



# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2024-2029

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION PRIVAS  
CENTRE ARDÈCHE



Programme Local de l'Habitat Diagnostic

## Diagnostic de territoire

Dossier 2ème arrêt

# Cadre juridique du PLH

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est doté d'un cadre juridique défini au sein des articles L. 302-1 à L. 302-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

## I. Relation du PLH avec les documents cadres et dispositifs locaux

### 1. Une compatibilité nécessaire avec les documents cadres

Le PLH doit prendre en compte les dispositions du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), et celles du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

Le PLH doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). À défaut de compatibilité entre un PLH et un SCoT, leurs dispositions peuvent être harmonisées dans le cadre de la procédure de l'article L122-16 du code de l'urbanisme où la révision du SCoT et l'approbation du PLH font l'objet d'une enquête publique commune organisée par le Président de l'EPCI chargé du SCoT.

### 2. L'incidence du PLH sur les documents et dispositifs locaux

Les contrats de ville intègrent les actions prévues par le PLH qui en retour prend en considération les objectifs spécifiques de la politique de la ville visant les quartiers prioritaires.

La mise en œuvre des OPAH / PIG doit également tenir compte des objectifs du PLH.

Le PLH, comprend un Diagnostic, un Document d'orientations incluant les scénarios prospectifs et des orientations stratégiques qualitatives et un Programme d'Actions qui correspond à la stratégie opérationnelle de la collectivité déclinée en fiches-actions et territorialisée.

## II. Un contexte législatif renforcé

Le cadre législatif du PLH a beaucoup évolué depuis sa création par la Loi d'Orientation pour la Ville de 1991 :

**Loi n°83-8 du 7 janvier 1983, dite « loi Defferre » relative à la répartition des compétences entre les collectivités territoriales**

- création des Programmes Locaux de l'Habitat, à l'échelle communale ;
- unique obligation de contenu : définition des opérations en faveur des personnes défavorisées ;
- les Plans d'Occupation des Sols doivent seulement prendre le PLH en considération.

**Loi n°91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville (LOV)**

- instrument de la mise en œuvre des principes de mixité de l'habitat (obligation d'un quota de 20% de logements sociaux imposé à certaines communes) ;
- le document doit être assorti d'un programme d'actions ;
- la loi encourage son élaboration à l'échelle intercommunale par des incitations financières.

**La loi n°99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération communale (dite « loi Chevènement »)**

- le PLH devient une compétence obligatoire des communautés urbaines et des communautés d'agglomération, et une compétence optionnelle pour les communautés de communes.

**Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 portant solidarité et renouvellement urbain (dite « loi SRU »)**

- le PLH doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ;
- les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales doivent être compatibles avec le PLH.

# Cadre juridique du PLH

## **Loi n°2004-809 du 13 août 2004 portant libertés et responsabilités locales**

- la durée du PLH est portée à 6 ans ;
- il relève désormais de l'unique compétence des EPCI ;
- un dispositif d'observation de l'habitat est obligatoirement mis en place ;
- le document devient le support de la délégation de gestion des aides à la pierre.

## **Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (dite «loi ENL»)**

- élargissement des EPCI soumis à l'élaboration d'un PLH aux communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ;
- renforcement du diagnostic par un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.

## **Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite « loi MoLLE »)**

- les objectifs de production de logements doivent être comptabilisés par produit et territorialisés par commune ;
- le PLH doit répondre aux besoins des populations spécifiques, et notamment des jeunes ;
- il doit comporter un échéancier prévisionnel de réalisation des logements ;
- extension d'obligation de mise en place d'un PLH aux communautés de communes de plus de 30 000 habitants ayant une commune de plus de 10 000 habitants ;
- intensification du droit de regard de l'État sur les PLH ;
- les demandes de modification du Préfet, dans le cas de réserves ou avis défavorables du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH), doivent obligatoirement être prises en compte, pour que le PLH devienne exécutoire,
- un bilan triennal d'application doit être communiqué pour avis au Préfet.

## **Loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 dite « loi Duflot » relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social**

- modification de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 qui impose l'obligation pour certaines communes d'avoir un seuil minimum de logements sociaux, passant de 20 à 25% des résidences principales ;
- création d'une obligation qualitative avec l'instauration de seuils minima et maxima pour les logements financés en PLAI et e PLS dans les communes comptant moins de 25% de logements locatifs sociaux. La part des logements financés en PLS ne peut être supérieure à 30% des logements locatifs sociaux à produire et celle des logements financés en PLAI est au moins égale à 30% ;
- création d'une accélération des modalités de rattrapage en fixant une part du déficit du nombre de logements locatifs sociaux à créer. Cet objectif de réalisation est porté à 33% pour la sixième période triennale (2017-2019), à 50% pour la septième période triennale (2020-2022) et à 100% pour la huitième période triennale (2023-2025) ;
- majoration possible du prélèvement SRU en cas de carence d'une commune (multiplication pouvant aller jusqu'à cinq fois le montant des prélèvements) ;
- la cession du foncier public peut aller jusqu'à la gratuité pour des opérations consacrées exclusivement à la production de logements sociaux.

# Cadre juridique du PLH

## Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

- densification : suppression de la taille minimale des terrains, suppression du COS et assouplissement des règles de majorités requises pour la subdivision des lots en lotissement ;
- arrêt de l'artificialisation des sols ;
- lutte contre l'étalement urbain ;
- préservation des espaces naturels et agricoles ;
- transfert de la compétence Plan Local d'Urbanisme à l'intercommunalité ;
- obligation dans le cadre du PLH de faire un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs, et donne la possibilité de mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) ;
- possibilité pour une commune ou un EPCI compétent en matière d'habitat de créer un régime d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location. L'objectif est de permettre d'une part une meilleure connaissance du parc locatif du territoire, et d'autre part la possibilité d'effectuer des contrôles ciblés de décence des logements mis en location et lutter contre les « marchands de sommeil » ;
- instauration d'un dispositif d'autorisation préalable aux travaux qui conduiraient à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant en ciblant des zones d'habitat dégradé ou susceptible de voir le phénomène se développer.

## Loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (volet 2)

- le PLH doit prendre en compte les problématiques territoriales de l'habitat des personnes âgées dans les outils de programmation.

## Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté

- Place les EPCI comme chef de file des politiques en matière d'attributions des logements locatifs sociaux (pour les EPCI compétents en matière d'habitat et ayant au moins un QPV sur leur territoire) ;

- Élaboration d'une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) qui permet d'appliquer les orientations définies en matière d'attributions. La CIA définit :
  - Des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs à l'échelle du territoire,
  - Un objectif quantifié d'attribution à des demandeurs autres que ceux sous le seuil de bas revenus dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville,
  - un taux minimal des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville,
  - un objectif quantifié d'attribution aux publics prioritaires à l'ensemble des réservataires ;
  - modification des critères pour définir les communes où s'applique le taux de 20% et les communes exemptées dans le cadre de la loi SRU ;
  - renforcement du volet foncier des PLH avec une analyse de l'offre foncière et de son utilisation, la mise en place d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH, des actions à mener en matière de politique foncière.

## Loi ELAN du 24 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

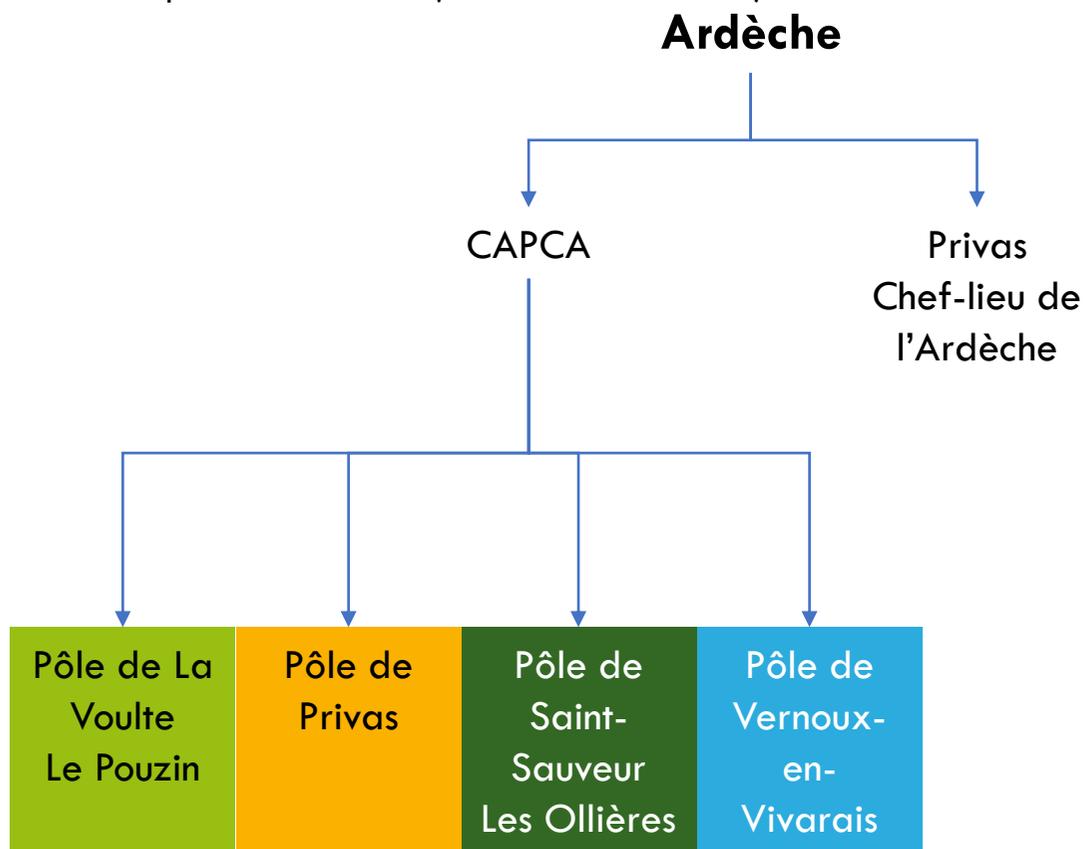
- Simplifie les procédures d'aménagement ;
- Crée les Opérations de Revitalisation des Territoires (ORT) ;
- Impose une part (20%) de logements évolutifs dans le neuf ;
- Amplifie la dynamique de vente HLM ;
- Encadre la location touristique meublée ;
- Réaffirme l'expérimentation de l'encadrement des loyers ;
- Facilite la mobilité dans le parc HLM ;
- Oblige le regroupement des organismes HLM de moins de 12 000 logements.

# Méthodologie

Le diagnostic du PLH de la Communauté d'Agglomération Privas Centre Ardèche a été réalisé par strate de territoire.

Ce document se compose :

- D'une étude comparative de la CAPCA et Privas avec l'Ardèche et d'autres territoires à comparaison (échelle nationale et villes d'influences).
- De zooms par bassin de vie (cf tableau ci-dessous)



## Pôle de La-Voulte, Le Pouzin :

- Beauchastel
- Gilhac-et-Bruzac
- Le Pouzin
- Rompon
- Saint-Cierge-La-Serre
- Saint-Forunat-sur-Eyrieux
- Saint-Julien-en-Saint-Alban
- Saint-Laurent-du-Pape
- La Voulte-sur-Rhône

## Pôle de Privas :

- Alissas
- Ajoux
- Chomérac
- Coux
- Creysseilles
- Flaviac
- Freyssenet
- Gourdon
- Lyas
- Pourchères
- Pranles
- Privas
- Rochessauve
- Saint-Priest
- Veyras

## Pôle de Saint-Sauveur /

### Les Ollières :

- Beauvène
- Dunière-sur-Eyrieux
- Gluiras
- Marcols-les-Eaux
- Les Ollières-sur-Eyrieux
- Saint-Étienne-de-Serre
- Saint-Julien-du-Gua
- Saint-Maurice-en-Chalencon
- Saint-Michel-de-Chabrilanoux
- Saint-Sauveur-de-Montagut
- Saint-Vincent-de-Durfort

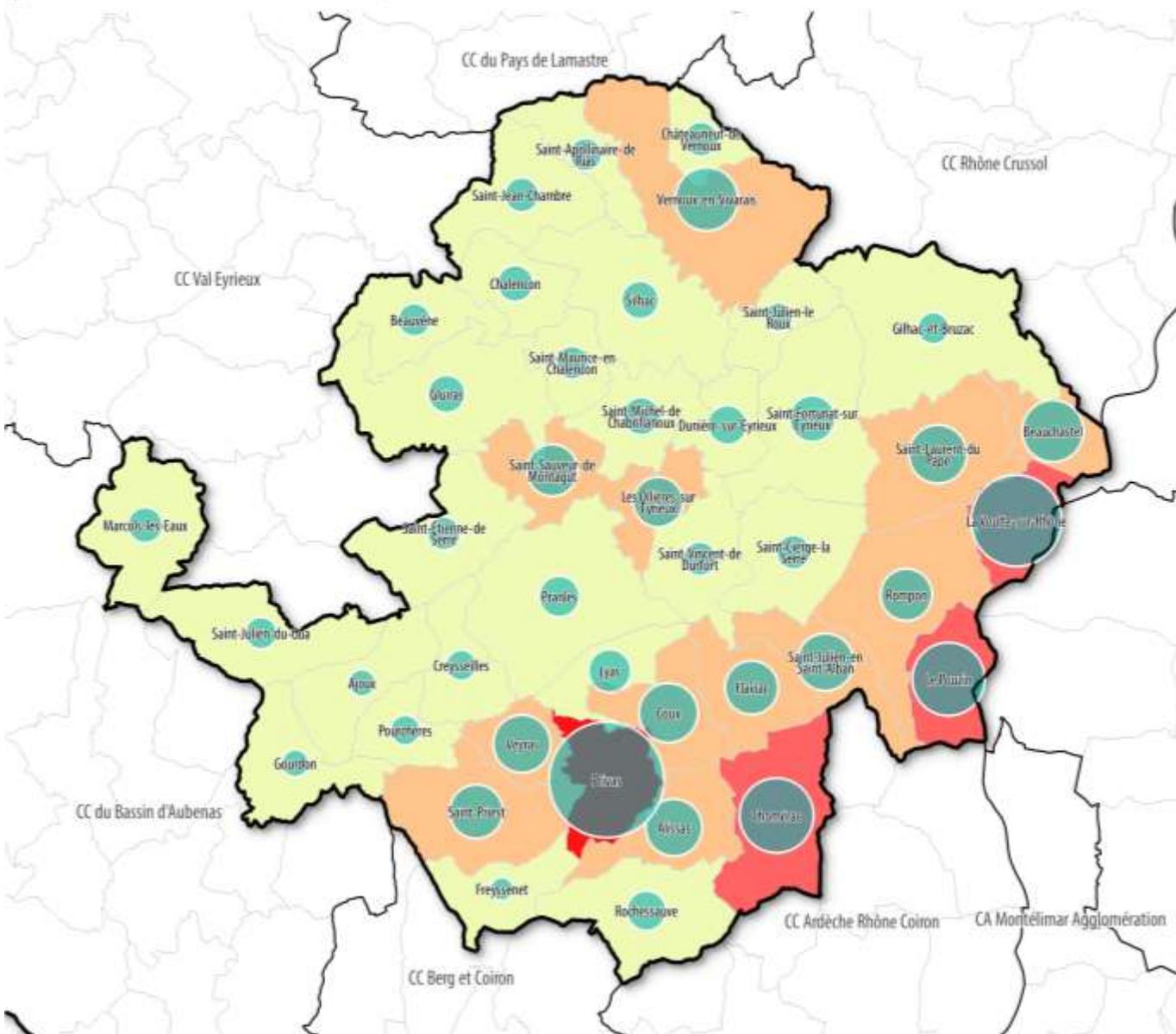
## Pôle de Vernoux-en-Vivarais:

- Chalencon
- Châteauneuf-de-Vernoux
- Saint-Apollinaire-de-Rias
- Saint-Jean-Chambre
- Saint-Julien-le-Roux
- Silhac
- Vernoux-en-Vivarais

# Un territoire à l'identité rurale, structuré autour du bassin de vie privadois et de la Vallée-du-Rhône

## Population municipale

PLH Privas Centre Ardèche / Etude habitat jeunes



La CA Privas Centre Ardèche regroupe **42 642 habitants** en 2018, répartis sur **42 communes**.

Il s'agit d'un territoire principalement rural, parmi les 42 communes qui la compose, **27 communes comptent moins de 1 000 habitants**.

Avec plus de **8 000 habitants**, (19% de la population intercommunale) **Privas est la principale ville de l'intercommunalité** et la Préfecture du département. Elle bénéficie de toutes les infrastructures et équipements (administratifs, sportifs, culturels, etc.), lui permettant d'émettre une forte attractivité en termes d'emplois et de de services.

**80% de la population est concentrée sur la frange Est du territoire, parmi les bassins de vie de Privas et de La Voulte/Le Pouzin, territoires sous influence de Privas, Valence et Montélimar.**

Réalisation : MERCAT – Février 2022

Source : Admin Express 2021 - INSEE RP 2018



# **1. Un territoire concerné par d'importantes mutations sociodémographiques**

# 1.1 Un territoire qui retrouve un certain dynamisme



# Une dynamique démographique alimentée par le solde migratoire sur tous les bassins de vie

## Pôle de La Voulte-sur-Rhône / Le Pouzin :

- **14 994 habitants** en 2018, soit 34% de la population intercommunale
- **Un bassin de vie en croissance démographique** (+0,20%/an entre 2013 et 2018 )
  - **Solde migratoire : +0,24%/an**
  - **Solde naturel : -0,04%/an**

## Pôle de Saint-Sauveur – Les Ollières-sur-Eyrieux

- **4 623 habitants** en 2018, soit 11% de la population intercommunale
- **Un bassin de vie en léger déclin démographique** (-0,04%/an entre 2013 et 2018)
  - **Solde migratoire : +0,86%/an**
  - **Solde naturel : -0,9%/an**

## Pôle de Privas

- **10 545 habitants** en 2018, soit 47% de la population intercommunale
- **Un bassin de vie en croissance démographique** (+0,18%/an entre 2013 et 2018)
  - **Solde migratoire : +0,14%/an**
  - **Solde naturel : +0,04%/an**

## Pôle de Vernoux-en-Vivarais

- **3 480 habitants** en 2018, soit 8% de la population intercommunale
- **Un bassin de vie qui enregistre le plus fort taux de croissance démographique** (+ 0,63%/an entre 2013 et 2018)
  - **Solde migratoire : +0,97%/an**
  - **Solde naturel : -0,3%/an**

# Un territoire qui enregistre une croissance démographique modérée

Entre 1968 et 1975, le territoire de la CAPCA a enregistré une perte de population (-284 habitants soit - 0,1%).

Ce phénomène de déprise démographique s'est inversé au début des années 1980, où la croissance démographique est repartie à la hausse.

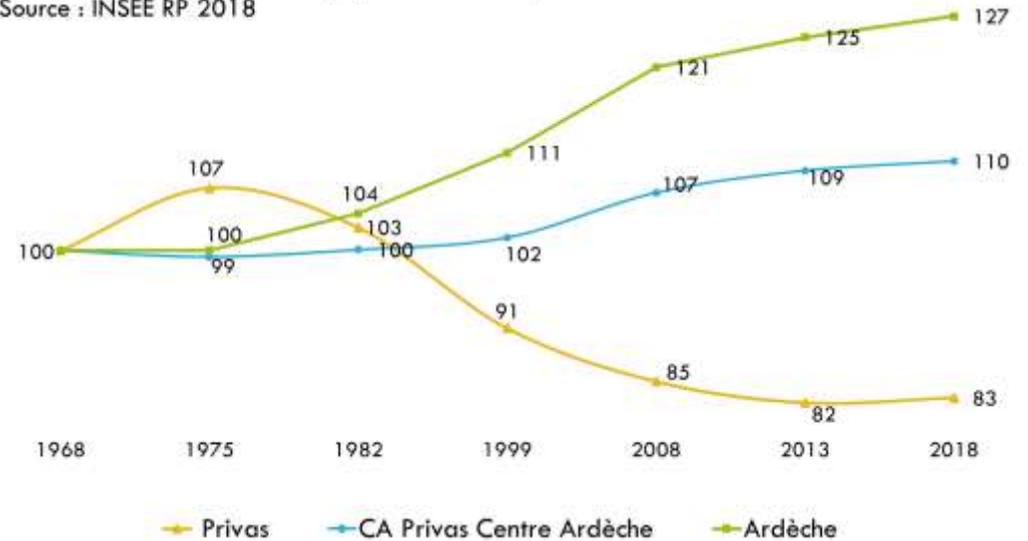
Le territoire a accueilli 4 371 habitants supplémentaires entre 1975 et 2018, soit une augmentation de 11%, tandis que la population ardéchoise a progressé de 27% sur la même période.

**De 1975 à 2013, la ville centre de Privas a enregistré une déprise démographique continue (-27% soit une perte de 2 503 habitants).**

**Sur la période récente (2013 – 2018), le territoire enregistre une croissance de +0,2%.** Cette tendance confirme les évolutions observées depuis 1975 avec une croissance annuelle moyenne inférieure à la moyenne départementale. La ville de Privas enregistre une croissance démographique de l'ordre de +0,1%.

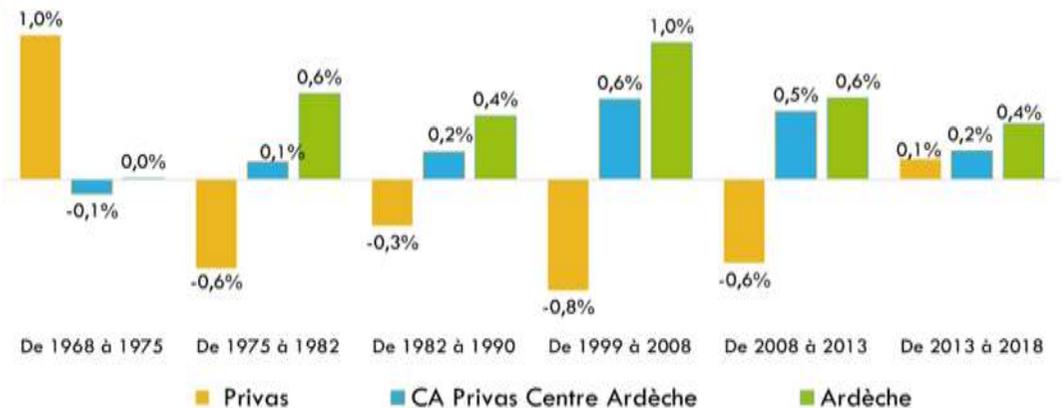
Evolution en base 100 de la population municipale entre 1968 et 2018

Source : INSEE RP 2018



Evolution du taux de croissance démographique depuis 1968

Source : INSEE RP 2018



# Une augmentation de la population alimentée par un solde migratoire excédentaire

Au début des années 2000, la CAPCA enregistre un regain de croissance démographique (+0,56% par an), portée par un solde migratoire excédentaire.

**Sur la dernière période intercensitaire, la croissance démographique est portée uniquement par l'attractivité du territoire.**

**En effet, le solde naturel devient négatif (-0,12% par an) avec une diminution du nombre de naissances, en moyenne 53 par an, et une hausse du nombre des décès, soit 30 en moyenne par an depuis 2013.**

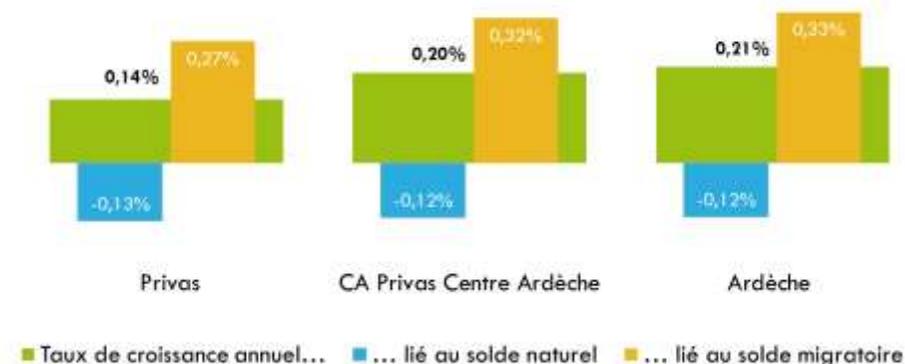
**Le solde migratoire demeure positif (+0,32% par an), en diminution par rapport à la période précédente (+,40% par an).**

## Parole aux acteurs

Lors des rencontres territoriales, certaines communes ont indiqué que l'arrivée de nouvelles populations s'est traduite par une évolution des effectifs scolaires. Cela implique de revoir l'offre scolaire à la suite de l'arrivée de familles avec enfants. Certains services comme la fibre ou encore les espaces partagés de coworking sont à développer. Il est cependant précisé que le territoire de la CAPCA est un territoire encadré, avec une géographie contrastée. Une interrogation se pose quant à la pérennité de ces dynamiques socio-démographiques (phénomène conjoncturel ou structurel ?).

