [Lire la note de conjoncture n° 9.](#)*

## PDALHPD, publics spécifiques ou en difficultés de logement

*Enfin, depuis plusieurs années, le réseau ANIL/ADIL met l'accent sur l'information en direction des personnes en difficulté de logement, dans le cadre des PDALHPD, en étroite collaboration avec l'État, les départements, les autres collectivités locales, les Caisses d'allocations familiales et les Caisses de mutualité sociale agricole. Sont recensées huit études de cadrage sur ce sujet, dont cinq portant en particulier sur les problématiques des ménages très modestes et défavorisés.*

### ADIL 26

#### Les victimes de violences conjugales : quelles solutions de logement et d'hébergement ?

à paraître

Dans le cadre du Plan départemental d'action pour l'hébergement et de logement des personnes défavorisées (PDAHLPD) de la Drôme, l'ADIL de la Drôme a réalisé un état sur les solutions d'hébergement et de logement des victimes de violences conjugales. Après avoir présenté les différents dispositifs présents sur le territoire, elle a analysé les sources disponibles pour tenter de mieux qualifier la demande (SIAO, associations spécialisées, numéro unique...). Ces données ont été complétées par une analyse sensible des besoins grâce à des entretiens auprès d'assistantes sociales.

*Lire l'étude*

### ADIL 33

#### Bailleurs privés en difficultés en 2014, Accédants à la propriété en difficultés en 2014, Locataire en difficultés en 2014

Ces études ont été élaborées dans le cadre de la Charte de prévention des expulsions locatives, à partir de l'analyse des consultations en ADIL des propriétaires bailleurs, locataires du parc privé ou encore accédants à la propriété. Elles cherchent à mieux quantifier et qualifier la situation de ces consultants qui connaissent des difficultés.

*Lire l'étude - Bailleurs privés en difficultés*

*Lire l'étude - Accédants à la propriété en difficultés*

*Lire l'étude - Locataires en difficultés*



## ADIL 34

### Le logement des ménages très modestes et défavorisés dans l'Hérault, note trimestrielle de l'observatoire de l'habitat n° 7

Août 2015

Un ménage héraultais sur cinq, et un locataire sur trois, vivent sous le seuil de pauvreté. Cette pauvreté est particulièrement marquée dans l'ouest du département mais également dans les villes centres des grands pôles urbains (Montpellier, Béziers). Elle entraîne une forte demande de logements sociaux sur les territoires où les marchés sont particulièrement tendus (aire urbaine de Montpellier et littoral). Globalement, on observe que dans la plupart des territoires, et en particulier dans les agglomérations et communautés de communes dotées d'un PLH, en 2014, le nombre de logements sociaux financés est nettement en deçà des objectifs, à la différence des années précédentes. A noter, cependant, que la part consacrée à la production de logements très sociaux est en hausse. Ainsi, un quart des logements sociaux financés en 2014 sont des PLAI.

*Lire l'étude*

## ADIL 57

### 2<sup>ème</sup> édition de l'Observatoire départemental de l'habitat de la Moselle 2014

Juillet 2015

Outil d'analyse, d'évaluation et d'aide à la décision pour les acteurs de l'habitat, l'ODH 57 version 2014 a vocation à présenter de manière abordable les différents aspects de l'habitat en Moselle et sur les territoires, à travers les évolutions récentes (2009 – 2011) autour de nombreuses thématiques logement.

Il s'articule autour de trois parties distinctes :

- les données de cadrage qui précisent les dernières tendances démographiques et socio-économiques en Moselle, ainsi que l'état du parc de logements du département ;
- la deuxième partie traite du fonctionnement des marchés de l'habitat à travers la production de logements neufs, la dynamique de l'accession à la propriété, les politiques de développement durable en matière d'habitat, les outils de résorption du parc dégradé, un focus sur le parc locatif social et les demandes dans le parc HLM ... ;
- enfin, la troisième partie est consacrée à la présentation des dispositifs mis en œuvre dans le cadre du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées de la Moselle (PDALPD 57).

*Lire l'étude*

*Consulter les annexes*

*Lire la synthèse de l'étude*

## ADIL 78

### Logement des salariés : un enjeu d'attractivité pour les collectivités yvelinoises, les territoires et les entreprises

Mai 2015

La question du logement des salariés recouvre de multiples dimensions et ne peut être cloisonnée et traitée à la seule frontière « départementale ». En effet, les stratégies de déplacements, des salariés ou des couples biactifs, se réfléchissent à l'échelle de la région et de l'offre de transports présente. Il en est de même des déplacements ou des installations d'entreprises. La mise en place de la métropole du Grand Paris questionne à nouveau sur la localisation des emplois, la ramification du réseau de transport et l'offre de logements abordables. Cette étude s'interroge sur le rôle des collectivités locales yvelinoises et de leurs partenaires institutionnels, y compris l'ADIL. Elle s'appuie sur un questionnaire auprès d'entreprises. Les collectivités locales, les associations d'entreprises et la CCI des Yvelines s'en sont aussi fait le relais et ont permis de récolter 135 questionnaires remplis. Elle propose également une analyse qualitative de la situation du logement des salariés en donnant la parole à des assistantes sociales, responsables logements, collecteurs et DRH d'entreprises implantées dans les Yvelines.

*Lire l'étude*

## ADIL 94

### L'intermédiation locative dans le Val-de-Marne, La note Habitat

Juillet 2015

Dans un contexte de forte tension du marché du logement et face à la précarisation croissante des ménages, de nouvelles formes de production de logements à usage social ont été développées au cours de ces dernières décennies.

La problématique du logement des personnes défavorisées est principalement portée depuis les années 1980 par les associations. L'intermédiation locative, c'est-à-dire le développement d'une offre sociale et accompagnée dans le parc privé, est l'une de ces pistes de réponses au logement des personnes défavorisées. Afin d'assurer la captation des logements locatifs privés, des conditions attractives sont mises en œuvre pour encourager les propriétaires : déductions fiscales,

garantie de paiement du loyer et des charges locatives par les associations ou organismes agréés, accompagnement social du ménage, assurance de remise en état du logement. L'intermédiation locative présente des atouts considérables pour les ménages, puisqu'elle leur permet de reprendre progressivement pied dans un logement tout en étant accompagné, en vue de se préparer à l'accès autonome à un logement ordinaire. Par ailleurs, le caractère diffus de l'offre d'intermédiation locative permet de garantir une certaine mixité sociale. Parmi les pratiques diversifiées d'intermédiation locative, a été mis en place, en 2009, le dispositif Solibail. Actuellement en Île-de-France, 3 430 logements sont gérés via ce dispositif, dont 66 % en petite couronne (hors Paris, qui propose un dispositif spécifique : « Louez solidaire et sans risque »).

*Lire l'étude*