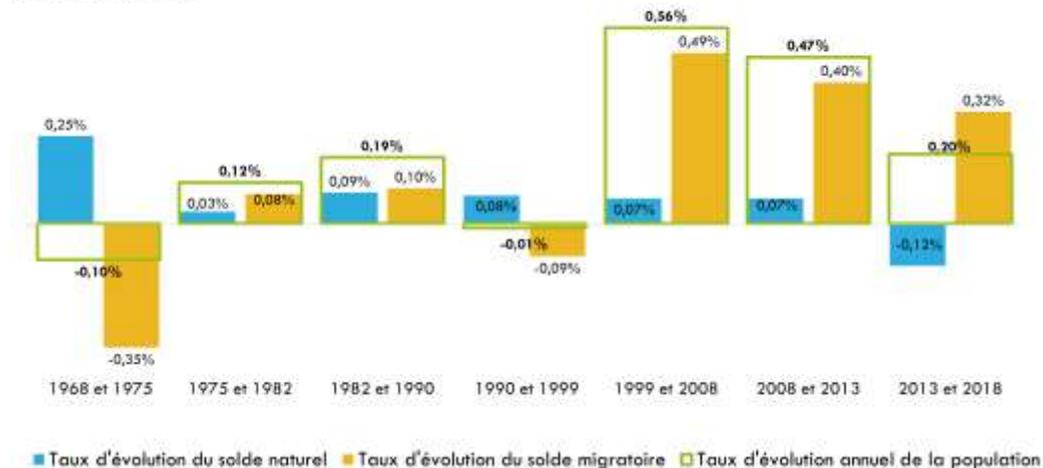
Moteurs de la croissance démographique entre 2013 et 2018

Source : INSEE RP 2018



Moteur de la croissance démographique de la CAPCA entre 1968 et 2018

Source INSEE RP 2018



# Une population concentrée sur la frange Est du territoire

**En 2018, 81% de la population est concentrée sur la frange Est du territoire, sur les bassins de vie de Privas et de la Voulte/Le Pouzin.**

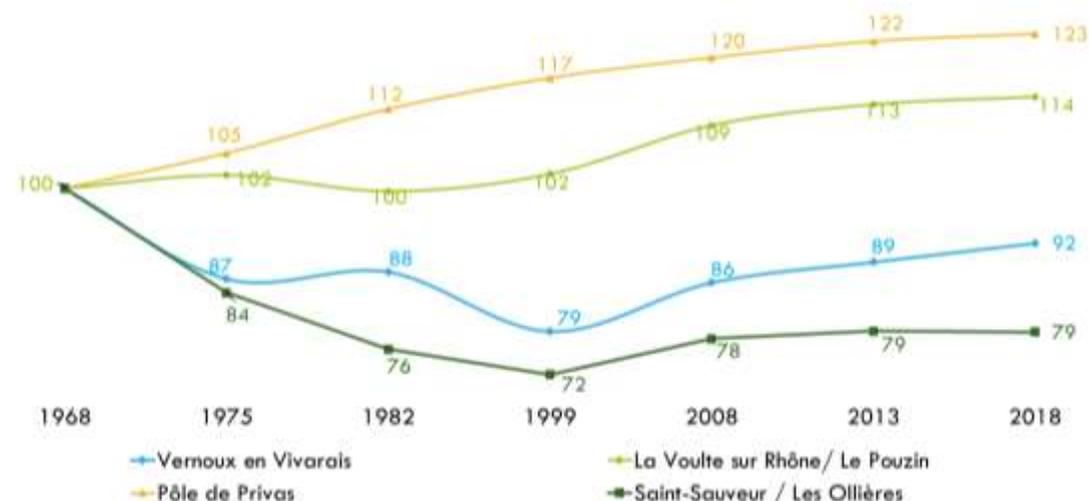
Sur la dernière période intercensitaire, les bassins de vie de La Voulte/Le Pouzin et de Vernoux-en-Vivarais enregistrent un solde migratoire supérieur à la moyenne intercommunale.

Le bassin de Vernoux-en-Vivarais comptabilise la plus forte croissance démographique (+0,63% par an), porté par un solde migratoire largement excédentaire (+0,97% par an).

Le bassin de vie de Saint-Sauveur/les Ollières enregistre une légère déprise démographique (-0,04% par an), le solde migratoire ne parvenant pas pleinement à compenser le solde naturel déficitaire.

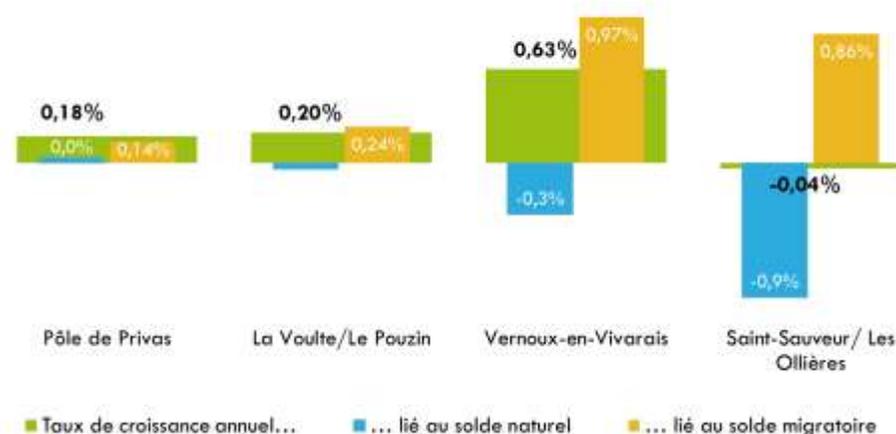
Evolution en base 100 de la population municipale entre 1968 et 2018

Source : INSEE RP 2018



Moteurs de la croissance démographique entre 2013 et 2018, par bassin de vie

Source : INSEE RP 2018



## Paroles aux acteurs :

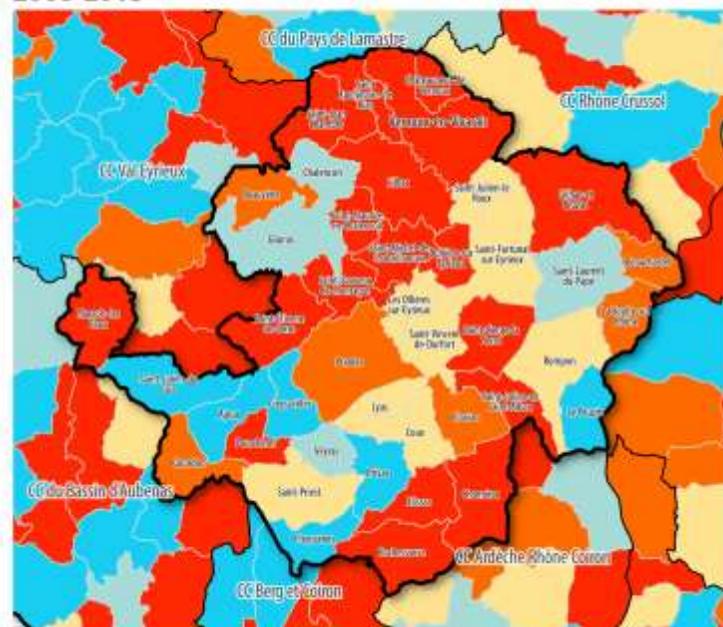
A l'échelle intercommunale, la croissance démographique s'est en partie appuyée sur les villages et centres-bourgs qui disposent d'une offre de commerces et services complète.

# Des évolutions plus rapides dans le bassin nord de la CAPCA

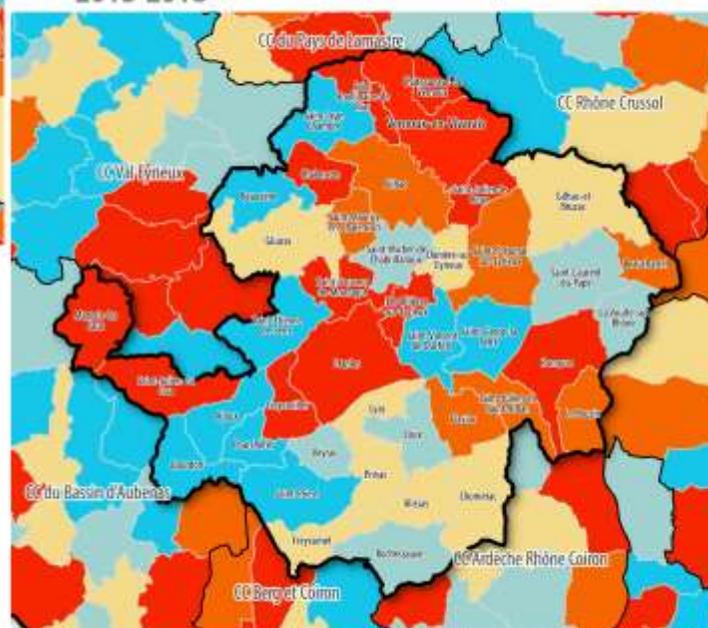
## Évolution annuelle de la population liée au solde migratoire entre 2008 et 2018

PLH Privas Centre Ardèche / Etude habitat jeunes

2008-2013



2013-2018



Réalisation : MERCAT - Février 2022  
Sources : Admin Express 2021 - INSEE RP 2018

MERCAT

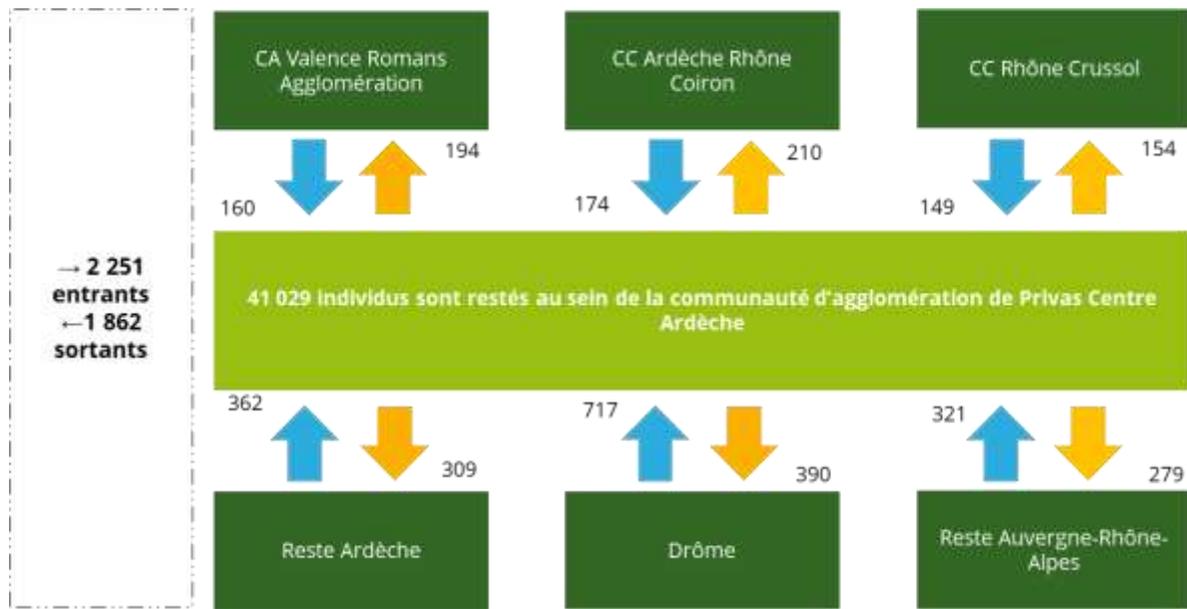
A l'échelle communale, la **croissance démographique** entre 2008 et 2013 s'est appuyée **sur les communes périphériques des pôles structurants**.

Le bassin de vie de Vernoux-en-Vivarais était et est resté le plus dynamique en termes d'installation sur le territoire.

Sur la période récente, 2013-2018, **Privas connaît un regain d'attractivité** mais le sud-ouest de la CAPCA, d'Ajoux à Saint-Priest, est touché par les départs avec des soldes migratoires négatifs.

0 5 km

# Des échanges migratoires majoritairement excédentaires, concentrés sur la région



Entre 2017 et 2018, la Communauté d'Agglomération Privas Centre Ardèche enregistre 2 251 installations de ménages sur son territoire et 1 862 départs. **Ainsi, la CAPCA présente un solde migratoire positif de près de 400 personnes entre ces deux années.**

**La grande majorité des flux résidentiels se font avec la région Auvergne-Rhône-Alpes (65% des entrants et 64 % des sortants), et particulièrement avec le département de l'Ardèche (30% des entrants et 36% de sortants) et le département de la Drôme (21% des entrants et 25% des sortants).**

Les échanges locaux avec d'autres territoires du département de l'Ardèche sont quasiment à l'équilibre avec 673 entrées et 685 départs.

## Migrations résidentielles

Cette base de données, issue du recensement de l'INSEE, permet de connaître les flux résidentiels (provenance, destination, taille du ménage, âge, composition familiale) des ménages venant s'installer sur un territoire et ceux le quittant. Les migrations résidentielles portent sur :

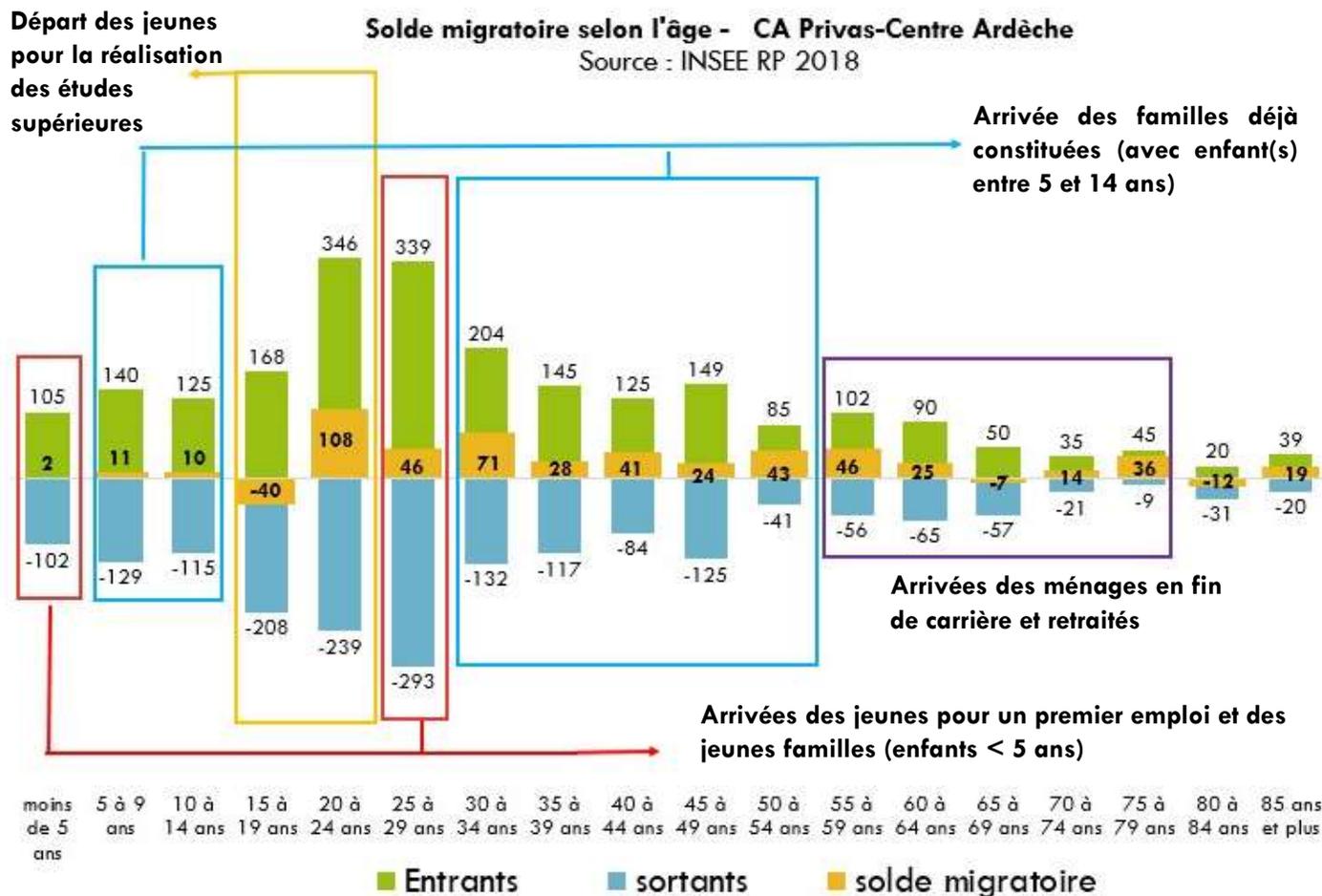
- Le lieu de résidence des ménages un an auparavant,
- La population âgée d'un an ou plus

Les échanges sont légèrement déficitaires avec la CC Ardèche Rhône Coiron (-36 personnes) et la CC Rhône Crussol (-5 personnes). Le territoire enregistre également un flux migratoire déficitaire avec la CA de Valence Romans Agglomération (-34 personnes).

**La CAPCA est un territoire attractif auprès de la région PACA (+207 entrées contre 63 départs à destination de cette région).**

La CAPCA enregistre un flux migratoire positif avec la région Île-de-France (+51 personnes).

# Un territoire attractif qui capte des jeunes actifs et des familles



L'analyse des flux migratoires sur une année (2017-2018) selon la tranche d'âge des personnes en mobilité permet de mettre en évidence plusieurs phénomènes contraires en fonction des catégories d'âges :

- **Un territoire peu attractif pour les jeunes de 15-19 ans**, en âge de réaliser leurs études supérieures, notamment en raison d'une offre en enseignement supérieur plus diversifiée au sein des métropoles régionales.
- **Un territoire qui accueille des jeunes de 20 à 29 ans** pour leurs études ou un premier emploi avec un solde migratoire positif pour cette catégorie d'âge.
- **Par ailleurs, les départs vers d'autres bassins d'études et/ou d'emplois ne sont pas toujours définitifs : des phénomènes de retour plus tardif dans le parcours résidentiel peuvent être attestés auprès des jeunes actifs et des familles** attirés par un cadre de vie plus agréable et des logements plus adaptés à la poursuite de leur parcours résidentiel.
- **Un territoire attractif pour les ménages en fin de carrière ou à la retraite.**

# Une hausse des populations jeunes et seniors sur la période récente

Entre 2008 et 2018, la population de l'intercommunalité a augmenté de 1 436 habitant.e.s (0,3% par an). **Cette attractivité est largement portée par les 60 ans et plus, qui est la seule classe d'âge à voir ses effectifs augmenter (+ 2 626 hab soit + 2% par an).**

Le territoire de la communauté d'agglomération Privas Centre Ardèche compte **6 015 jeunes de 15 à 29 ans, soit 14 % de la population totale**, une part équivalente à celle observée sur le département mais inférieure à la moyenne régionale (18%). Entre 2008 et 2018 la part des 15-29 ans a diminué ( -316 hab soit -1% par an).

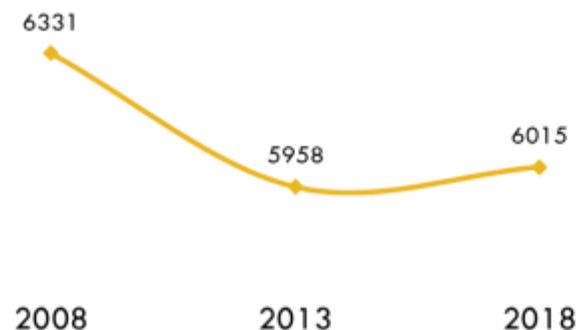
Sur la période récente 2013-2018, la part des 15- 29 ans a augmenté de 0,2% par an (+ 57 habitants supplémentaires), un taux supérieur aux échelles de comparaison (-0,4% par an à l'échelle départementale et + 0,06% par an à l' échelle régionale).

**Bien que le territoire n'ait pas retrouvé son niveau de 2008, cette évolution d'effectif témoigne d'une relative attractivité du territoire auprès des jeunes de 15-29 ans sur la période récente.**

Source : INSEE RP2018	2013	2018	Evolution	Taux de croissance annuel moyen
<b>Pop 0-14 ans</b>	7 573	7 421	- 152	- 0,4%
<b>Pop 15-29 ans</b>	5 958	6 015	+ 57	<b>0,2%</b>
<b>Pop 30-44 ans</b>	7 794	7 314	- 480	- 1,3%
<b>Pop 45-59 ans</b>	9 465	9 204	- 261	- 0,6%
<b>Pop &gt; 60 ans</b>	12 425	13 689	+ 1 264	<b>2%</b>
<b>ENSEMBLE</b>	43 214	43 642	+ 427	<b>0,2%</b>

Evolution de la population de 15 à 29 ans du territoire entre 2008 et 2018

Source : INSEE RP 2018



Répartition de la population par classe d'âge

Source : INSEE RP 2018



Répartition de la population par classe d'âge

Source : INSEE RP 2018



## **1.2 Des mutations à l'œuvre dans la composition sociale et familiale du territoire**



# Une population de moins en moins familiale et une hausse rapide des effectifs seniors sur la plupart des bassins de vie

## Pôle de La Voulte-sur-Rhône / Le Pouzin :

- **Une population familiale** : 2,19 personnes par ménage en 2018
- **Une population relativement jeune sur ce bassin de vie** :
  - 33% de la population a moins de 30 ans
  - 29% de la population à 60 ans ou plus
  - Un indice de jeunesse de 0,80 contre 1,1 à l'échelle nationale
  - 1 697 personnes de 75 ans et + soit +0,6% entre 2013 et 2018

## Pôle de Saint-Sauveur – Les Ollières-sur-Eyrieux

- **Une taille moyenne des ménages** : 2,04 personnes en 2018
- **Le pôle connaissant un déséquilibre générationnel marqué** :
  - 38% de la population a 60 ans ou +
  - 26% de la population a moins de 30 ans
  - Un indice de jeunesse le plus faible du territoire (0,52)
  - 700 personnes de 75 ans et + soit -0,8% entre 2013 et 2018

## Pôle de Privas

- **Une taille moyenne des ménages** : 2,07 personnes en 2018, **un phénomène de desserrement des ménages particulièrement marqué** (2,15 personnes par ménages en 2013)
- 31% de la population a moins de 30 ans et 31% de la population a 60 ans ou plus
- Un indice de jeunesse de 0,72 / 1 866 personnes de 75 ans et + soit +1,6% entre 2013 et 2018

## Pôle de Vernoux-en-Vivarais

- **Une population familiale** : taille moyenne des ménages de 2,16 personnes en 2018
- 29% de la population a moins de 30 ans et 34% de la population a 60 ans ou plus
- Une population vieillissante : un indice de jeunesse de 0,64
- 419 personnes de 75 ans et + soit +0,9% entre 2013 et 2018

# Un territoire de moins en moins familial

Avec une taille moyenne des ménages de 2,11 personnes en 2018, la CAPCA présente un profil peu familial. A l'échelle du département, la taille moyenne des ménages est de 2,15 personnes.

Une baisse généralisée de la taille moyenne des ménages est observée à l'échelle de l'intercommunalité et se traduit par le passage d'une taille moyenne de 2,23 en 2008 à 2,11 personnes par ménage en 2018.

La diminution progressive du profil familial du territoire est à connecter avec le faible solde naturel et la difficulté du territoire à maintenir ou capter les jeunes familles.

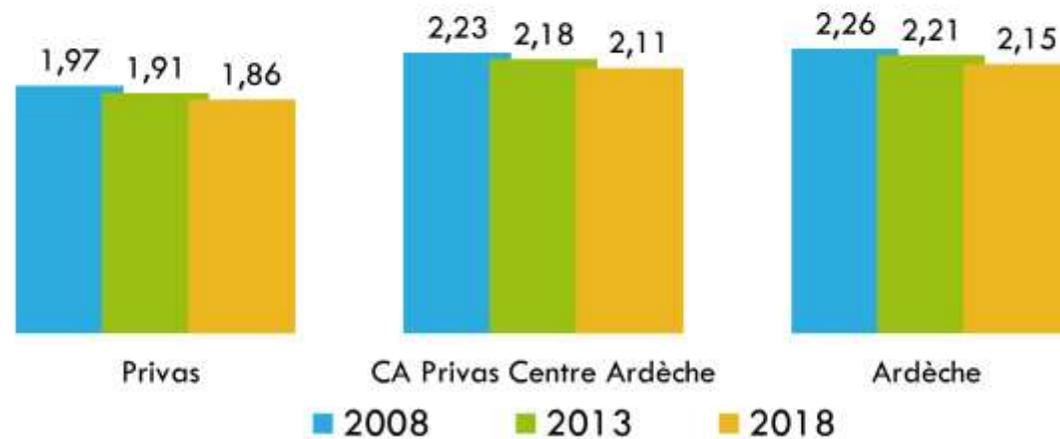
La commune de Privas enregistre une taille moyenne des ménages inférieure à celle observée à l'échelle de l'intercommunalité, qui s'explique par une part élevée de ménages composés d'une seule personne. Ceci est à mettre en lien avec la présence de jeunes actifs/étudiants, mais également avec le statut de polarité de Privas, qui dispose d'un parc locatif plus étoffé, occupé par des ménages de plus petite taille.

## Paroles aux acteurs

La CAPCA cherche à maintenir ses jeunes arrivants sur le territoire. Certains acteurs font part de besoins en logements transitoires sur le territoire pour maintenir et attirer des jeunes, favoriser la transmission d'entreprise.

## Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 2008

Source : INSEE RP 2018



Un ménage désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes ne soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne (source : INSEE).

Une famille est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée :

- Soit d'un couple vivant au sein du ménage, avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage
- Soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage.

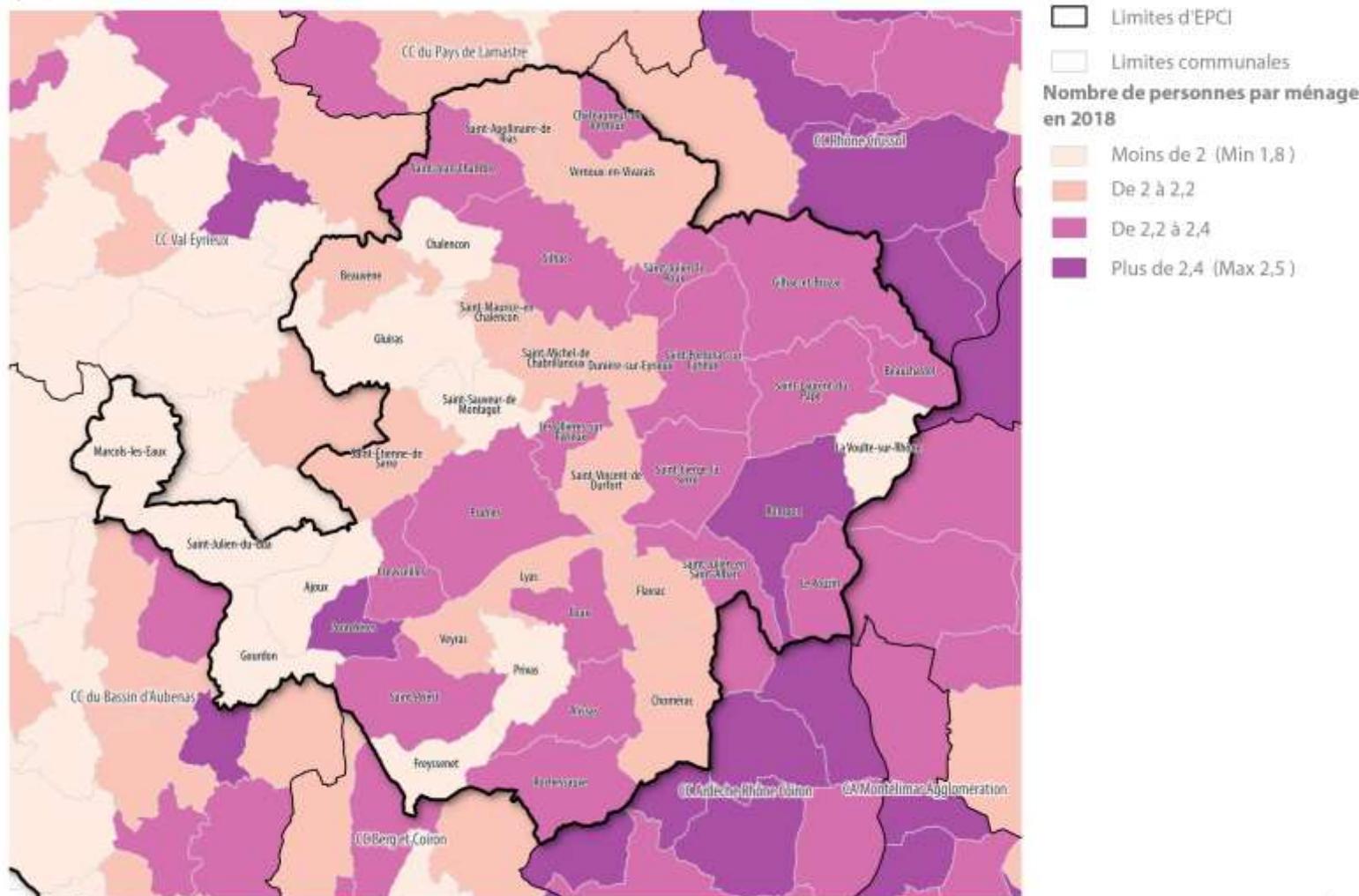
Un ménage peut comprendre zéro, une ou plusieurs familles.

La **taille des ménages** d'un territoire correspond au nombre moyen d'occupants par résidence principale.

# Un desserrement des ménages particulièrement marqué à l'Ouest du territoire

## Taille moyenne des ménages

PLH Privas Centre-Ardèche / Etude habitat jeunes



La dynamique du desserrement des ménages est plus marquée sur les communes situées à l'ouest du territoire, secteurs plus vieillissants alors qu'elle est moindre sur les bassins de vie plus proche de la vallée du Rhône, qui accueillent une population plus jeunes.

En lien avec cet indice de jeunesse élevé, le bassin de vie de la Voult/Le Pouzin se distingue par son caractère plus familial avec une taille des ménages supérieure à la moyenne du territoire

Bassin de vie	Taille moyenne des ménages en 2008	Taille moyenne des ménages en 2018
Pôle de Privas	2,20	2,07
La Voult sur Rhône / Le Pouzin	2,30	2,19
Vernoux en Vivarais	2,24	2,16
Saint Sauveur / Les Ollières	2,17	2,04

# Une évolution de la composition des ménages résidents portée par les ménages modestes

Entre 2018, le territoire compte 20 000 ménages soit 832 ménages supplémentaires entre 2013 et 2018 (+4%), ce qui correspond à une hausse moyenne de 167 ménages par an.

Entre 2013 et 2018, le territoire a accueilli 830 ménages unipersonnels supplémentaires. Dans une moindre mesure, le nombre de couples sans enfant et de familles monoparentales tend également à augmenter.

A contrario, le territoire a enregistré une baisse du nombre de couples avec enfant(s) (- 284 couples avec enfant(s)).

**En conséquence, le taux de ménages unipersonnels tend à augmenter aux dépens des autres formes de cohabitation.**

En 2018, la Communauté d'Agglomération Privas Centre Ardèche compte 38% de ménages unipersonnels (contre 35% à l'échelle du département) et 9% de familles monoparentales

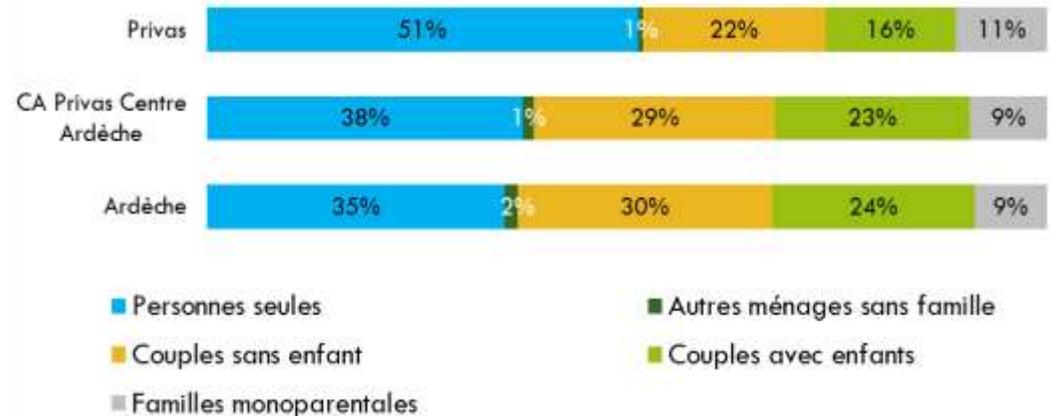
A Privas, plus d'un ménage sur deux est composé d'une personne seule (51%) et 11% sont des ménages unipersonnels.

## Paroles aux acteurs :

Les nouveaux ménages cherchent souvent des T2-T3 dans l'ensemble de la CAPCA. Les nouveaux ménages sont essentiellement des jeunes couples de 25 à 35 ans ainsi que des familles monoparentales. Certaines communes comme Chomérac voient arriver une population sénioire.

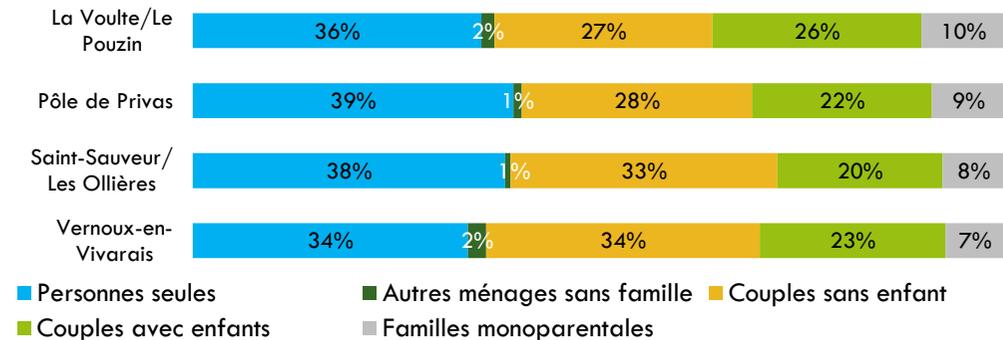
## Répartition des ménages selon leur composition familiale

Source : INSEE RP 2018



## Répartition des ménages selon leur composition familiale

Source : INSEE RP 2018



# Un phénomène double de vieillissement et de géronto-croissance

A l'instar du territoire national, la CAPCA connaît un phénomène de vieillissement de la population.

Le territoire est caractérisé par une population relativement âgée avec plus de 30% de sa population ayant 60 ans et plus. Sur la période récente, les effectifs seniors augmentent rapidement et plus particulièrement chez les 60-74 ans (+ 2,7% par an entre 2013 et 2018, soit 1 075 personnes supplémentaires).

Le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans (indice de jeunesse) est de 0,72, un niveau est supérieur à la moyenne départementale (0,69). La population du territoire est un peu plus jeune que la moyenne départementale.

Au sein de la CAPCA, le vieillissement de la population est plus prononcé sur la ville de Privas avec un indice de jeunesse de 0,67 en 2018, une moyenne inférieure au niveau départementale (0,69) et nettement inférieur à la moyenne intercommunale (0,72).

D'autre part, 21% des habitants du territoire ont entre 45 et 59 ans, et vont donc bientôt venir alimenter celle des 60 ans et plus, induisant un glissement démographique du territoire. Ce vieillissement sera à anticiper dans la production d'une offre nouvelle de logements.

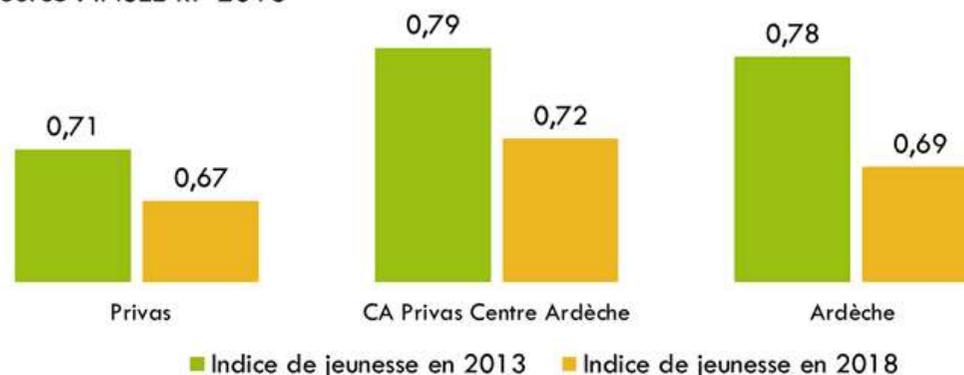
Répartition de la population par classe d'âge

Source : INSEE RP 2018



Evolution de l'indice de jeunesse

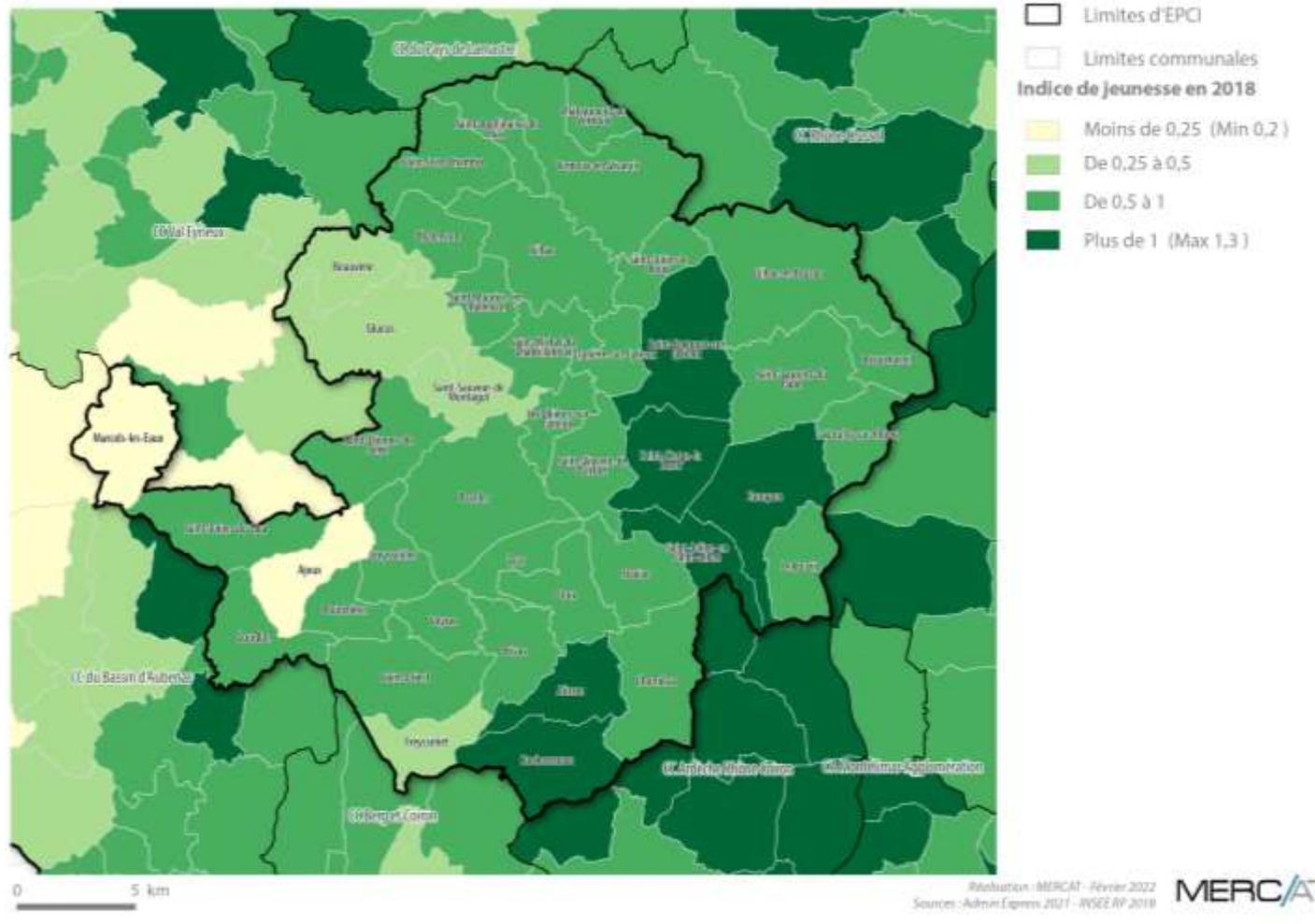
Source : INSEE RP 2018



# Une population jeune concentrée à l'Est du territoire

## Indice de jeunesse

PLH Privas Centre Ardèche / Etude habitat jeunes



Le bassin de vie de Privas et de la-Voulte-sur-Rhône enregistrent un indice de jeunesse supérieur (ou égale) à la moyenne intercommunale.

21 communes sur 42 ont un indice de jeunesse supérieur à la moyenne départementale (0,69) dont 6 communes ont un indice de jeunesse supérieur à 1 (Alissas, Rochessauve, Rompon, Saint-Cierge-la Serre, Saint-Fortunat-sur Eyrieux et Saint-Julien-en-Saint-Alban).

6 communes (Ajoux, Beauvène, Freyssenet, Gluiras, Marcols-les-Eaux, Saint Sauveur de Montagut) ont un indice de jeunesse inférieur à 0,5.

Bassin de vie	Indice de jeunesse en 2008	Indice de jeunesse en 2018
Pôle de Privas	0,81	0,72
La Voulte sur Rhône / Le Pouzin	0,88	0,80
Vernoux en Vivarais	0,71	0,64
Saint Sauveur / Les Ollières	0,54	0,52

# Une augmentation des effectifs seniors, des situations d'isolement marquées sur le territoire

En 2018, le territoire compte près de 13 700 personnes de 60 ans et plus, soit 31% des ménages a 60 ans ou plus. Parmi eux, 4 871 ont 75 ans ou plus, soit 11% de la population intercommunale.

La part des 60 ans et plus a augmenté de 1,9% par an entre 2013 et 2018, soit près de 1265 séniors supplémentaires sur la période récente.

**Sur le territoire de la CAPCA, les conditions d'habitat des séniors sont les suivantes :**

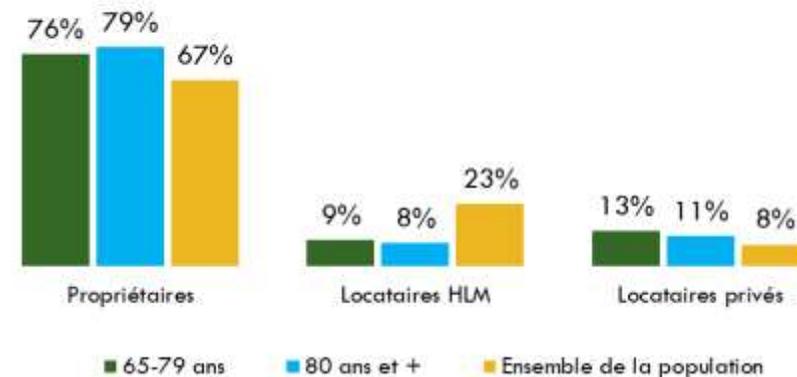
- Les ménages de 65 ans ou plus sont majoritairement propriétaires de leur logement et occupent une maison.
  - 76% des ménages ayant entre 65 ans et 79 ans sont propriétaires et 76% vivent dans une maison individuelle.
  - 79% des ménages de plus de 80 ans et plus sont propriétaires et 77% vivent dans une maison individuelle.
- 9% des 65 ou plus sont locataires du parc social.
- Parmi les demandeurs d'un logement social, 26% ont 60 ans ou plus.

## Paroles aux acteurs :

L'accompagnement des personnes séniors sur le territoire est un enjeu majeur. La CAPCA met en avant une explosion des besoins et des situations de vulnérabilité et d'isolement chez les personnes âgées. Le vieillissement de la population implique une réflexion sur la diversification des produits favorisant le maintien à domicile ou la poursuite du parcours résidentiel au sein d'un habitat et d'un environnement adaptés (proximité des services et des équipements).

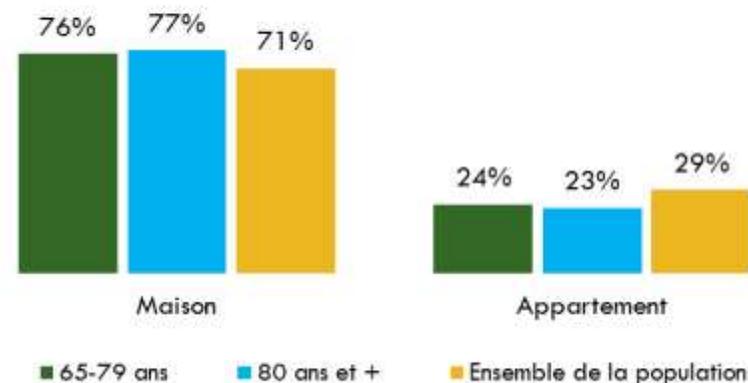
## Statuts d'occupation de la population séniore

Source : INSEE RP 2018



## Types de logements occupés par la population séniore

Source : INSEE RP 2018



## **1.3 Une partie de la population résidente en situation de précarité**



# Un territoire relativement dépendant sur le plan de l'emploi, avec des actifs effectuant des migrations pendulaires

## Pôle de La Voulte-sur-Rhône / Le Pouzin :

- Un bassin d'emploi relativement autonome avec 5 157 emplois soit 0,88 emploi par actif occupé
- Taux de chômage parmi la population active à 13,2% en 2018
- Un revenu médian disponible par unité de consommation à 1 673 €/mois en 2018

## Pôle de Saint-Sauveur – Les Ollières-sur-Eyrieux

- Un bassin de vie dépendant d'autres secteurs sur le plan de l'emploi avec 1 157 emplois soit 0,69 emploi par actif occupé
- Taux de chômage parmi la population active à 12,8% en 2018
- Un revenu médian disponible par unité de consommation à 1 633 €/mois en 2018

## Pôle de Privas

- Un bassin d'emploi qui attire des actifs avec 9 364 emplois sur le secteur soit 1,20 emploi par actif occupé
- Taux de chômage parmi la population active à 11,6% en 2018
- Un revenu médian disponible par unité de consommation à 1 807 €/mois en 2018, le plus haut de l'agglomération

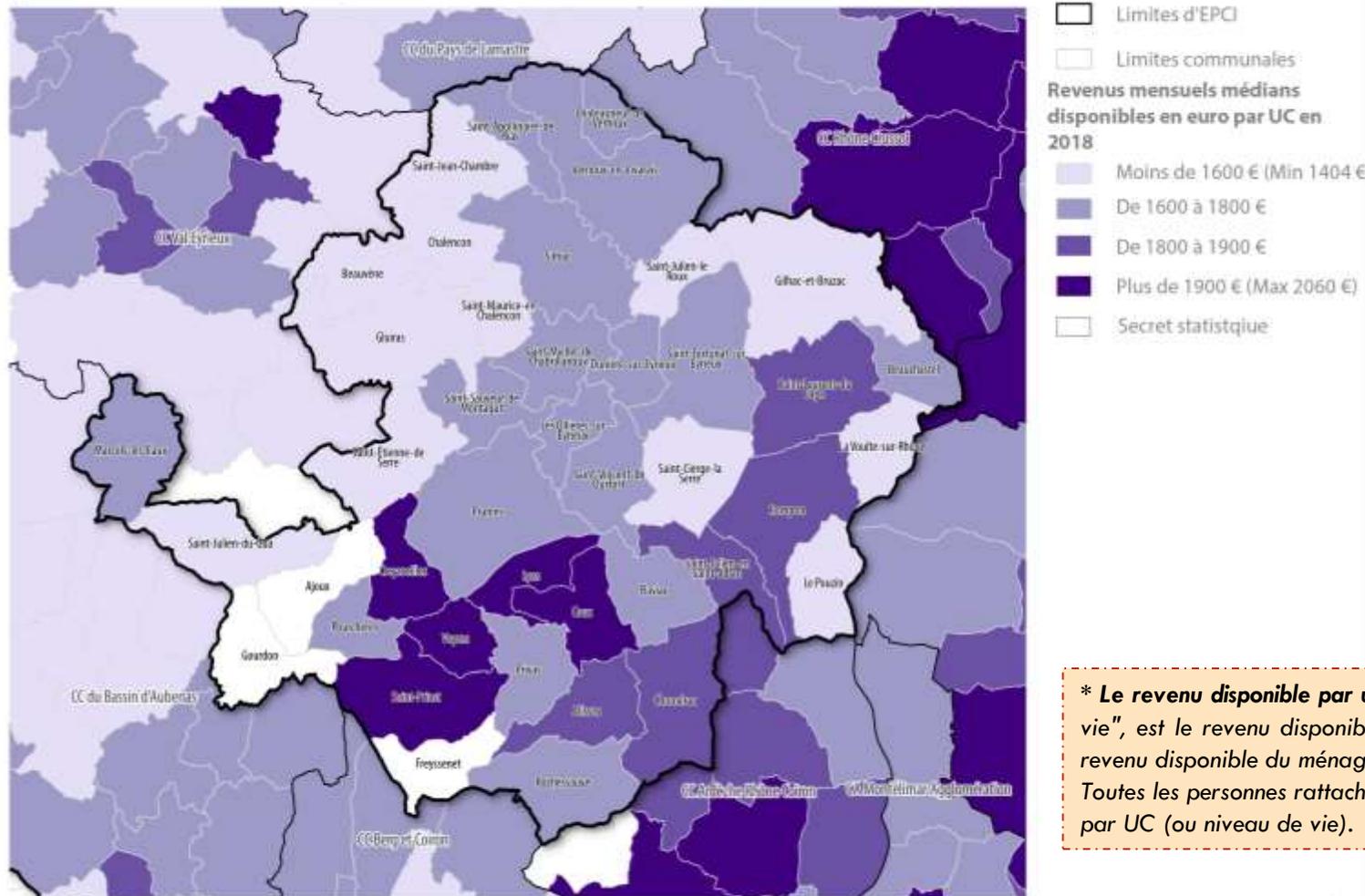
## Pôle de Vernoux-en-Vivarais

- Un bassin d'emploi relativement autonome avec 1 187 emplois soit 0,93 emploi par actif occupé
- Taux de chômage parmi la population active à 15,9% en 2018
- Un revenu médian disponible par unité de consommation à 1 612 €/mois en 2018, le plus bas de l'agglomération

# Des niveaux de revenus médians inférieurs à la moyenne départementale

## Revenus mensuels médians disponibles par Unité de Consommation (UC)

PLH Privas Centre Ardèche / Etude habitat jeunes



Le niveau de vie médian est de **1 735 € par unité de consommation\*** sur le territoire de la CAPCA. Ce niveau est inférieur à celui de la France métropolitaine (1 833€).

Des revenus plus élevés dans les pôles d'emplois et les communes de la Vallée-du-Rhône proches des grands bassins d'emploi : Les communes de la première couronne privadoise accueillent quant à elles des ménages aux niveaux de revenus mensuels médians plus élevé (2 060€/UC/mois à Veyras, 1 918€/UC/mois à Lyas).

\* Le revenu disponible par unité de consommation (UC), également appelé "niveau de vie", est le revenu disponible par "équivalent adulte". Il est calculé en rapportant le revenu disponible du ménage au nombre d'unités de consommation qui le composent. Toutes les personnes rattachées au même ménage fiscal ont le même revenu disponible par UC (ou niveau de vie).

0 5 km

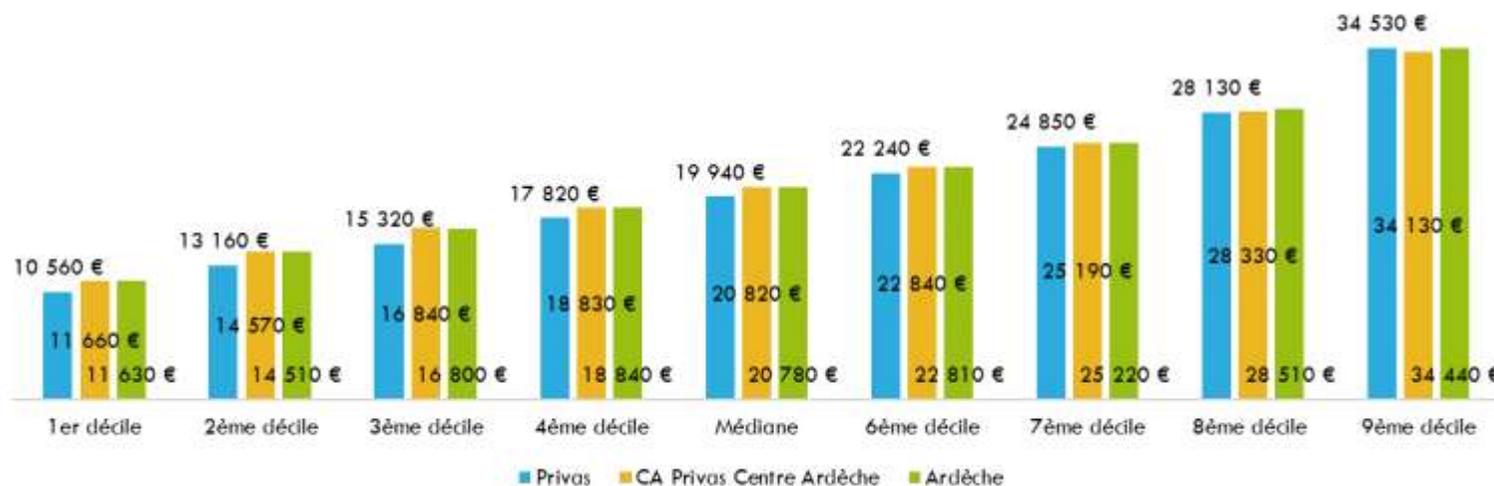
Réalisation : MERCAT - Février 2022  
Sources : Adm'Express 2021 - INSEE RP 2018

MERCAT

# Des niveaux de revenus médians inférieurs à la moyenne départementale

## Revenus disponibles de l'ensemble des ménages de la CAPCA

Source : Filosofi 2018 - revenus disponibles



La ville de Privas enregistre un niveau de vie de 1 662 €, soit un niveau inférieur à celui observé à l'échelle intercommunale.

**14% de la population de la CAPCA vit sous le seuil de pauvreté soit environ 6 980 personnes.** La précarité est plus marquée sur les communes rurales du nord-ouest du territoire.

A l'instar du département, les actifs du territoire sont premier lieu des employés (15%), professions intermédiaires (13%) et ouvriers (13%).

**Le revenu déclaré** correspond à la somme des ressources déclarées par les contribuables sur la déclaration des revenus, avant tout abattement.

**Le revenu déclaré par unité de consommation (UC)** est le "revenu par équivalent adulte". Il est calculé en rapportant le revenu du ménage au nombre d'unités de consommation qui le composent. Toutes les personnes rattachées au même ménage fiscal ont le même revenu déclaré par UC.

**Le revenu disponible** est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activités, indemnités de chômage, retraites et pensions, revenus fonciers, les revenus financiers et les prestations sociales reçues auxquels sont déduits les impôts directs et prélèvements sociaux.

# Une forte concentration de l'emploi sur la commune de Privas

Le territoire de la CAPCA concentre davantage d'emplois que d'actifs occupés, avec un indice de concentration d'emploi de 1,01.

En 2018, 3 communes regroupent plus de 1 000 emplois (Le Pouzin, Privas et la Voulte-sur-Rhône) et concentre 66% de l'emploi du territoire.

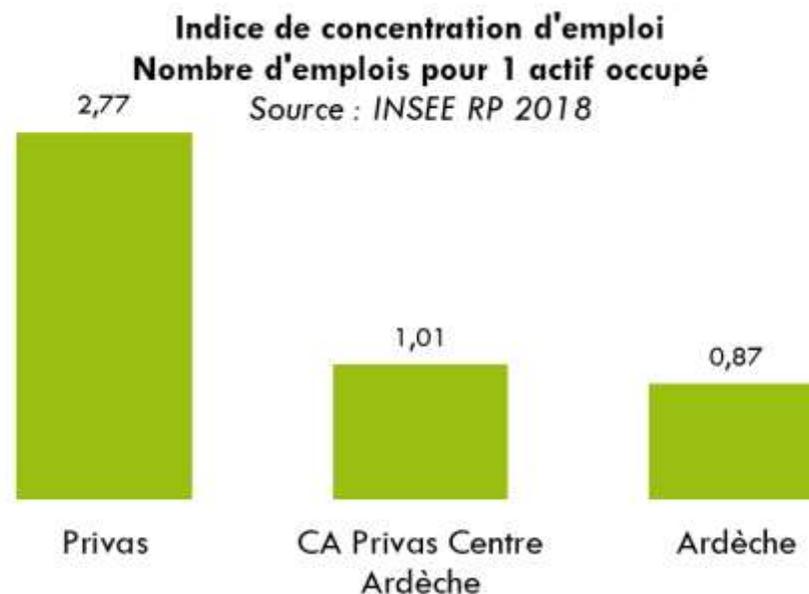
Par ailleurs, Privas se démarque nettement avec plus de 7 500 emplois, soit 45% de l'emploi du territoire, en partie concentrés sur la zone d'activité du Lac, mais aussi dans le centre-ville qui regroupe de nombreuses administrations.

## Paroles aux acteurs :

L'emploi présent sur le territoire est en partie de l'emploi non-salarié c'est-à-dire que les travailleurs sont affiliés à un régime social des indépendants, l'URSSAF ou la mutualité sociale agricole.

Les métiers de l'artisanat et du bois sont très présents sur certaines communes et notamment les communes rurales.

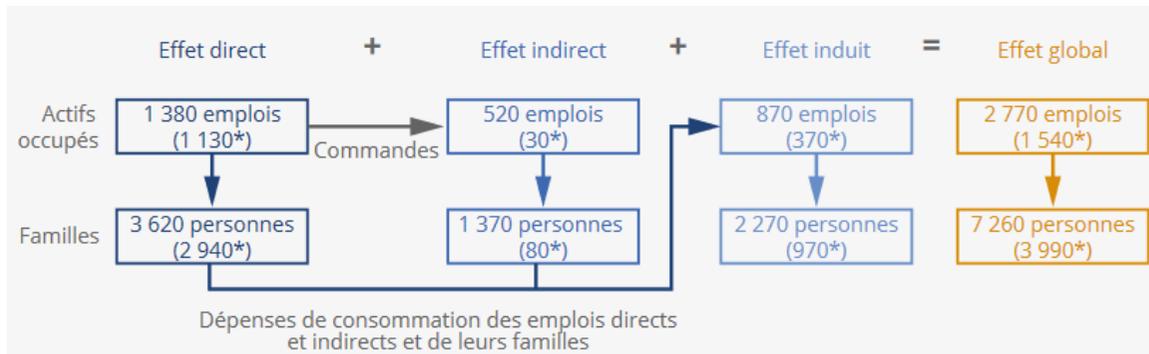
La question du logement est primordiale dans la transmission des entreprises, pour que les entreprises du territoire trouvent des repreneurs, il est indispensable que ces derniers puissent se loger sur le territoire. Hors, les difficultés pour se loger sur le territoire sont de plus en plus importantes.



# Le Grand carénage de Cruas-Meyse, un projet de développement économique, qui entrainera d'important besoins en hébergement

Le site nucléaire de Cruas-Meyse emploie 2 770 personnes (effet direct, indirect, induit), ce qui représente 7 260 personnes à loger au niveau des familles (données INSEE 2017). Cette population active occupant des emplois à la Centrale est déjà présente sur le territoire de la CAPCA sur les communes de Chomérac, Saint Julien en Saint Alban, Rompon, Le Pouzin et La-Voulte-sur-Rhône.

## Nombre d'emplois directs, indirects et induits par le CNPE de Cruas-Meyse



\* au sein du territoire d'inscription du site nucléaire de Cruas-Meyse.

**Lecture** : le site nucléaire de Cruas-Meyse emploie 1 380 salariés, dont 1 130 résident dans le territoire d'inscription. Les familles de ces 1 380 salariés comptent 3 620 personnes au total. Par ailleurs, les commandes passées par la centrale génèrent 520 emplois indirects chez ses sous-traitants et fournisseurs, dont 30 personnes vivant dans le territoire d'inscription. Enfin, les dépenses de consommation des ménages composés d'au moins un emploi direct ou indirect de la centrale génèrent 870 emplois induits, dont 370 dans le territoire d'inscription.

**Champ** : emploi et population au lieu de résidence. Les alternants ont été pris en compte comme des emplois à mi-temps.

Sources : Insee, appariements Flores – Fichier tous salariés – FEE – Recensement de la population 2017 : EDF, salariés

Source : Préparation du territoire au Grand Carénage - Groupe de travail « dynamique de territoire » CC Ardèche Rhône Coiron – juin 2022

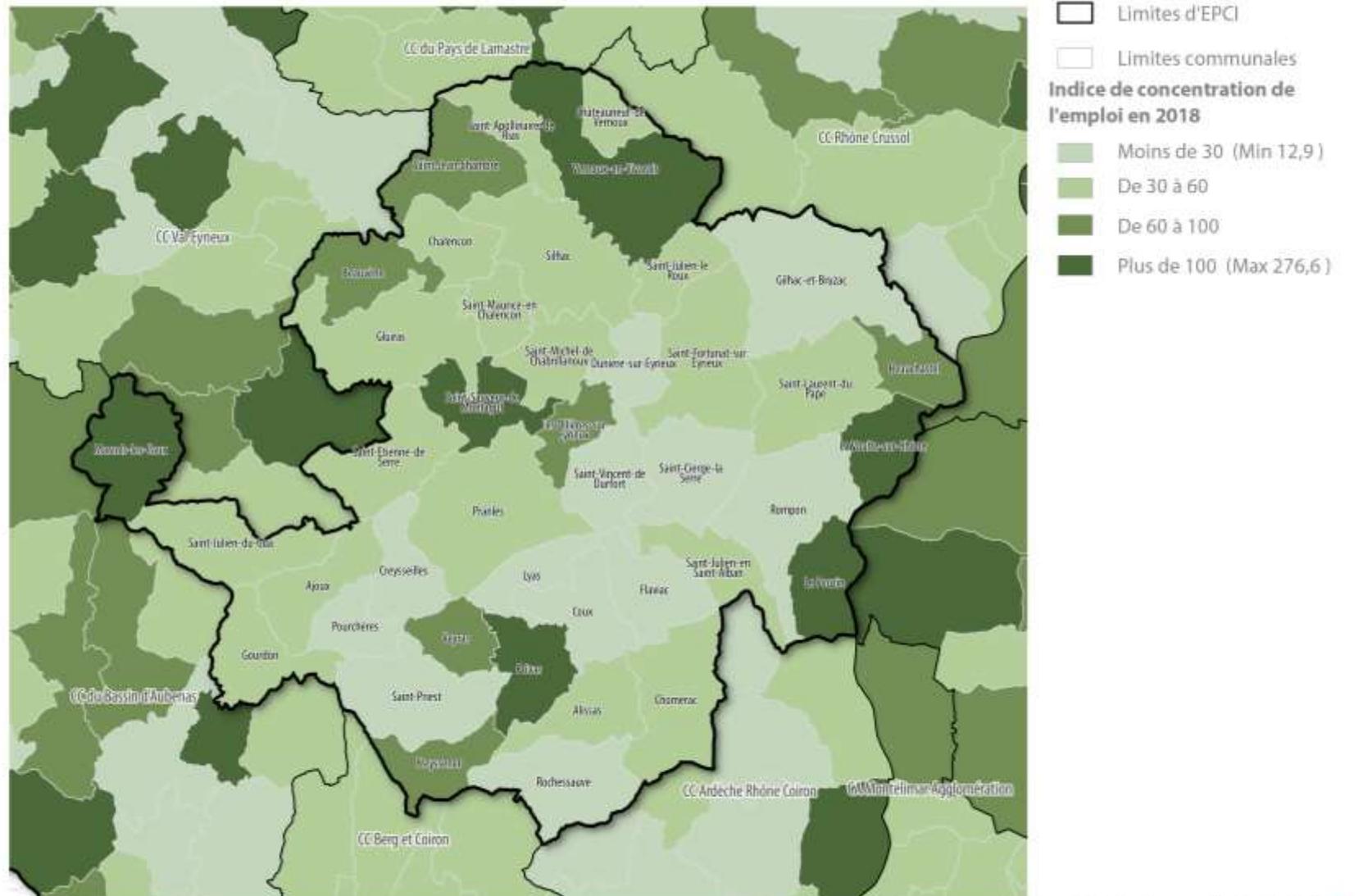
**Le territoire de la CAPCA va être concerné par le projet de Grand carénage Cruas-Meyse :**

- Les travaux du Grand Carénage vont durer 4 ans de 2024 à 2027.
- Ces travaux ne vont pas générer l'installation de nouvelles familles, mais l'intervention des prestataires qui recherchent des hébergements principalement du type gîtes, bungalows et en second lieu hôtels, chambres d'hôtes et emplacement pour camping-car pour des durées limitées à quelques jours ou à la semaine. **Les besoins en lits supplémentaires sont estimés à 1 500 lits par jour.**
- Pour répondre aux besoins de ce chantier et des entreprises spécialisées (qui rencontrent certaines difficultés de recrutement sur le territoire), **des formations en lien avec les travaux du Grand carénage et les industries ardéchoises (Centre de formation aux métiers de l'industrie en court de construction) vont être mises en place sur la commune de La-Voulte-sur-Rhône.**
- Ces formations vont générer un besoin d'hébergement de courte et moyenne durée pour les stagiaires.

# Les emplois sont concentrés dans les communes centres des bassins de vie

## Indice de concentration de l'emploi

PLH Privas Centre Ardèche / Etude habitat jeunes



- Limites d'EPCI
  - Limites communales
- Indice de concentration de l'emploi en 2018
- Moins de 30 (Min 12,9)
  - De 30 à 60
  - De 60 à 100
  - Plus de 100 (Max 276,6)

Les pôles d'emplois se trouvent dans les communes centres : Vernoux en Vivarais, Saint-Sauveur de Montagut, La Voulte-sur-Rhône, Le Pouzin et Privas.

Les communes plus rurales comptent une très faible offre d'emplois ce qui rend bien souvent les actifs captifs de la voiture pour se rendre sur leur lieu de travail.

**L'indice de concentration de l'emploi** mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident. Si cet indice est supérieur à 100 le territoire considéré **occupe une fonction de pôle d'emploi**.

0 5 km

Réalisation : MERCAT - Février 2022  
Sources : Admin Express 2021 - INSEE RP 2018

MERCAT

# Un taux de chômage inférieur à la moyenne départementale

Le taux de chômage qui s'élève, en 2018 selon l'INSEE, à 12,7% sur l'ensemble du territoire de la CAPCA, est stable sur la période récente (2013-2018). Cette part est inférieure à la moyenne départementale (13,7%) mais bien supérieur à la moyenne nationale de 8,1%.

Les effectifs salariés ont diminué de 2009 à 2017. Cela peut en partie s'expliquer par un développement des activités non salariées.

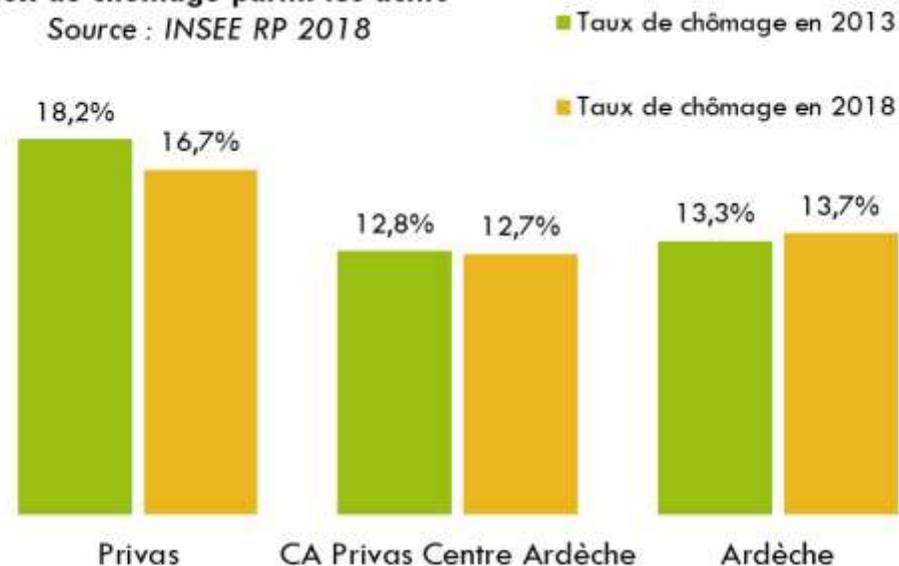
Depuis les années 2018, les effectifs salariés augmentent de nouveau et participent au regain d'attractivité du territoire. De plus, depuis la crise sanitaire certains élus identifient des arrivées de nouveaux actifs sur le territoire avec la démocratisation du télétravail.

## Paroles aux acteurs :

Certains élus observent une hausse de la fréquentation des espaces de coworking ce qui traduit en partie l'arrivée d'une population nouvelle. Les acteurs perçoivent ces espaces de coworking comme une opportunité à développer et à répartir sur le territoire.

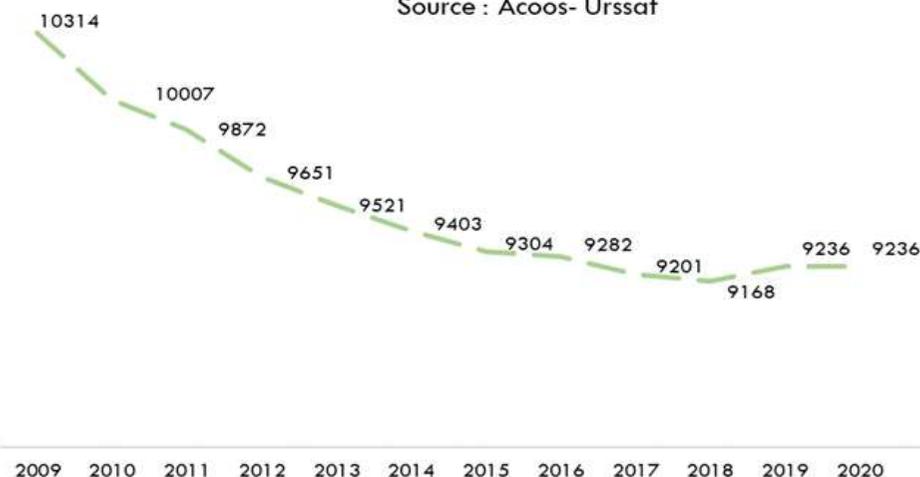
## Taux de chômage parmi les actifs

Source : INSEE RP 2018



## Evolution des effectifs salariés sur la CAPCA

Source : Acoos- Urssaf





# Une part significative de la population éligible au logement social

Plus de la moitié des ménages du territoire de la CAPCA dispose de ressources inférieures aux plafonds HLM :

- 60% des ménages sont éligibles à un logement social ordinaire (PLUS).
- 28% des ménages ont des ressources inférieures au plafond PLAI.
- 31% ont des ressources comprises entre les plafonds PLAI et PLUS.

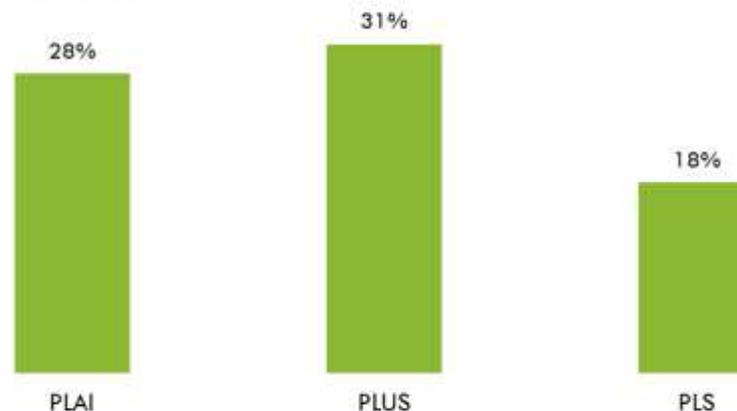
Sur le territoire, une surreprésentation des demandes de logements sociaux sont issues de locataires du parc privé : 30% des demandes de logement social sont issues des locataires du parc privé.

Le parc privé joue donc un rôle social « de fait », mais sans pour autant apporter des garanties dans la qualité des logements et du taux d'effort consenti par les ménages. Ainsi, cette précarité au sein du parc privé peut être source de mal-logement.

Plafonds de ressources en 2021 Source : www.anil.org	PLAI	PLUS	PLS
1 personne	11 531 €	20 966 €	27 256 €
2 personnes	16 800 €	27 998 €	36 397 €
3 personnes	20 203 €	33 670 €	43 711 €
4 personnes	22 479 €	40 648 €	52 842 €

Dispersion des revenus des ménages fiscaux comparés au plafond HLM

Source : FLOCOM 2017



## Paroles aux acteurs :

Le parc privé accueille une part de personnes fragilisées économiquement et ou socialement.

- Des propriétaires qui rencontrent des difficultés à assumer leurs charges et qui ne peuvent investir dans leur logement pour l'entretenir
- Des locataires qui se tournent vers des logements de moins bonne qualité faute de moyens

La précarité de certains publics entraîne une réflexion quant à la mise en place de solutions alternatives (habitat temporaire, réversible ..)

# Bilan et enjeux des dynamiques socio-démographiques à l'œuvre sur le territoire de la CAPCA

Constats	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Une population qui tend à se structurer en petits ménages sur l'ensemble du territoire (phénomène sociologique national).</li><li>➤ Un vieillissement très marqué (notamment sur le pôle de Vernoux, Saint-Sauveur – Les Ollières-sur-Eyrieux, et une croissance rapide des effectifs seniors sur le pôle de Privas) et qui interroge sur la capacité du parc de logements du territoire à accompagner cette tendance de fond.</li><li>➤ Une difficulté à maintenir certaines populations résidentes et plus particulièrement les jeunes.</li><li>➤ Des situations de précarité observées, y compris dans le parc privé et en milieu rural.</li><li>➤ Une croissance démographique alimentée par un solde migratoire excédentaire sur l'ensemble du territoire ; mais des dynamiques naturelles qui contrebalancent cette attractivité sur l'ensemble des bassins de vie hormis celui de Privas.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ La prise en compte des évolutions socio-démographiques et leurs impacts en termes de programmation de logements plus diversifiés.</li><li>➤ Le maintien des classes moyennes et des jeunes sur le territoire.</li><li>➤ L'intégration du phénomène de vieillissement de la population comme une source de besoins en logements et services adaptés.</li><li>➤ L'apport de réponses aux publics précaires, potentiellement captifs de leur logement, en dépit de son inadaptation (coût, état, localisation...).</li><li>➤ La prise en compte l'attractivité résidentielle comme potentiel facteur de concurrence entre certains ménages.</li></ul>



# **Un parc de logements pouvant générer des situations d'inconfort**

## **2.1 Un territoire marqué par un habitat rural et périurbain**



# Un parc de logements dominé par les résidences individuelles de grande taille

Le territoire de la CAPCA compte 25 866 logements en 2018. 20% du parc de logement se situe à Privas, soit 5.000 logements.

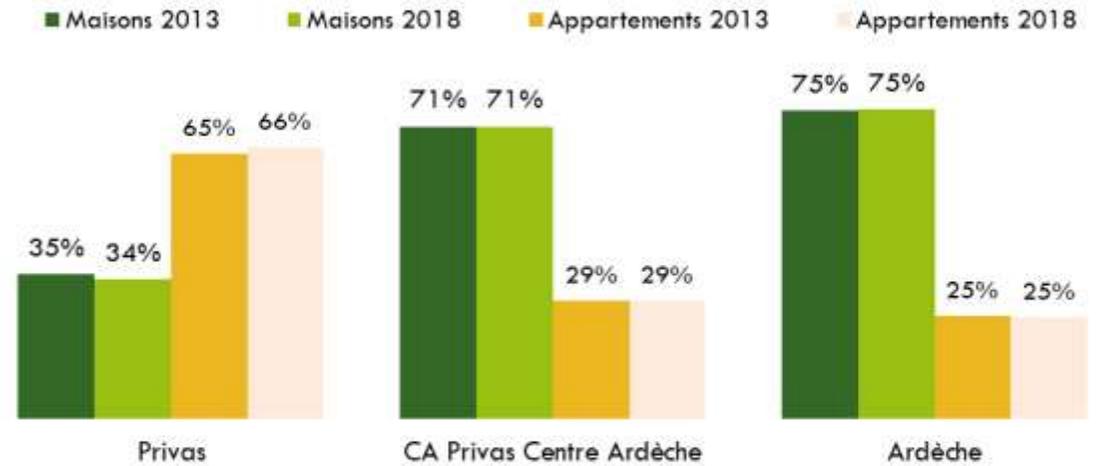
La maison constitue la forme urbaine la plus répandue sur le territoire intercommunal (71%), un niveau toutefois inférieur à la moyenne départementale (75%).

Directement lié à la prédominance de l'habitat individuel sur le territoire, les résidences principales sont majoritairement de grande taille avec près de 70% de T4 et plus dont 41% de T5 et plus.

Bassin de vie	Maison	Appartement
Pôle de Privas	64%	36%
La Voulte sur Rhône / Le Pouzin	70%	30%
Vernoux en Vivarais	86%	14%
Saint Sauveur / Les Ollières	87%	13%

Répartition du parc par type de logement

Source : INSEE RP 2018



Répartition des résidences principales par typologie

Source : INSEE RP 2018



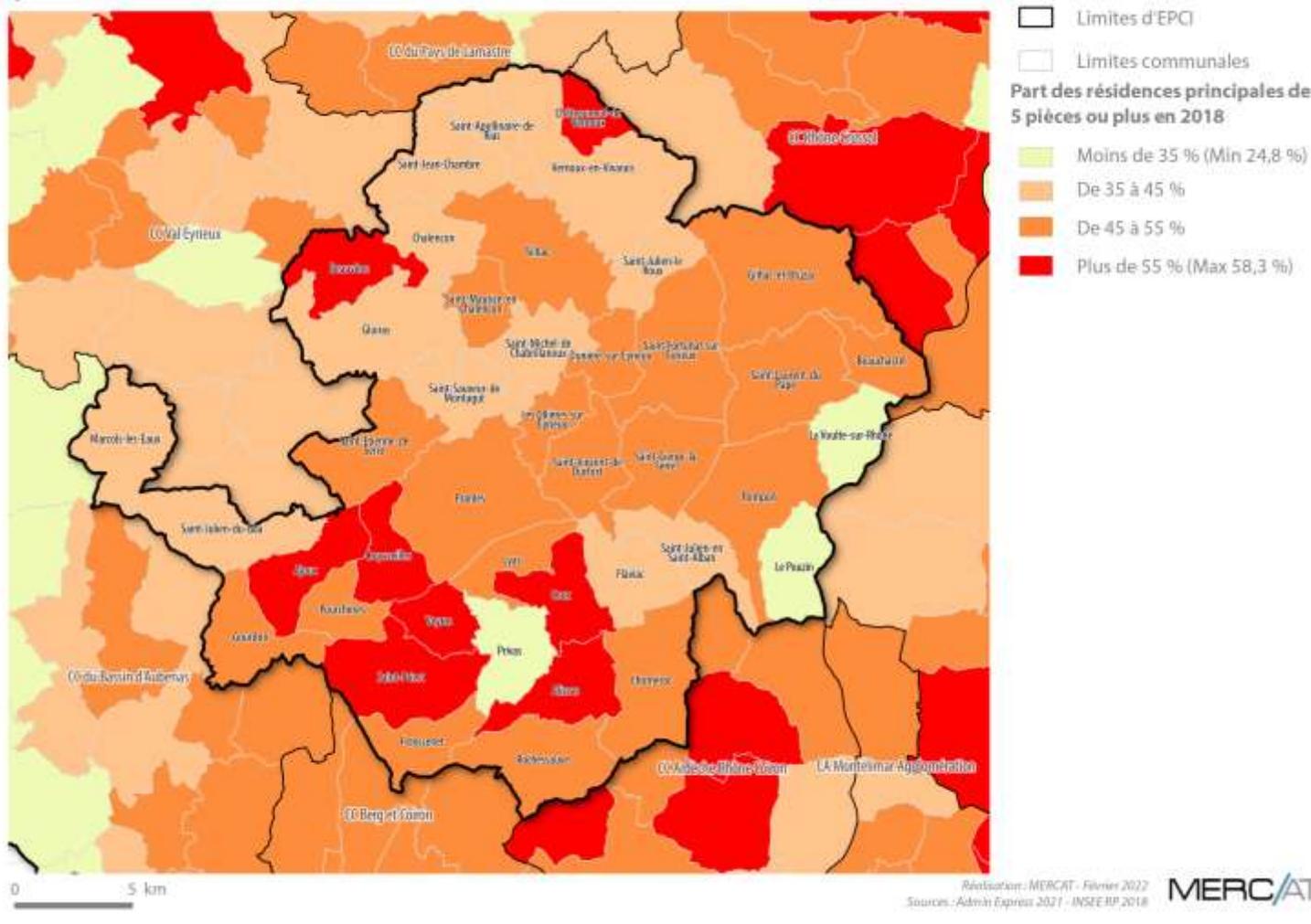
## Paroles aux acteurs

Certains élus soulignent la nécessité de (re)penser l'offre de logements en lien avec le rôle que peuvent jouer les centres-bourgs dans le parcours résidentiel des ménages (offre plus compacte, plus proche des commerces et services)

# Des disparités au sein du parc : une dualité villes urbaines et périphéries

## Part des résidences principales de 5 pièces et plus

PLH Privas Centre Ardèche / Etude habitat jeunes



## Des disparités territoriales sont observées sur le territoire intercommunal :

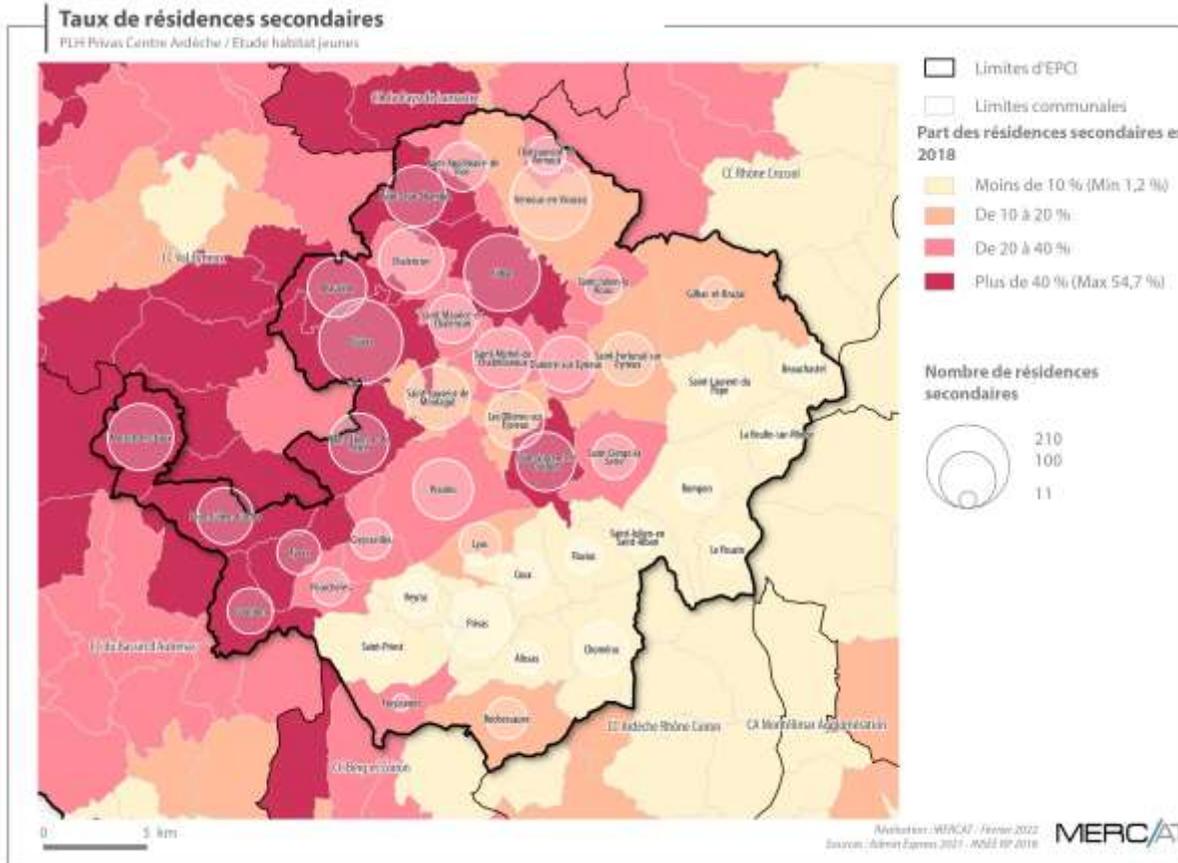
La ville-centre se distingue par une surreprésentation des petits logements avec 4% de T1 et 13% de T2 (contre 2% de T1 et 9% de T2 à l'échelle intercommunale).

Le Pouzin et la Voulte-sur-Rhône se distinguent également par surreprésentation des petits logements.

La première couronne Privadoise compte le plus grand nombre de résidences principales en T5 et plus.

Enfin, le reste du territoire présente une part importante de grands logements, en lien avec la quasi-totalité de l'offre en résidences principales en maisons individuelles sur ces communes.

# Un territoire résidentiel avec un taux de résidences secondaires inférieur au département, concentrés à l'Ouest du territoire



La part de résidences secondaires sur le territoire est de 11,7%, une moyenne très nettement inférieure à la moyenne départementale (18%). L'intercommunalité se distingue du reste du département, très touristique.

Sur l'ensemble du territoire, la part des résidences secondaires est en recul de 2,6 points entre 2008 et 2018.

**Le taux de résidences secondaires est relativement élevé à l'ouest du territoire, sur les bassins de vie de Saint-Sauveur/ Les Ollières (28,2%) et Vernoux-en-Vivarais (27,9%). Elle se situe principalement dans les communes rurales d'altitude.**

**La ville-centre de Privas est peu concernée par les résidences secondaires, seulement 2% de son parc de logements est utilisé à titre de résidences secondaires.**

## Paroles aux acteurs :

Les acteurs ont constaté une diminution de la part des résidences secondaires au profit des résidences principales sur le territoire.

Bassin de vie	Part des résidences secondaires en 2013	Part des résidences secondaires en 2018
Pôle de Privas	7,2%	6,6%
La Voulte sur Rhône / Le Pouzin	5,5%	4,5%
Vernoux en Vivarais	30,1%	27,9%
Saint Sauveur / Les Ollières	33,2%	31,4%

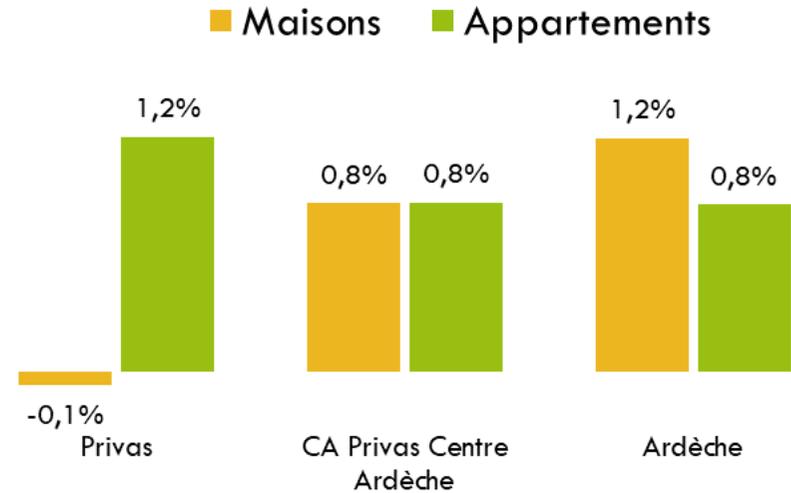
# Une évolution du parc de logement par formes urbaines qui témoigne d'une diversification du parc

Entre 2013 et 2018, les logements collectifs et individuels ont progressé respectivement de 0,8%/ an.

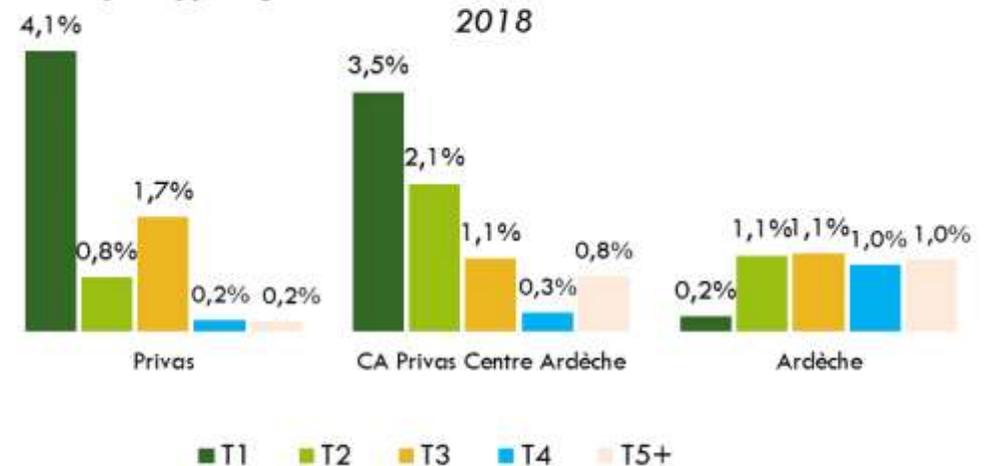
Les évolutions sont à différencier sur le territoire : La progression de logements collectifs est plus forte sur la ville centre que sur le reste du territoire.

Le développement de résidences principales concerne l'ensemble des typologies avec toutefois une hausse plus rapide des petits logements (T1 et T2). La croissance des petits logements parmi les résidences principales correspondant aux studios est particulièrement marquée sur Privas, témoignant d'une dynamique de diversification / division des logements.

Taux d'évolution annuel des logements par type entre 2013 et 2018 - Source : INSEE RP2018



Taux d'évolution annuel des résidences principales par typologie entre 2013 et 2018 - Source : INSEE RP



Bassin de vie	T d'évolution annuel maison entre 2013 et 2018	T évolution annuel appartement Entre 2013 et 2018
Pôle de Privas	0,91%	1,25%
La Voulte sur Rhône / Le Pouzin	1,14%	-0,38%
Vernoux en Vivarais	0,55%	4,31%
Saint Sauveur/ Les Ollières	0,38%	1,20%

# Une majorité de propriétaires occupants, un parc locatif privé en développement

Les propriétaires occupants constituent le statut d'occupation majoritaire sur le territoire (64%), dans des proportions similaires à celles observées sur le département (67%).

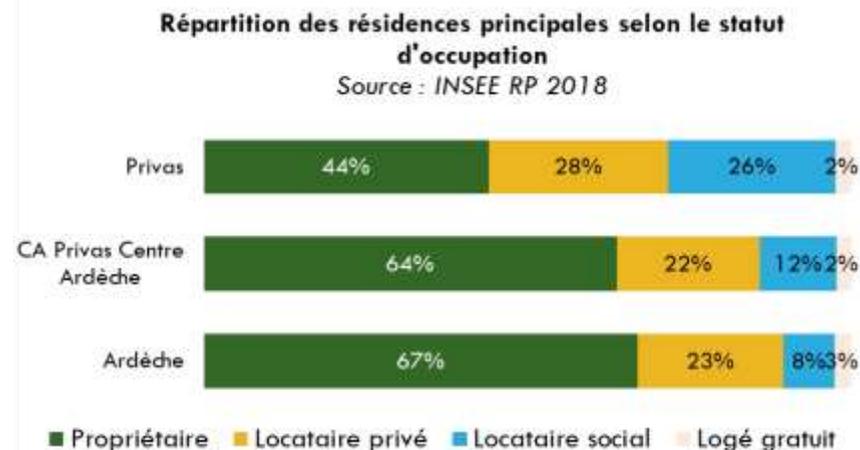
Par ailleurs, le territoire compte 34% de locataires dont 22% de locataires dans le parc privé et 12% dans le parc social.

Les évolutions observées sur la période 2013-2018 vont dans le sens d'un renforcement du nombre de résidences principales occupées par des locataires. Le volume de locataires du parc privé connaît la plus forte augmentation (+1,2% par an). Toutefois, le volume de locataires du parc social évolue nettement plus doucement sur le territoire de la CAPCA (+0,2% par an) que sur l'ensemble du département (+2,5% par an).

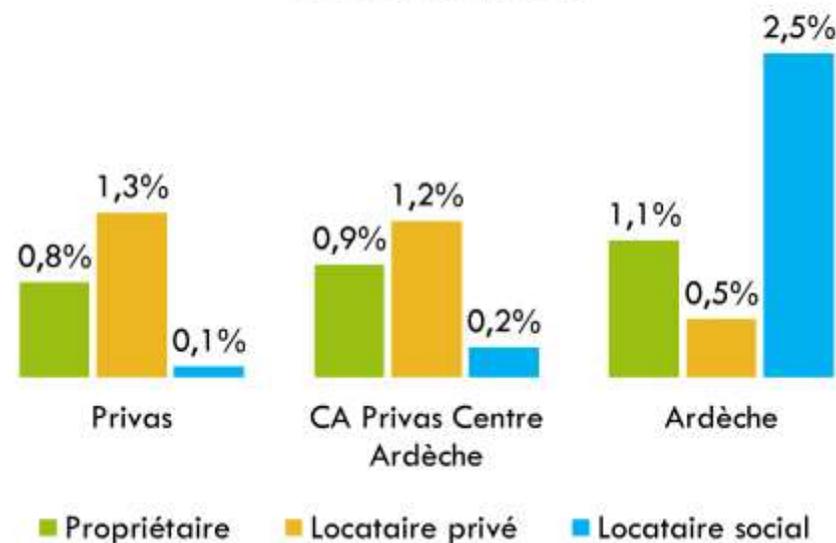
La ville de Privas, La-Voulte-sur-Rhône, Le Pouzin et Saint-Sauveur-de-Montagut se distinguent par une part de propriétaires occupants moins importante que sur le reste du territoire.

Ces constats sont directement corrélés au fait que ces quatre communes possèdent les proportions les plus élevées d'offre collective.

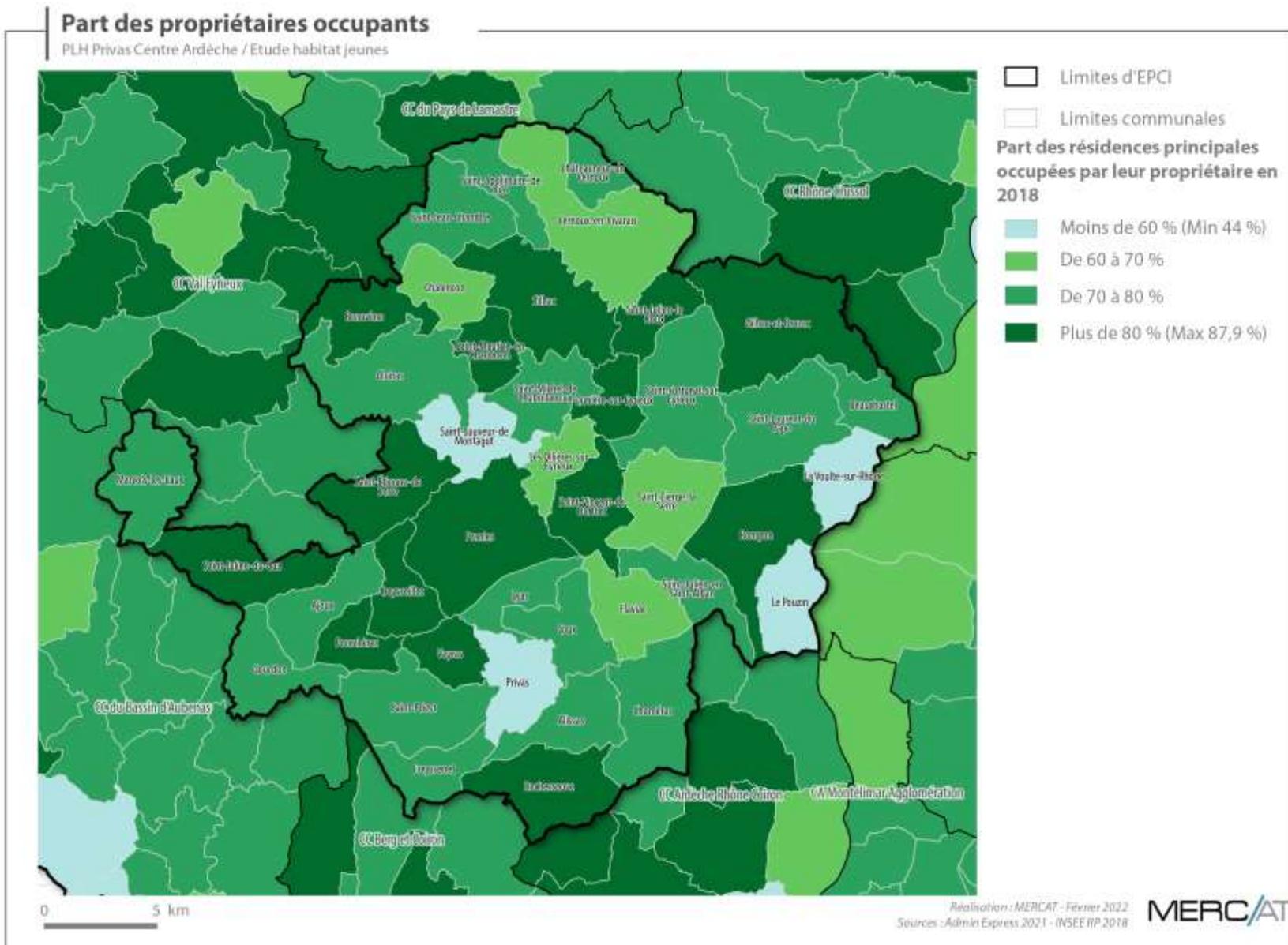
Bassin de vie	Propriétaire	Locataire privé	Locataire social	Logé gratuit
Pôle de Privas	62%	22%	14%	2%
La Voulte sur Rhône / Le Pouzin	62%	23%	13%	2%
Vernoux en Vivarais	70%	22%	4%	4%
Saint Sauveur/ Les Ollières	72%	20%	5%	3%



Taux d'évolution annuel des résidences principales par statut d'occupation entre 2013 et 2018  
Source : INSEE RP 2018



# Une part de propriétaires occupants moins importante sur les communes urbaines (Privas, Le Pouzin, La-Voulte-Sur-Rhône) et Saint-Sauveur de Montagut



Les villes-centres des bassins de vie se distinguent par une part de propriétaires occupants moins importante : Saint-Sauveur-de-Montagut (60%), La Voulte-sur-Rhône (50%), Privas (44%) et Le Pouzin (52%).

Ce constat est directement corrélé au fait que ces communes possèdent les proportions les plus élevées d'offre collective.

Le reste du territoire est marqué par un fort taux de propriétaires-occupants.

# Un parc ancien nettement sous-occupé

Le territoire de la CAPCA n'est statistiquement que très peu concerné par des situations de suroccupation (des situations peuvent exister ponctuellement, elles ne font parfois pas l'objet d'un recensement de situation non régulière).

**A l'inverse, compte tenu du profil peu familial de la population, du vieillissement important et d'une part conséquente de grands logements, le territoire est largement concerné par des situations de sous-occupation.**

Près de 65% des résidences principales sont en situation de sous-occupation dont plus de la moitié (36,5%) sont en sous occupation lourde.

La tendance démographique de vieillissement et de desserrement des ménages risque par ailleurs d'accroître le phénomène de sous-occupation de logements.

Le phénomène de sous-occupation peut s'avérer problématique pour des ménages seniors en perte d'autonomie (entretien du logement difficile sur le plan financier et / ou physique, logement peu adapté au vieillissement, etc.).

Comparaison entre la taille des ménages et la taille des résidences principales sur le territoire de la CAPCA, source INSEE RP 2018

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou +
1 pièce	1%	0%	0%	0%	0%	0%
2 pièces	7%	1%	0%	0%	0%	0%
3 pièces	11%	6%	2%	1%	0%	0%
4 pièces	9%	11%	5%	4%	1%	0%
5 pièces	6%	10%	4%	3%	1%	0%
6 pièces ou +	3%	7%	2%	3%	1%	0%

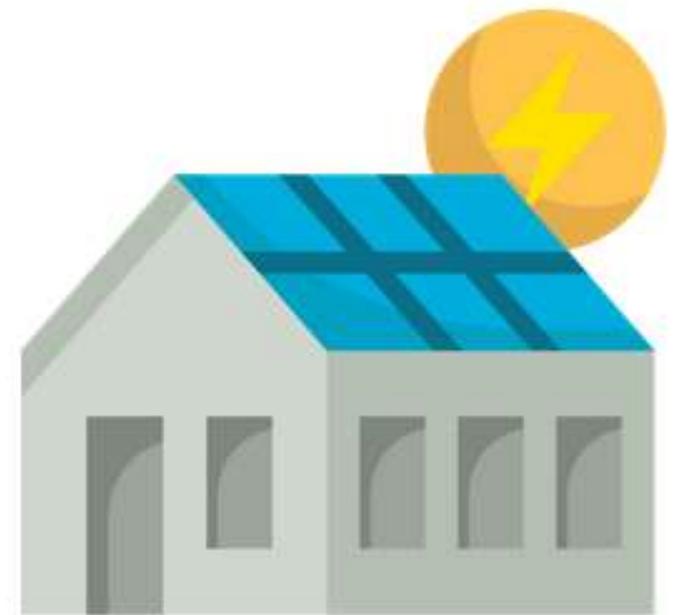
Situation de sous-occupation accentuée (total en 37%)

## Paroles aux acteurs :

Le parc de logements est en **sous occupation** et se dégrade, car les personnes ont très peu de moyens pour l'entretenir. Lorsque ces logements se libèrent, il arrive qu'ils ne soient plus habitables.

Bien qu'une majorité de ménages âgés expriment le souhait de rester à leur domicile le plus longtemps possible, de plus en plus de ménages seniors se disent prêt à déménager dans un logement plus adapté. La création d'une offre adaptée et abordable de moyenne typologie pour des personnes âgées isolées pourrait permettre de libérer une partie de ces grands logements pour des ménages au profil familial (couples primo-accédants, familles déjà constituées, etc.).

## **2.2 Un parc ancien et énergivore, qui présente des situations de dégradations**



# Un parc de logements anciens et énergivores à l'origine de situations de précarité énergétique

Le territoire de la CAPCA dispose d'un parc relativement ancien puisque près de 50% des résidences principales ont été construites avant 1971 et les premières réglementations thermiques dont 30% avant 1945 et 19% entre 1946 et 1979. La part de logements anciens construits avant 1971 est supérieure à celle observée sur le département (43%).

Le parc ancien est essentiellement concentré sur les communes rurales des bassins de vie de Saint-Sauveur-de-Montagut / Les Ollières-sur-Eyrieux et Vernoux-en-Vivarais avec plus de 30% des résidences principales construites avant 1919.

Compte-tenu de la taille des logements et de leur mode de chauffage, une partie du parc est potentiellement peu performante sur le plan énergétique :

- Sur le territoire de la CAPCA, 25 000€/an sont dépensés dans le cadre du Fonds Unique Logement pour recouvrir les factures d'énergie des ménages en difficulté financière.
- 139 dossiers d'amélioration énergétique ont été déposés à l'ANAH sur la période 2015-2019 (étude pré-opérationnelle OPAH 2020)

Ancienneté de construction des résidences principales  
Parmi les résidences principales construites avant 2016  
Source : INSEE RP 2018



## Paroles aux acteurs :

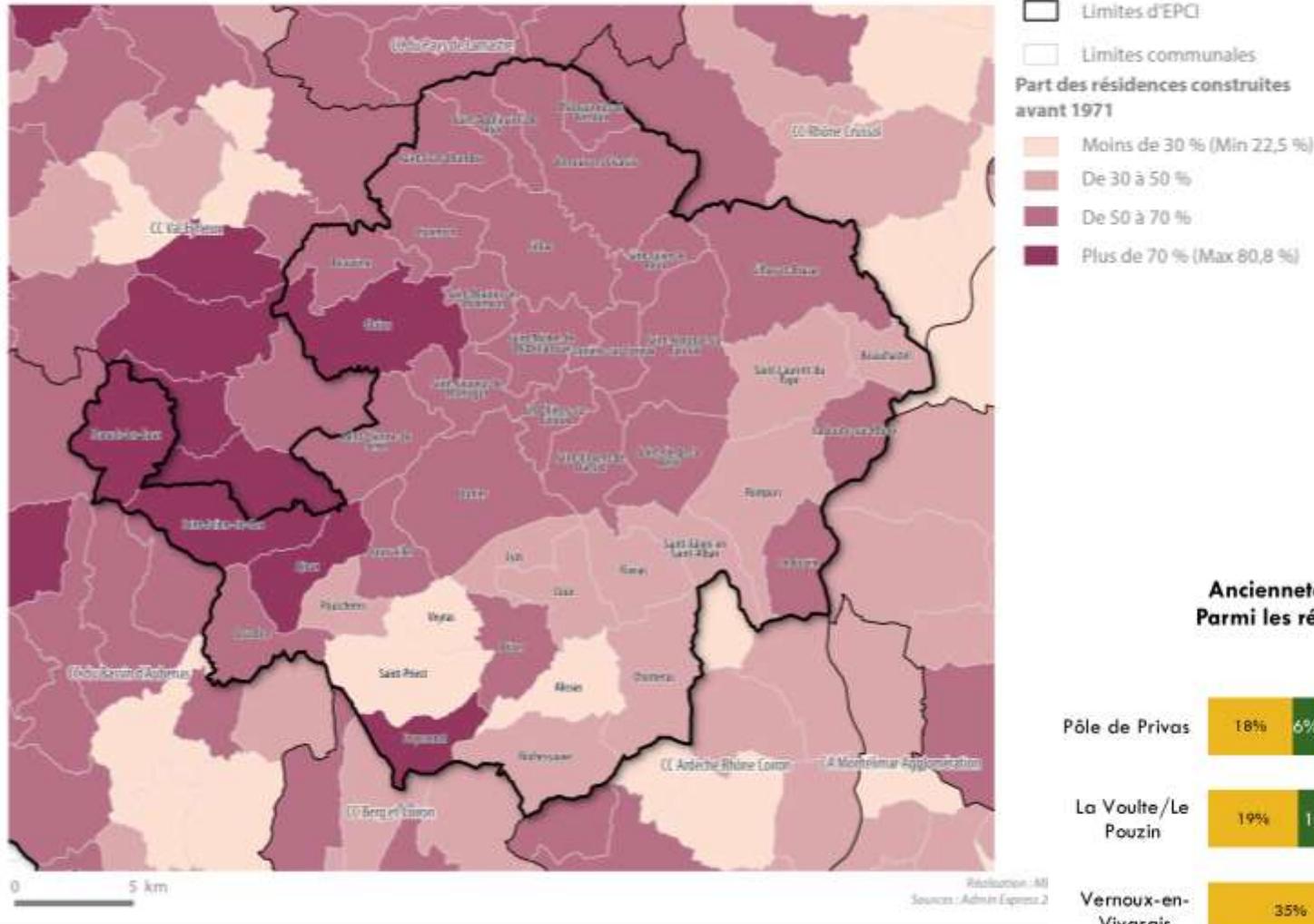
Avec la loi Climat et Résilience il est indispensable d'anticiper l'interdiction progressive de mise en location des passoires thermiques.

Les acteurs mettent en avant la présence sur le territoire de nombreux logements où les charges atteignent des montants très conséquents car la performance énergétique y est très faible.

# Des résidences principales très anciennes sur les communes rurales vallonnées et plus difficiles d'accès

## Part des résidences principales construites avant 1971

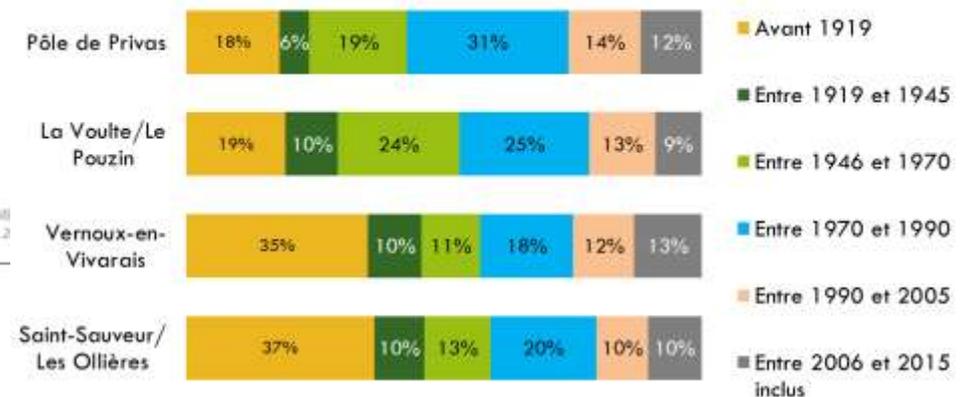
PLH Privas Centre Ardèche / Etude habitat jeunes



La forte proportion de logements anciens concerne principalement les communes de l'ouest du territoire, où l'offre s'est peu développé récemment. Sur ces communes, les ménages à faibles niveaux de revenus sont exposés à une **double précarité énergétique, portant sur le logement et la mobilité.**

A l'inverse, le bassin Privadois et de La-Voulte/Le Pouzin sont moins marqués par ce phénomène.

**Ancienneté de construction des résidences principales**  
**Parmi les résidences principales construites avant 2016**  
 Source : INSEE RP 2018



# Une tendance à l'augmentation de la vacance, mais qui est à relativiser

## Cadrage méthodologique

*Pour l'INSEE, Un logement est vacant s'il est inoccupé et proposé à la vente, à la location, déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.).*

*La mesure de la vacance constitue un indicateur de l'ajustement entre les caractéristiques du parc et la demande locale. Un minimum de vacance est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements (réalisation de travaux). Une vacance comprise entre 5% et 7% est ainsi généralement admise comme ne présentant pas de problématique majeure sur un territoire.*

*Les données de l'INSEE permettent d'approcher les volumes de logements vacants, intégrés au recensement de la population. Toutefois, ces données se heurtent à la difficulté de caractériser la vacance et de vérifier les données localement.*

*Les données LOVAC, issues des fichiers fiscaux et traités par la DGFIP, apportent des précisions relatives aux logements vacants (localisation, propriété, état du bâti, durée de la vacance), ces données alimentent la **base Zéro Logement Vacant**. Ce sont ces données qui sont retenues à l'issue de l'étude.*

*De manière générale, on peut distinguer deux grands types de vacance :*

- **La vacance conjoncturelle ou de marché, dite aussi « frictionnelle »** : cette vacance assure une certaine fluidité du marché et est donc nécessaire. Ce peut être le cas d'un logement en attente de locataire ou nouvellement mis en vente, d'un logement étudiant lors de vacances d'été, etc. L'indisponibilité peut aussi être temporaire lors d'une période de réhabilitation, de travaux d'amélioration du logement.
- **La vacance structurelle** : au-delà de deux ans, les logements sont considérés comme étant exclus du marché. Cette vacance renvoie à des situations diverses : inadéquation entre l'offre en logement et la demande des ménages (vétusté, taille) ou stratégie des propriétaires (refus de louer, problème de succession, travaux importants...).

# Une tendance à l'augmentation de la vacance, mais qui est à relativiser

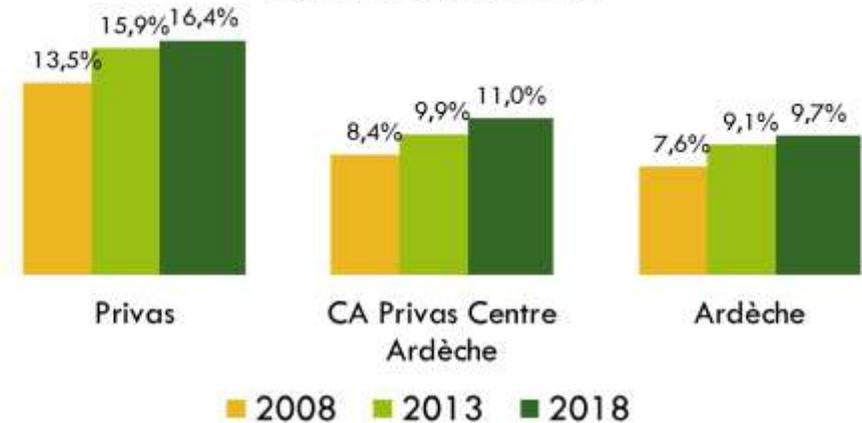
Le territoire de la CAPCA est concerné par la problématique de la vacance. **Selon l'INSEE, le territoire compte 2 843 logements vacants en 2018, soit 11% de son parc.**

**Cette vacance augmente sur la période** récente, passant de 9,9% en 2013 à 11% en 2018. Ce taux est supérieur à la moyenne départementale.

La vacance se concentre sur Privas avec 16,4% du parc de logements vacants. Le volume de logements vacants a également augmenté à Privas (+0,5 point entre 2013 et 2018), et est à un niveau élevé, supérieur à la moyenne intercommunale et départementale.

Evolution de la part des logements vacants depuis 2008

Source : INSEE RP 2018



## Paroles aux acteurs :

Certains élus mettent en évidence la nécessité de prendre du recul sur les chiffres de 2018 fournis par l'INSEE, qui ont très nettement diminué sur la période récente post COVID. Plusieurs biens vacants depuis des années ont été vendus. D'après certains acteurs, la diminution du volume de logements vacants met en avant la pression qui s'exerce sur le marché immobilier local.

Si l'habitat ancien et dégradé demeure prégnant sur les centre-bourg, la forte pression immobilière conduit à une dynamique de rénovation.

*La mesure de la vacance constitue un indicateur de l'ajustement entre les caractéristiques du parc et la demande locale. Un minimum de vacance est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements (réalisation de travaux). Une vacance comprise entre 5% et 7% est ainsi généralement admise comme ne présentant pas de problématique majeure sur un territoire.*

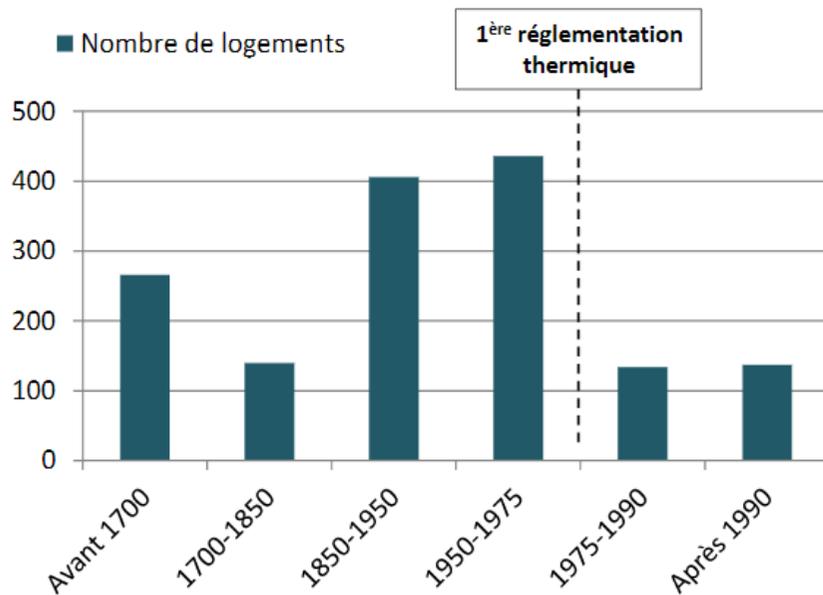
Bassin de vie	Part des logements vacants en 2013	Part des logements vacants en 2018
Pôle de Privas	10,5%	11,5%
La Voulte sur Rhône / Le Pouzin	9,5%	10,1%
Vernoux en Vivarais	8,9%	11,4%
Saint Sauveur/ Les Ollières	9,3%	11,0%

# Une vacance qui se concerne essentiellement sur les logements anciens

Le parc de logements vacants est essentiellement composé de logements anciens et énergivores : la moitié des logements vacants ont été construits avant 1950 et 82% des logements vacants datent d'avant la première réglementation thermique de 1975.

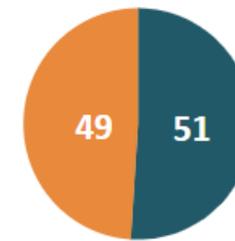
La moitié des logements vacants sont des appartements et près de 1/3 se situent dans des copropriétés.

Nombre de logements vacants en fonction de l'âge du bâti sur le territoire de la CAPCA



Source : Etude pré-opérationnelle OPAH 2021 – SOLiHA 26

Typologie des logements vacants de plus de 2 ans en 2019 :



■ Appartements ■ Maisons

Source : Etude pré-opérationnelle OPAH 2021 – Soliha 26

De manière générale, on peut distinguer deux grands types de vacance :

- **La vacance conjoncturelle** ou de marché, dite aussi « frictionnelle » : cette vacance assure une certaine fluidité du marché et est donc nécessaire. Ce peut être le cas d'un logement en attente de locataire ou nouvellement mis en vente, d'un logement étudiant lors de vacances d'été, etc. L'indisponibilité peut aussi être temporaire lors d'une période de réhabilitation, de travaux d'amélioration du logement.
- **La vacance structurelle** : au-delà de deux ans, les logements sont considérés comme étant exclus du marché. Cette vacance renvoie à des situations diverses : inadéquation entre l'offre en logement et la demande des ménages (vétusté, taille) ou stratégie des propriétaires (refus de louer, problème de succession, travaux importants...).

# Une vacance structurelle (de plus de 2 ans) concentrée dans les centres-villes

En 2019, 10% du parc de logements privés est vacant depuis plus de 2 ans, soit environ 2400 logements. Ce taux est équivalent à celui de l'Ardèche. **Sur le territoire, 14 communes sur 42 ont un taux de vacances supérieur à 10%.**

Les logements vacants de plus de deux ans se concentrent en volume dans les centres-villes (Privas, La-Voulte-sur-Rhône-Vernoux-en-Vivarais, Le Pouzin, Les Ollières-sur-Eyrieux).

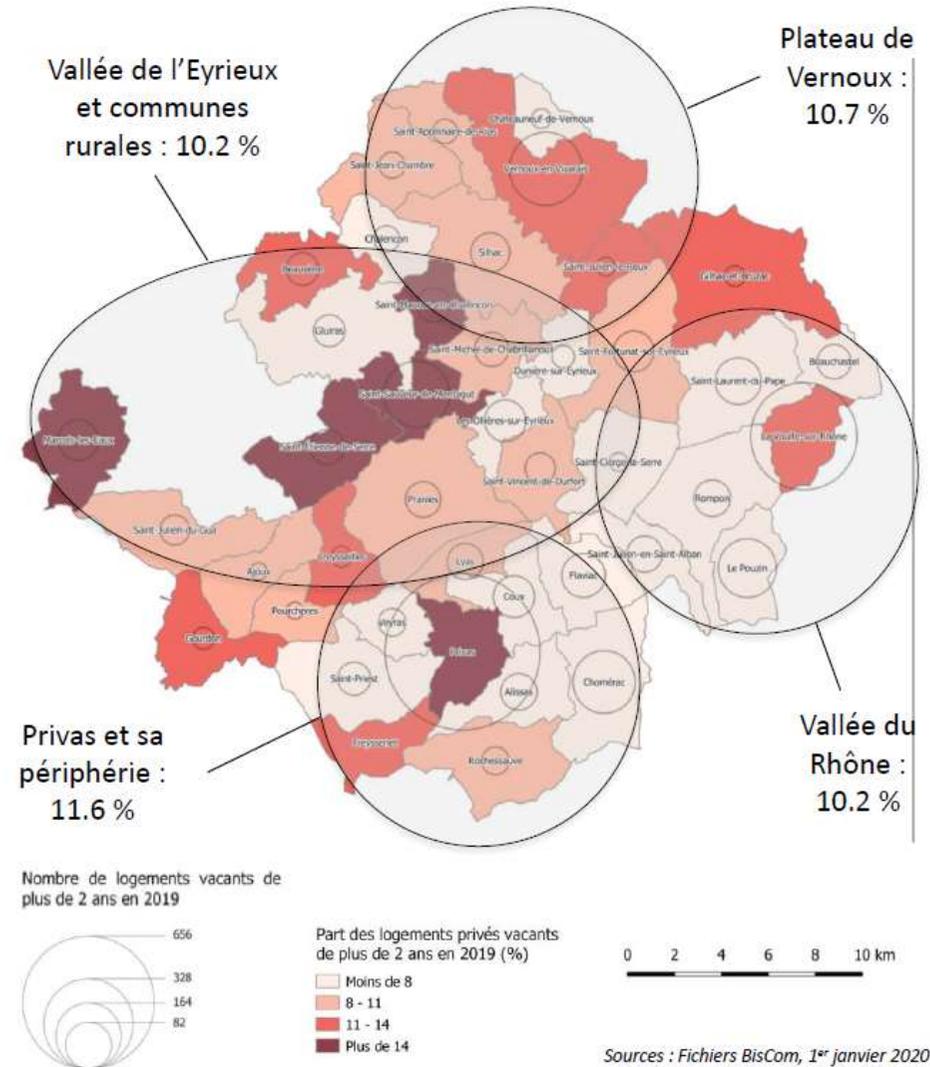
La vacance est souvent corrélée l'état de dégradation des logements :

- Un parc peu attractif dans les centres anciens des pôles d'emplois : Privas, La Voulte-sur-Rhône, Saint-Sauveur-de-Montagut, Vernoux-en-Vivarais.
- De nombreux logements vacants de qualité médiocre dans les communes d'altitude.

## Paroles aux acteurs :

Si l'habitat ancien et dégradé demeure prégnant sur les centre-bourg, la forte pression immobilière conduit à une dynamique de rénovation.

## Taux de vacance structurelle sur le territoire de la CAPCA, en 2019



Source : Etude pré-opérationnelle OPAH 2021 – SOLiHA 26

Commune	Nombre de logements vacants du parc privé	Nombre de logements du parc privé vacants depuis moins de 2 ans	Nombre de logements du parc privé vacants depuis 2 ans ou plus	Taux logements vacants	Taux logements vacants depuis moins de 2 ans	Taux logements vacants depuis 2 ans ou plus
Alissas	39	14	25	6,0%	2,2%	3,8%
Beauchastel	66	42	24	8,6%	5,5%	3,1%
Beauvène	34	12	22	15%	5,3%	9,7%
Chalencon	35	19	16	10,5%	5,7%	4,8%
Chomérac	140	88	52	8,7%	5,5%	3,2%
Coux	85	44	41	9,7%	5,0%	4,7%
Dunières-sur-Eyrieux	29	18	11	9,0%	5,6%	3,4%
Flaviac	67	51	16	10,1%	7,7%	2,4%
Gluiras	36	12	24	8,6%	2,9%	5,7%
Lyas	37	18	19	10,0%	4,9%	5,1%
Marcols-les-Eaux	51	14	37	18,4%	5,1%	13,4%
Les Ollières-sur-Eyrieux	78	39	38	12,4%	6,2%	6,2%
Le Pouzin	152	97	55	12,3%	7,9%	4,5%
Pranles	52	24	28	14,3%	6,6%	7,7%
Privas	709	356	353	17,2%	8,6%	8,5%
Saint-Fortunat-sur-Eyrieux	53	20	33	10,2%	3,8%	6,3%
Saint-Julien-du-Gua	31	11	20	13,9%	4,9%	9,0%
Saint-Julien-en-Saint-Alban	51	35	16	7,1%	4,9%	2,2%
Saint-Laurent-du-Pape	82	44	38	9,8%	5,3%	4,5%
Saint-Maurice-en-Chalencon	41	12	29	19,3%	5,7%	13,7%
Saint-Michel-de-Chabrilanoux	39	17	22	11,2%	4,9%	6,3%
Saint-Priest	39	19	20	6,3%	3,1%	3,2%
Saint-Sauveur-de-Montagut	134	43	91	18,3%	5,9%	12,4%
Saint-Vincent-de-Durfort	32	15	17	13,2%	6,2%	7,0%
Silhac	47	18	29	12,1%	4,6%	7,4%
Vernoux-en-Vivarais	194	72	122	15,9%	5,9%	10,0%
Veyras	45	29	16	5,7%	3,7%	2,0%
La Voulte-sur-Rhône	309	181	128	12,8%	7,5%	5,3%

L'ensemble des communes de la CAPCA ne sont pas présentes sur le tableau ci-contre pour cause de secret statistique.

Le seuil de secrétisation est de 11 logements. Les communes comptant moins de 11 logements du parc privé vacants depuis moins de deux ans et moins de 11 logements du parc privé vacants depuis deux ans ou plus n'apparaissent pas dans ces données.

Il est précisé que les données LOVAC ont tendance à surestimer la vacance. En effet, beaucoup de résidences secondaires sont identifiées comme des logements vacants.

Source : Données Lovac au 1<sup>er</sup> janvier 2021 (croisement fichier 1767BISCOM / fichier foncier)

# La fragilisation des copropriétés comme conséquence de la précarité

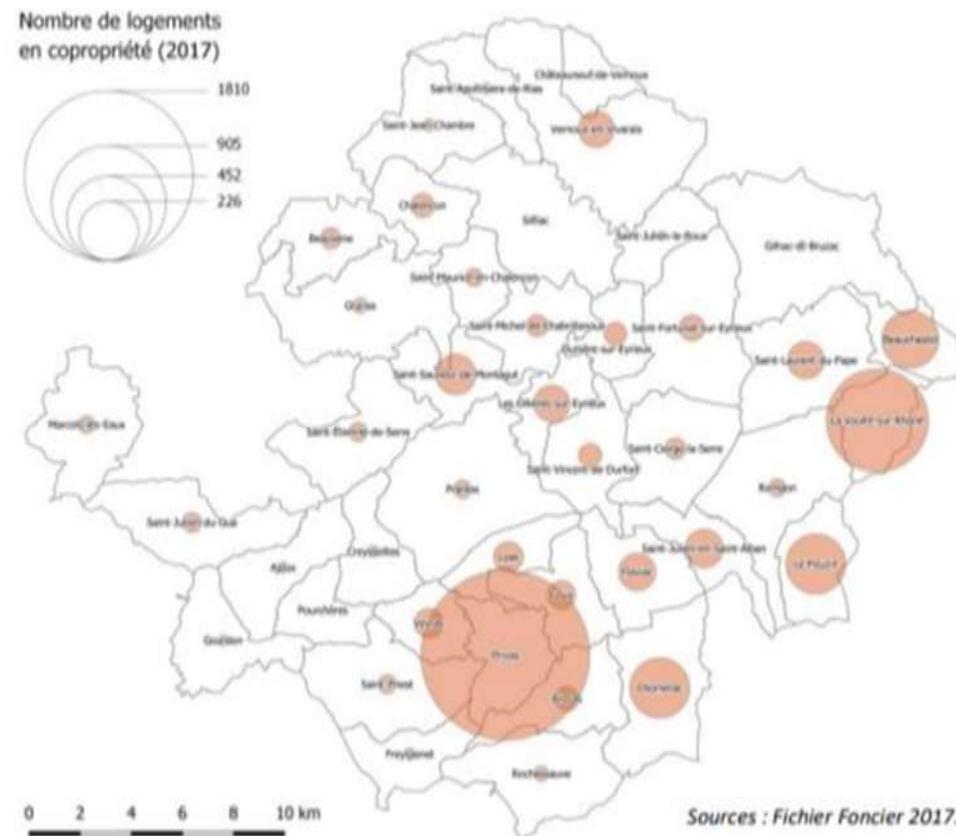
A l'échelle de la CAPCA, 243 copropriétés sont enregistrées pour un total de 2 421 logements (soit moins de 10% du parc de logements). Seules 14% des copropriétés sont inscrites au Registre National des Copropriétés (RIC), une large majorité des copropriétés sont gérées par des syndicats bénévoles ou ne sont pas organisées et bien référencées.

La fragilité des copropriétés s'entend au regard de différentes caractéristiques : financières, sociales, de fonctionnement et de gestion, juridique et d'ancienneté du bâti.

- **40 copropriétés présentent des signes de fragilité**, essentiellement concentrées dans les centres urbains de Privas, la Voulte-sur Rhône et le Pouzin .
- **Il s'agit principalement de copropriétés de 2 à 11 logements**, datant d'avant 1949, parfois non constituées.

## Copropriétés présentant des signes de fragilité

communes	Nombre de copropriétés
Privas	20
La Voulte-sur-Rhône	10
Le Pouzin	5
Autres secteurs	5



Source : Etude pré-opérationnelle OPAH 2021 – Soliha 26

# Des situations d'habitat indigne très présentes sur le territoire

**Un logement indigne** est un logement dont l'état expose ses occupants à des risques manifestes en termes de santé ou de sécurité. Cela est souvent dû à une forte dégradation du bâti.

**Sur le territoire de la CAPCA, 1 785 logements (soit 7,5% du parc de logements privés) présentent des signes potentiels de dégradation.**

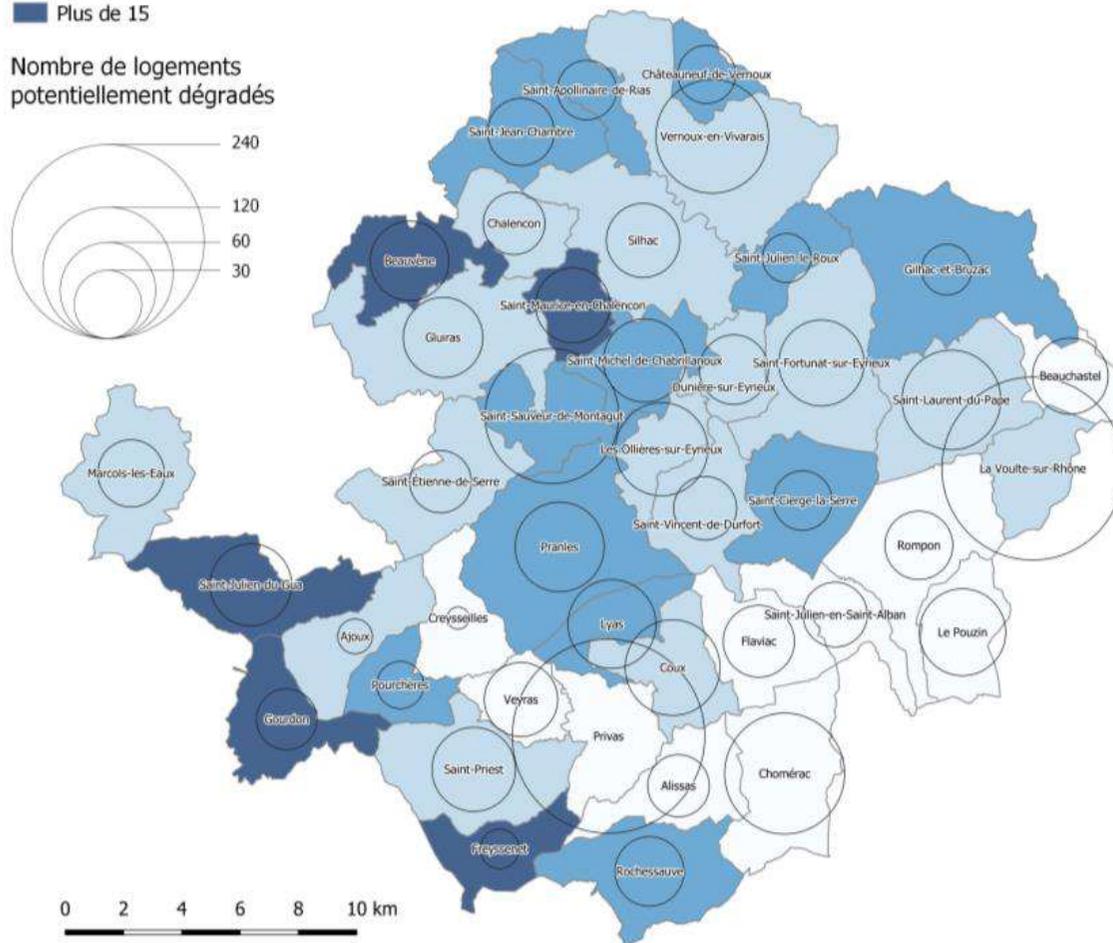
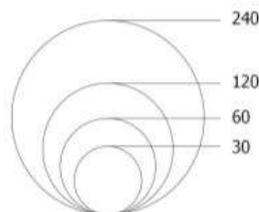
Les communes d'altitude et les centres villes des pôles d'emplois sont essentiellement touchées par ce phénomène. Cela s'explique en partie par l'ancienneté des logements sur ces communes. La vacance des logements est souvent corrélée à leur état de dégradation.

**Le secteur de la CAPCA compte parmi ceux qui concentrent le plus de signalement d'habitat indigne en Ardèche (140 signalements entre 2012 et 2020, source : étude pré-opérationnelle d'OPAH). Environ 10% des signalements correspondent à des situations préoccupantes : Problème de structure du bâti ou problème pour la santé des occupants.**

Taux de logements potentiellement dégradés (%)



Nombre de logements potentiellement dégradés



Source : Etude pré-opérationnelle OPAH 2021 – Soliha 26

# Des solutions de rénovation pour le parc de logement ancien et énergivore

---

Des situations de précarité énergétique sont observées à CAPCA. Ainsi, le service public de la Performance Energétique et de l'Habitat (Rénofuté), porté par la collectivité, informe, conseille et accompagne les particuliers dans leurs travaux de rénovation énergétique.

Rénofuté est le Service Public mis en place sur la CAPCA pour la Performance Energétique de l'Habitat en Ardèche. Il s'agit d'un service mutualisé entre trois intercommunalités (Privas Centre Ardèche, Rhône Crussol et Val'Eyrieux).

C'est un service qui permet de conseiller les propriétaires dans la définition et la conception du projet puis de proposer des gammes de travaux en mobilisant les aides financières existantes. Il donne des précisions sur les aides et les points techniques des travaux.



# Une OPAH mise en place sur le territoire pour intervenir sur le parc privé

Face aux problématiques de mal-logement, la Communauté d'Agglomération Privas Centre Ardèche s'est engagée dans la mise en œuvre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat.

Deux dispositifs d'interventions sur l'habitat privé, pour répondre à la diversité des besoins :

- Une OPAH intercommunale avec 4 opérations renforcées sur 4 centres-bourgs (Le Pouzin, les Ollières, Saint Sauveur de Montagut, Vernoux en Vivarais) pour répondre aux besoins à l'échelle du territoire sur 3 ans du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2024.
- Une OPAH Renouvellement Urbain multisites sur les centres villes de Privas et La Voulte-Sur-Rhône sur 5 ans du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2026

## Objectifs

- 215 logements à la performance énergétique améliorée
- 64 logements adaptés à la perte de mobilité
- 80 logements remis sur le marché
- 95 façades ravalées dans les centres villes

## Suivi des dossiers en cours (arrêté au 31/12/22)

- 786 primos contacts
- 485 dossiers ouverts
- 101 dossiers déposés

Ces dispositifs reposent sur 5 objectifs orientés par 5 grands enjeux (performance énergétique, vieillissement de la population, lutte contre l'habitat indigne, amélioration des copropriétés fragiles et réhabilitation de l'habitat vacant et dégradé en centre-bourg) :



Définir et suivre un plan d'action pour chaque adresse prioritaire



Lutter contre la vacance par la réhabilitation des adresses prioritaires



Favoriser la mise en valeur des immeubles



Garantir une rénovation énergétique respectueuse du bâti ancien



Réinvestir les locaux commerciaux dégradés

## **2.3 Un parc social ancien, concentré sur les communes urbaines**

# Un parc de logements sociaux majoritairement concentré sur Privas et la Voulte-Sur-Rhône

**La moitié des communes du territoire (21 communes) dispose de logements sociaux gérés par des bailleurs sociaux et référencés dans RPLS.**

**Le territoire de la CAPCA compte 2 609 logements sociaux, conventionnés et détenus par des bailleurs, soit 13% du parc de résidences principales.**

**Près de la moitié du parc est concentrée sur la commune de Privas (47%) ; 21% du parc social se trouve sur la commune de Voulte-sur-Rhône.**

**Parmi les 2 609 logements sociaux, 2 492 sont proposés dont 83 logements proposés à la location mais vacant.**

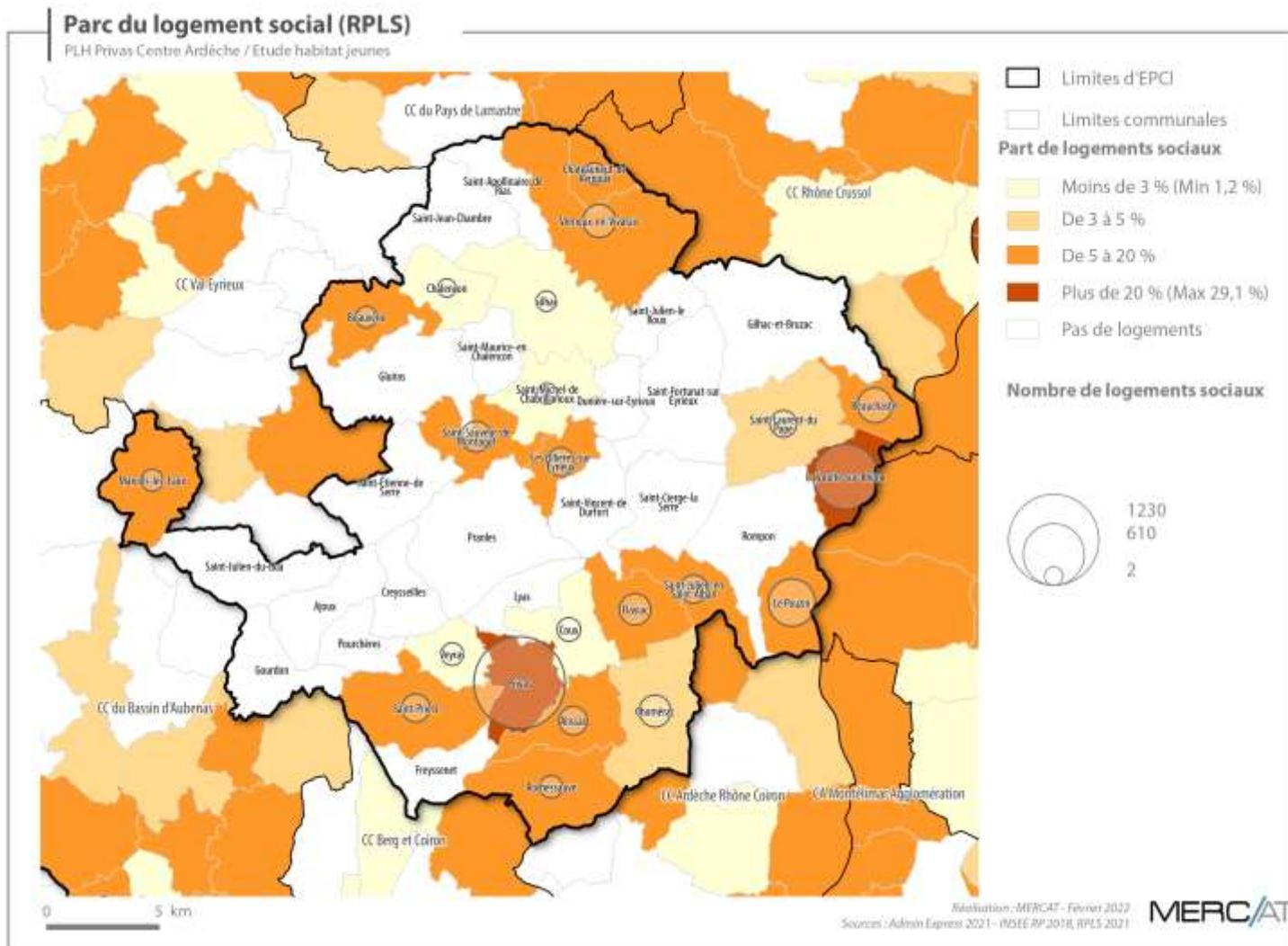
11 logements sont vides et ne sont pas proposés à la location. Cette vacance peut correspondre à des logements en travaux ou en attente de travaux de réhabilitation, il s'agit d'une « vacance technique ».

**La CAPCA compte 1 quartier prioritaire situé sur la ville de Privas : Nouvel Horizon.** Le quartier Nouvel Horizon compte 1 210 habitants, soit 3% des habitants de l'intercommunalité. **Ce quartier compte près de ¾ de logements sociaux avec près de 400 logements sociaux sur site.**

Commune	Nombre de logements sociaux conventionnés	Poids du LLS conventionné au sein du parc	Logements proposés à la location	Logements proposés à la location mais vacants	Taux de vacance commerciale dans les LLS	Logements vides non proposés à la location
Alissas	39	6%	39	0	0%	0
Beauchastel	90	12%	90	0	0%	0
Beauvène	6	6%	NC	NC	NC	
Chalencon	2	1%	NC	NC	NC	
Chomérac	64	5%	63	1	2%	0
Coux	14	2%	14	0	0%	0
Flaviac	60	11%	60	2	3%	0
Marcols-les-Eaux	8	8%	NC	NC	NC	
Les Ollières-sur-Eyrieux	37	8%	30	0	0%	1
Le Pouzin	239	19%	239	4	2%	0
Privas	1227	29%	1182	54	5%	4
Rochessauve	10	5%	NC	NC	NC	
Saint-Julien-en-Saint-Alban	37	6%	37	0	0%	0
Saint-Laurent-du-Pape	29	4%	29	2	7%	0
Saint-Michel-de-Chabrillanoux	5	3%	NC	NC	NC	
Saint-Priest	37	7%	36	0	0%	0
Saint-Sauveur-de-Montagut	54	10%	54	2	4%	0
Silhac	4	2%	NC	NC	NC	
Vernoux-en-Vivaraïs	74	9%	65	4	6%	3
Veyras	10	1%	NC	NC	NC	
La Voulte-sur-Rhône	557	23%	554	14	3%	3
<b>TOTAL CAPCA</b>	<b>2 603</b>	<b>13%</b>	<b>2 409</b>	<b>83</b>	<b>3,3%</b>	<b>11</b>

Source : RPLS 2021. (Répertoire du parc locatif social)

# Un parc de logements sociaux majoritairement concentré sur Privas et la Voulte-sur-Rhône



Bassin de vie	Nombre de logements sociaux détenus par des bailleurs	Poids du logement locatif social au sein du parc
Pôle de la Voulte / Le Pouzin	915	<b>18%</b>
Pôle de Privas	1461	<b>16%</b>
Pôle de Saint-Sauveur / Les Ollières	147	<b>7%</b>
Pôle de Vernoux-en-Vivarois	80	<b>7%</b>

# Un parc social concerné par l'ancienneté et la faible performance des logements

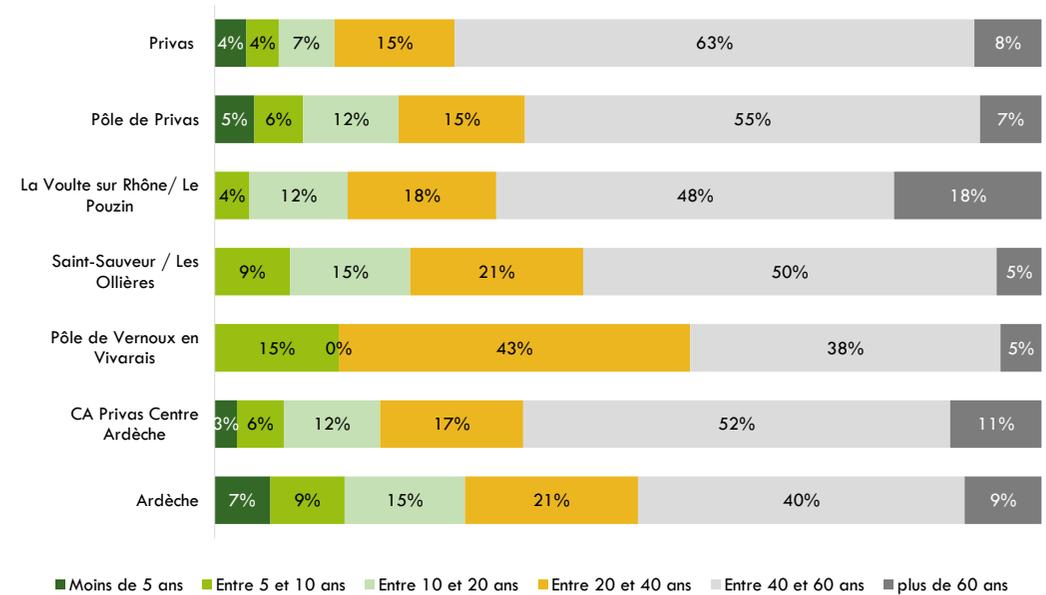
## Le parc de logements sociaux est ancien, et notamment à Privas :

- 63% des logements sociaux ont plus de 40 ans.
- 9% des logements ont moins de 10 ans.

Le parc est plus récent sur la CAPCA hors Privas (25% moins de 20 ans contre 20% à l'échelle intercommunale et 15 % sur Privas).

En lien avec l'ancienneté de ce parc, 84% des logements sociaux ayant réalisé un DPE ont une étiquette énergétique D, E, F ou G dont 63% ont une étiquette D et 18% ont une étiquette E.

Période de construction du parc social  
Source : RPLS 2021

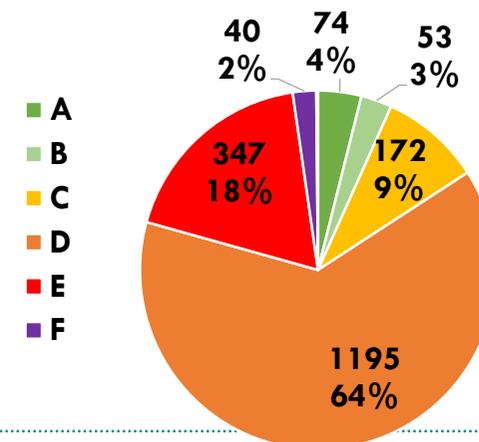


## Paroles aux acteurs :

L'ancienneté du parc de logements sociaux pose aujourd'hui des questions en termes de rénovation et d'adaptation de l'offre aux attentes et aux besoins des demandeurs.

L'interdiction progressive de mise en location des passoires thermiques nécessite une forte mobilisation des bailleurs sociaux.

Étiquette énergétique du parc social dont le DPE a été réalisé sur la CAPCA  
Source : RPLS 2021



# Un parc de logements sociaux proposant des produits variés

Parmi les logements locatifs sociaux de la CAPCA, 87% sont des logements collectifs. Ce taux est supérieur au niveau observé sur le département (80%).

Les appartements sont principalement concentrés sur la commune de Privas. 95% des logements sont des logements collectifs. Sur le reste du territoire, la répartition entre individuel et collectif est un peu plus équilibrée mais les appartements restent dominants avec 79% contre 21% de logements individuels.

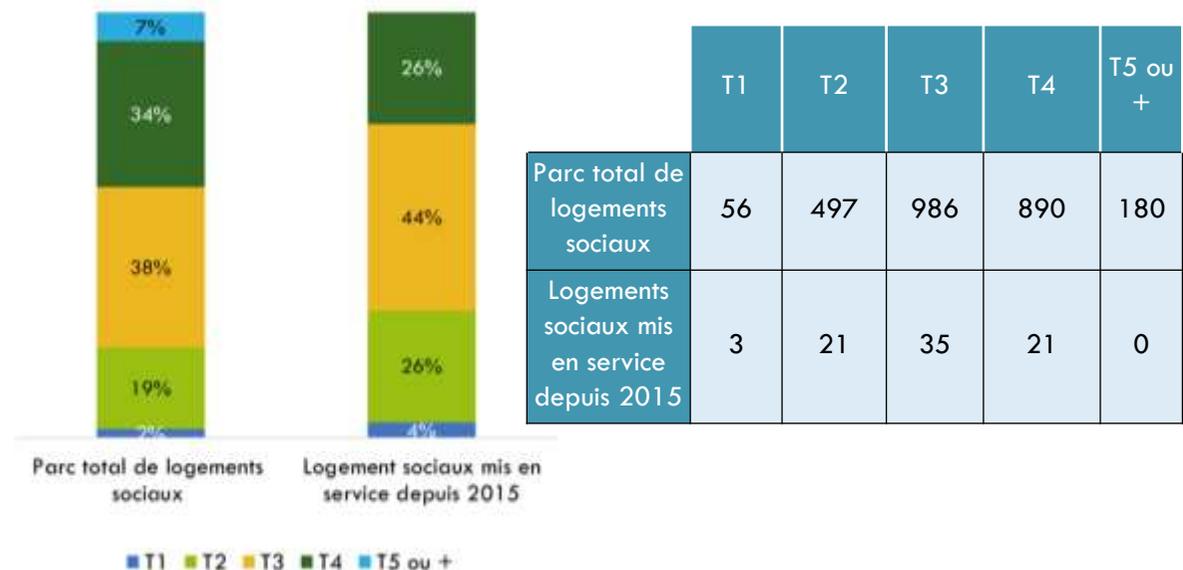
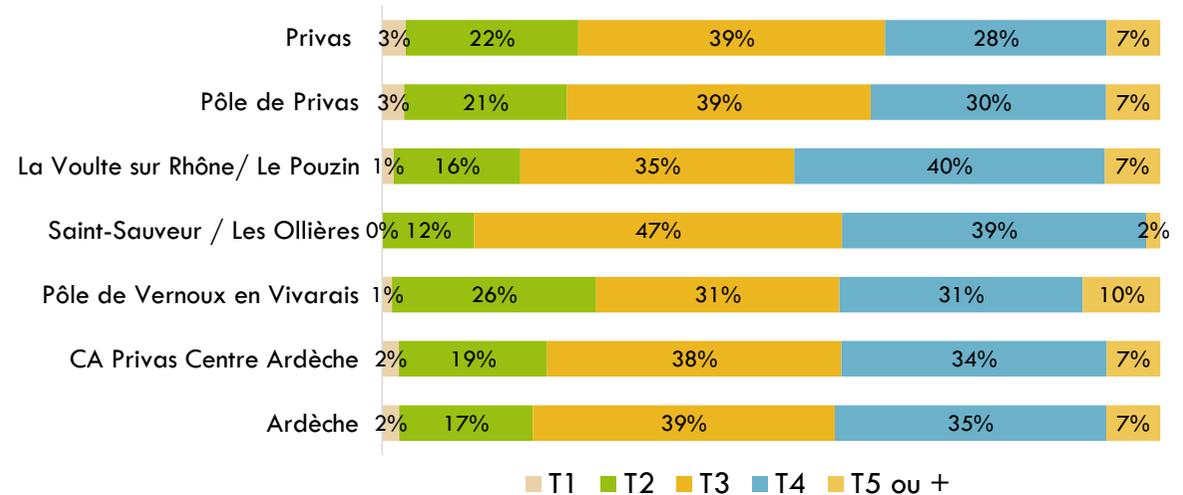
A l'échelle de la CAPCA, les typologies de logements sont diversifiées, avec des logements qui correspondent essentiellement à des typologies de tailles intermédiaires (38% de T3 et 34% de T4). Avec 21% de T1-T2, le parc social compte une part importante de petits logements. Les T5 constituent 7% du parc. De manière générale, l'offre est comparable à celle observable à l'échelle du département.

A Privas, l'offre est également répartie en majorité sur les T3 avec 39% des logements. Les T4 et + sont essentiellement localisés sur les autres communes de l'intercommunalité hors Privas, où l'offre individuelle est plus présente.

La production neuve de logement, essentiellement orientée vers les T3 et T4, conforte la structure du parc actuel de la CAPCA. Toutefois, une nette augmentation de la production de T2 est constatée (26%).

## Typologie du parc social

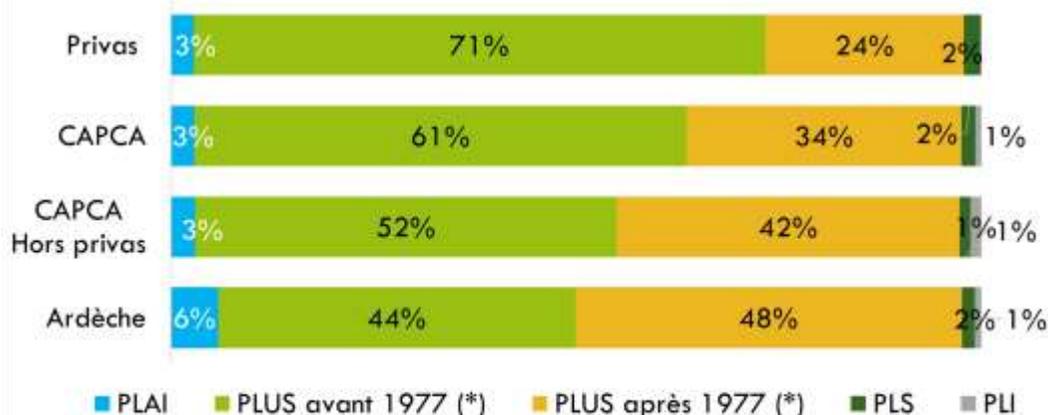
Source : RPLS 2021



# Une large majorité de logements financés en PLUS

## Financement du parc social

Source : RPLS 2021



Parmi les logements conventionnés, la quasi-totalité des logements ont été financés via un prêt de type PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) , correspondant à 95% du parc de logement conventionné, un taux supérieur à la moyenne départementale (92%). Considéré comme le logement aidé de référence, ce financement permet de répondre aux besoins des ménages dont l'amplitude des revenus est large.

Compte-tenu de l'ancienneté du parc social sur la CAPCA, la part des logements PLUS construits avant 1977 est toutefois plus élevée.

A l'instar de l'Ardèche, la part de logements à destination d'un public très précaire (PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration), est très minoritaire sur le territoire.

Enfin, la part des logements en PLS (Prêt Locatif Social) est également très faible (2%), destiné à des ménages aux ressources supérieurs aux plafonds du logement social, mais en difficulté pour se loger dans le parc privé.

	PLAI	PLUS	PLS	PLI
1 personne	11 626	21 139	27 481	28 876
2 personnes	16 939	28 231	36 700	38 560
3 personnes	20 370	33 949	44 134	46 372
4 personnes	22 665	40 985	53 281	55 982
5 personnes	26 519	48 214	62 678	65 856
6 personnes	29 886	54 338	70 639	74 219
Par personne supplémentaire	+ 3333	+ 6061	+ 7879	+8277

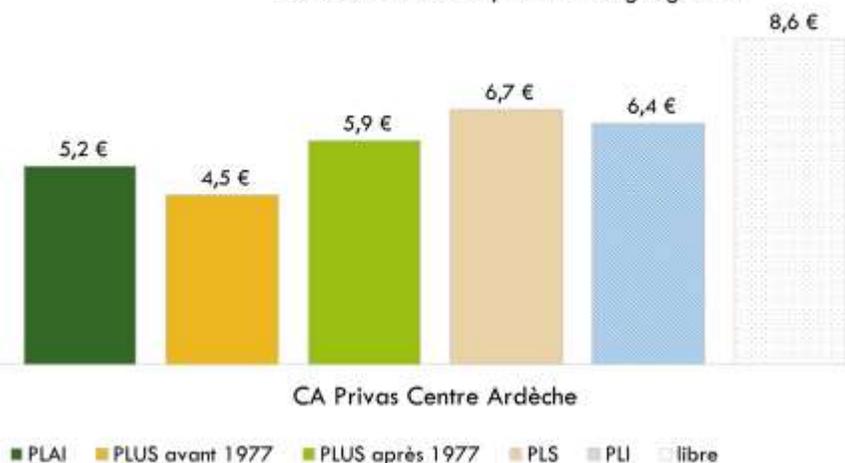
## Plafonds de ressources (revenus en €/an)

Source : site Action Logement

# Des niveaux de loyers similaires à ceux observés sur le département mais des charges élevées à prendre en compte

Loyer moyen par financement du parc social

Source : RPLS 2021 ; www.ecologie.gouv.fr



Le loyer moyen du parc social de la Communauté d'Agglomération Privas Centre Achèche est de 4,5€ par m<sup>2</sup> de surface habitable, un loyer bien inférieur à celui observé dans le parc privé (entre 8 et 9 €).

A l'échelle départementale, le loyer du parc social est de 4,4 € par m<sup>2</sup> de surface habitable.

Les logements anciens (PLUS avant 1977) permettent d'offrir des niveaux de loyers très limités (inférieurs au plafond PLAI) et de répondre aux besoins des demandeurs les plus précaires.

Niveaux de loyers moyens par type de logement pour un T3 de 65 m<sup>2</sup>

Source : RPLS 2021



Loyer moyen du parc social en 2021

CAPCA	4,5 €/m <sup>2</sup>
Ardèche	4,4 €/m <sup>2</sup>
Auvergne-Rhône-Alpes	5,9 €/m <sup>2</sup>

## Paroles aux acteurs :

Le niveau de loyers, plutôt faibles de logements sociaux sont à relativiser au vue de l'ancienneté des logements, pouvant impliquer des niveaux de charges élevés.

# Une pression modérée sur le parc social

En 2020, 852 demandes ont été enregistrées pour 257 attributions, soit un indice de pression de 3,3 demandes pour une attribution sur l'ensemble du territoire de la CAPCA.

304 demandes ont été enregistrées sur la commune de Privas, soit 36% des demandes exprimées à l'échelle de l'intercommunalité.

Depuis 2018, le flux annuel de demandeurs est globalement stable, avec une légère baisse enregistrée en 2019 (-17 demandes), suivie d'une légère augmentation en 2020.

**Les petites et moyennes constituent les typologies les plus recherchées** (41% de demandes dont 10% pour des T1 et 32 pour des T2), et également celles soumises à une plus forte pression que la moyenne (respectivement de 7,4 et 4,8 demandes pour attribution).

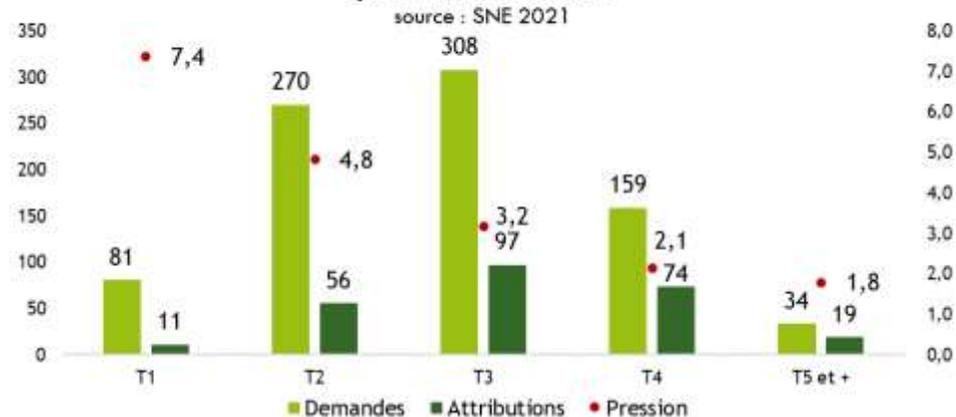
La demande pour des grands logements (T4 et plus) est minoritaire (23% des demandes) et font l'objet du pression peu élevé (2,1 pour les T4 et 1,8 pour les T5 et +).

## Paroles aux acteurs :

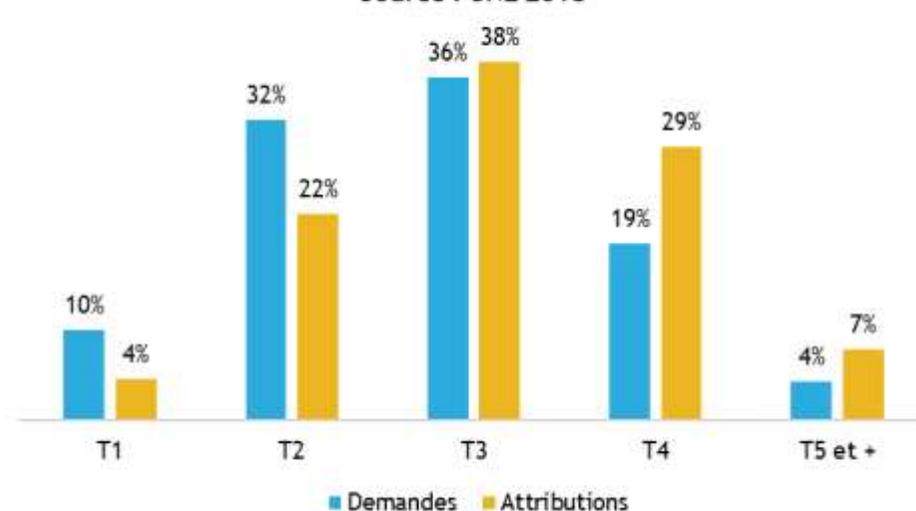
Selon certains acteurs, la pression sur le logement social est légèrement surestimée, certains ménages qui font une demande de logement social trouvent finalement un logement adapté dans le parc privé.

Le parc Hlm est peu sollicité par les jeunes : Les démarches administratives et les délais d'attribution s'accordent mal aux réponses rapides qu'exigent le démarrage d'une formation ou l'entrée sur le marché de l'emploi

Indice de pression sur le parc social selon la typologies - CA privas centre Ardèche



Poids des demandes et des attributions par typologie



# Les personnes seules, précaires, actives constituent le profil-type des demandeurs

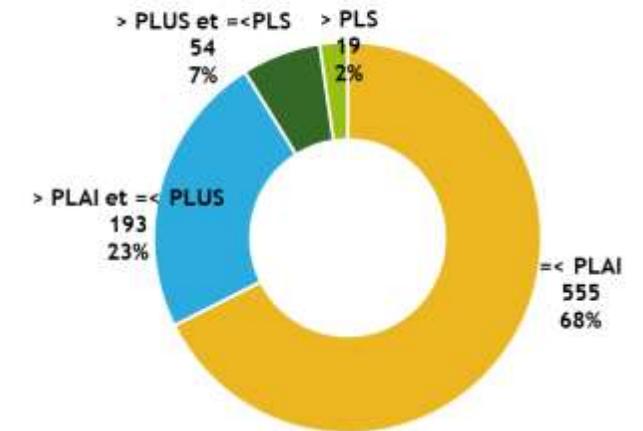
Sur le territoire de la CAPCA, les demandeurs sont souvent des personnes seules (50%), un taux supérieur à ceux constatés à l'échelle de la Région Rhône-Alpes et de l'Ardèche. 21% des demandes sont issues de ménages de 2 personnes. Ainsi, 71% des demandes concernent des petits ménages. La part des demandes des ménages de 3 personnes et + est moins élevée qu'aux échelons supérieurs.

La majorité des demandes (58%) est exprimée par des personnes âgées de 30 à 59 ans, soit des personnes actives. Plus d'une demande sur quatre émane d'un ménage de plus de 60 ans (26% contre respectivement 15 et 22% en Auvergne-Rhône-Alpes et Ardèche).

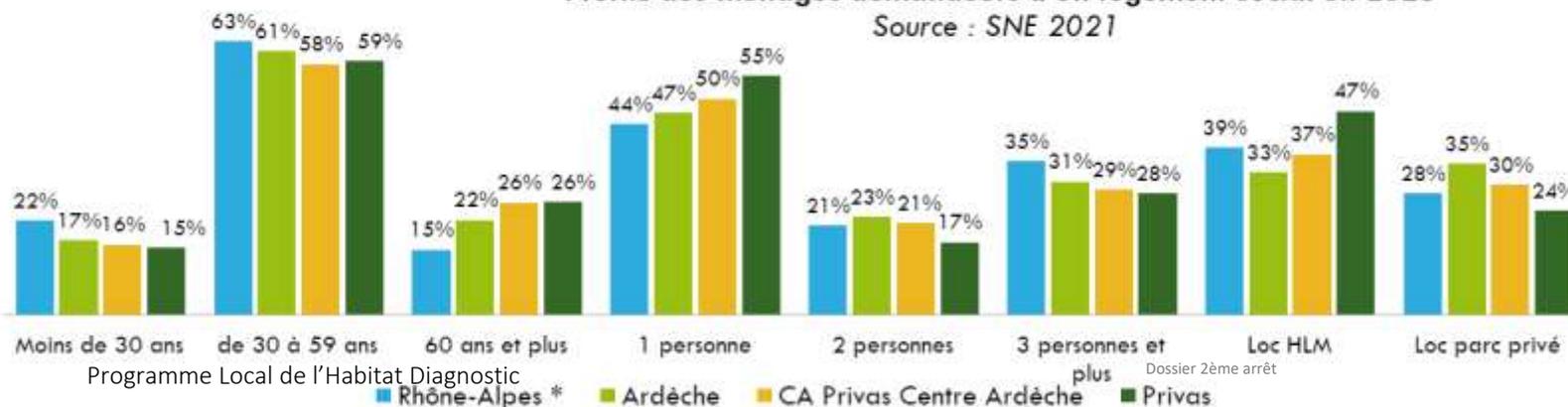
Une forte part des demandes provient de ménages locataires du parc privé (30%), ce qui peut potentiellement témoigner de signes de difficultés dans la réalisation des parcours résidentiels.

Concernant les niveaux de ressources, 68% des demandeurs ont des revenus inférieurs au plafond PLAI, un niveau inférieur à l'échelle régionale (74%) et départementale (71%).

Répartition des demandes selon le niveau de ressources des demandeurs sur la CAPCA  
Source : SNE 2021



Profils des ménages demandeurs d'un logement social en 2020  
Source : SNE 2021

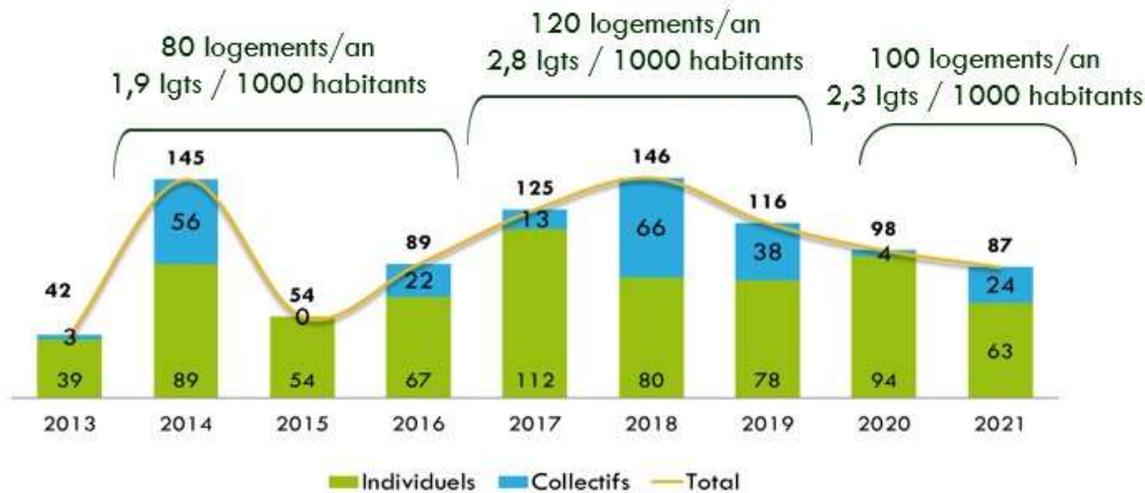


\* Analyse basée sur le périmètre de l'ancienne région Rhône-Alpes avant la réforme de 2015.

**2.3 Un parc de logement privé qui retrouve une certaine dynamique, générant une tension à l'achat et un marché sous offreur à la location**

# Une dynamique de construction modérée, concentrée sur la Vallée du Rhône

Production de logement (2013-2021), par forme de logements  
Source : Sitadel (date de déclaration d'ouverture de chantier)



## Paroles aux acteurs :

La dynamique de production modérée s'explique en partie par les capacités de production limitées (foncier, réseaux..) et implique des nouveaux modes production (renouvellement, division..) complexes à mettre en œuvre.

Entre 2013 et 2021, 902 logements ont été mis en chantier sur le territoire, soit une **moyenne de 112 logements par an**. Cela représente un indice de construction de 2,3 logements par an pour 1 000 habitants.

**De manière globale, la production neuve est majoritairement portée par l'individuel, ce qui vient renforcer les caractéristiques du parc de logement.** Le logement individuel représente 79% des logements commencés du territoire (715 logements, soit une moyenne de 89 logements additionnels par an).

La construction en collectif reste limitée (187 logements mis en chantier, soit une moyenne de 23 logements additionnels par an), alors, qu'une partie des besoins, notamment locatifs, pourrait y trouver une réponse.

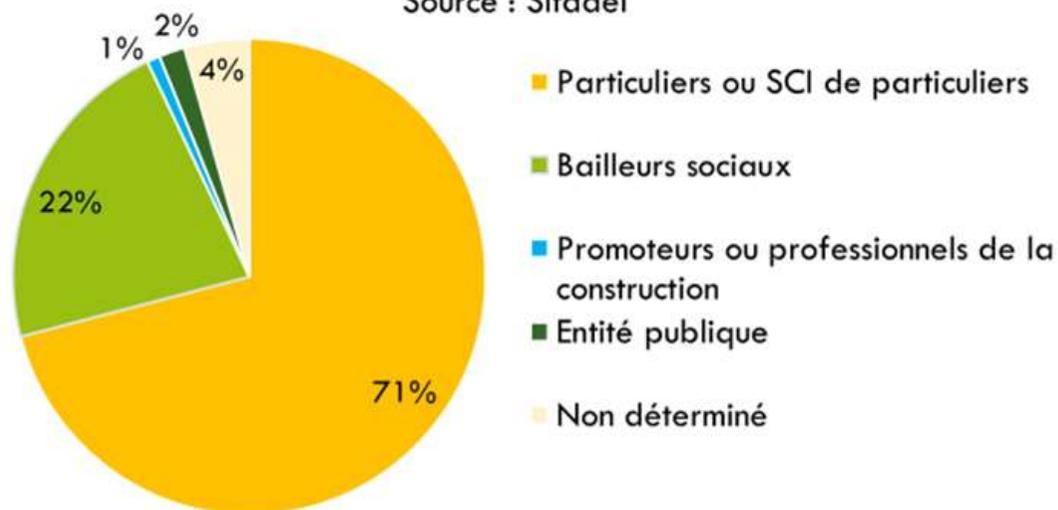
A l'échelle intra-communautaire, la dynamique de construction est particulièrement marquée sur la Vallée-du-Rhône (indice de construction 4,8 au Pouzin) et de 5 à Chomérac.

**Cette dynamique de production modérée, qui ralentit sur la période récente (données avant COVID) peut constituer un frein à l'essor démographique du territoire, dans la mesure où l'offre neuve ne répond potentiellement pas à l'accueil d'habitants venus de l'extérieur, et aux besoins en logement supplémentaires de la population déjà sur place (en lien avec le desserrement des ménages).**

# Une activité de construction essentiellement portée par les particuliers

## Production de logements (2013-2021) par type de maîtrise d'ouvrage

Source : Sitadel



Durant la période 2013-2021, la majorité de la production de logement (71%) est réalisée par des particuliers ou SCI de particuliers. 23% de la production de logements est réalisée par des professionnels de la construction et des bailleurs sociaux.

Sur la période 2013-2021, les bailleurs sociaux ont réalisé 21 opérations (198 logements) : la taille moyenne des opérations est 9,5 logements par opération.

### Paroles aux acteurs :

La difficulté pour les bailleurs sociaux réside d'abord dans le manque de foncier disponible. Aussi, les bailleurs recherchent des partenariats avec des promoteurs pour acquérir des logements en VEFA\*. Les capacités d'intervention des bailleurs sont également contraintes par la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS). Il est ainsi actuellement difficile pour les bailleurs d'équilibrer une opération à l'aide de fonds propres, compte-tenu de coûts de construction et de foncier très élevés et des niveaux de loyers sociaux bas. Le seuil d'équilibre d'une opération est d'environ 10 logements.

Toutes ces problématiques amènent à la recherche de solutions : ventes HLM, accession sociale/abordable, etc. Ces solutions peuvent impliquer un accompagnement de la part de la collectivité (apport de foncier, mise à disposition de subventions) pour parvenir à un équilibre dans les opérations.

Jusqu'à présent, les opérations d'acquisition-amélioration sont très marginales sur la CAPCA.

\*VEFA : Vente en l'état futur d'achèvement (vente sur plan).

# Un marché de l'accession porté par les transactions dans l'ancien

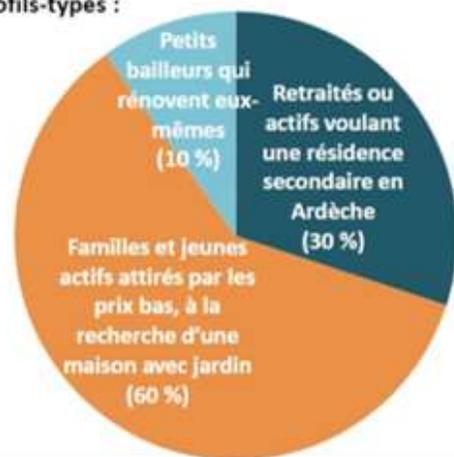
D'une manière générale, la demande apparaît supérieure à l'offre sur le territoire, traduisant une tension notable sur le marché de l'accession.

Le territoire totalise 1 993 ventes de logements sur la période 2016-2020, selon les données demandes de valeurs foncières (DVF – données des actes notariés).

Le marché immobilier du territoire est largement porté par les transactions de biens anciens, et la majorité des ventes concernent des maisons.

La majorité des ventes a été réalisée sur les communes urbaines de Privas (23%), La Voulte-sur-Rhône (12%), Chomérac (6%) et Le Pouzin (6%)

## Les profils-types :



Source : étude pré-opérationnelle d'OPAH 2021 – SOLiHA 26

## Evolution du nombre de transactions de maisons et d'appartements sur le territoire de la CAPCA entre 2016 et 2020

Source : DVF 2021



## Paroles aux acteurs :

Dans un contexte post crise sanitaire, les acteurs ont constaté une accélération des dynamiques de marché immobilier qui est illustrée par :

- Une augmentation des demandes d'autorisation d'urbanisme
- L'installation d'un nouvel office notarial à Privas.
- Le témoignage des élus et des partenaires (notamment des agents immobiliers), sur certaines communes, de prix du foncier/de l'immobilier ayant augmenté d'environ 30%.
- La tendance à la diminution de la vacance sur certaines communes.

# Un marché immobilier valorisé, un niveau de prix qui s'accélère encore depuis la crise sanitaire

Les niveaux des prix par année fournis par les données DVF mettent en évidence une tendance à la hausse des prix (+13% environ sur 5 ans). **Les prix présentés sur le graphique ci-contre ont connu une importante hausse sur la période 2020-2022 :**

En 2022, les agents immobiliers indiquent les niveaux de prix suivants :

- ✓ Le prix médian d'une maison ancienne avec travaux de 100 m<sup>2</sup> est de 155 000 €.
- ✓ Le prix médian d'une maison ancienne en bon état avec terrain de 120m<sup>2</sup> est de 300 000 €.
- ✓ Le prix médian d'une maison neuve de 90m<sup>2</sup> est d'environ 250 000 €.

**Toutefois, ces prix médians masquent des disparités territoriales notables au sein du territoire intercommunal.**

- ✓ Le sud de Privas et la vallée de Chomérac très valorisé (> 3 000 €/m<sup>2</sup>) : attractif auprès des ménages aisés travaillant à Montélimar.
- ✓ L'Ouest du territoire et les communes rurales d'altitude (environ 2 300 €/m<sup>2</sup>) : un marché peu dynamique.



## Paroles aux acteurs

Suite à l'envolée des prix, ces derniers ont l'air de se stabiliser sur un palier haut.

Avec la crise sanitaire et la mise en place du télétravail, les biens se vendent très vite. La demande est bien supérieure à l'offre, entraînant une envolée des prix, certains acteurs qualifient la situation de « boom de l'immobilier ». Ce renforcement des dynamiques de marché s'explique en partie par l'installation sur le territoire de néo-ruraux (originaires de Lyon/Paris/Marseille), disposant d'un budget élevé (acquisition d'un bien auquel peut s'ajouter une enveloppe de travaux).

Si le critère déterminant pour les ménages n'est pas tant l'état du bien que son prix, certains ménages pourraient alors connaître des difficultés financières pour rénover les biens achetés.

# Un marché difficilement accessible pour une partie des ménages

## COUPLE SANS ENFANT LOCATAIRE CAPCA

Décile 1	Décile 2	Décile 3	Décile 4	Décile 5	Décile 6	Décile 7	Décile 8	Décile 9
14 145 €	17 310 €	19 650 €	21 945 €	24 210 €	26 580 €	29 520 €	33 150 €	38 760 €

	Classes modestes			Classes moyennes				Classes supérieures	
	1er Décile	2ème Décile	3ème Décile	4ème Décile	Médiane	6ème Décile	7ème Décile	8ème Décile	9ème Décile
Revenu mensuel disponible	1 179 €	1 443 €	1 638 €	2 018 €	2 271 €	2 215 €	2 460 €	2 763 €	3 230 €
Loyer maximum admissible	- €	- €	140 €	520 €	750 €	720 €	810 €	910 €	1 070 €
Remboursement maximum admissible	- €	- €	140 €	520 €	750 €	720 €	810 €	910 €	1 070 €
Budget avec 10% d'apport	- €	- €	40 000 €	148 000 €	214 000 €	205 000 €	231 000 €	259 000 €	305 000 €
Budget avec 25% d'apport	- €	- €	45 000 €	168 000 €	243 000 €	233 000 €	262 000 €	295 000 €	347 000 €

Les ménages résidants sur le territoire et locataires de leur logement peuvent éprouver des difficultés pour accéder à la propriété compte-tenu du renchérissement des prix.

En considérant les revenus disponibles (INSEE filosofi 2018) des couples locataires, et en intégrant un reste à vivre de 1 500 €, et un taux d'effort de 33% en accession, il apparaît :

- Que la majorité des couples sans enfant locataires sur la Communauté d'Agglomération (ensemble des classes moyennes) disposent **d'un budget maximum de 230 000 €** avec un apport de 10%.
- Avec un apport de 10 %, seules les classes supérieures peuvent accéder à une maison neuve de 90m<sup>2</sup> au prix médian de 250 000 €.

Prêt principal	
Durée	Taux
25 ans	1,20%*
Taux d'effort en location	25,0%
Taux d'effort accession	33,0%
Apport 1	10,0%
Apport 2	25,0%
Reste à vivre minimum PERSONNE SEULE	1 000 €
Reste à vivre minimum COUPLE SANS ENFANT	1 500 €
Reste à vivre minimum COUPLE 1 ENFANT	1 800 €
Reste à vivre minimum COUPLE 2 enfants	2 100 €

\*Les taux d'emprunt ont augmenté depuis les traitements pour cette étude.

# Un marché locatif sous offreur et valorisé, concentré sur les communes urbaines

**Le parc locatif privé représente 4 432 logements** en 2018 soit 17% du parc logement total (+ 263 logements entre 2013 et 2018).

Le territoire compte 22% de locataires du parc privé en 2018, soit un taux similaire à celui observé en 2013.

Le marché locatif privé est sous-offreur sur le territoire, les biens à la location sont essentiellement sur les communes urbaines de Privas, la Voulte-Sur-Rhône et le Pouzin.

Peu de biens sont disponibles à la location : L'offre se compose en premier lieu de logements anciens, essentiellement de typologies type T2 – T3.

**Les niveaux de loyers pratiqués** dans les communes les plus urbaines et proposant l'offre locative la plus importante oscillent entre 8,5 et 9 €/m<sup>2</sup> pour un appartement (selon les données de l'observatoire national des loyers de 2018) et pourraient avoir connu une hausse au regard de la tension de la demande de ce parc.

Caractéristiques des biens mis en location sur le CAPCA – source : seloger.com – mars 2022

	Surface des logements	Niveaux de loyer	Localisation des biens en location
<b>T1</b>	20 m <sup>2</sup>	350 €	Privas
<b>T2</b>	40 m <sup>2</sup>	420 €	La Voulte-sur-Rhône
	44 m <sup>2</sup>	450 €	La Voulte-sur-Rhône
	50 m <sup>2</sup>	470 €	Le Pouzin
<b>T3</b>	60 m <sup>2</sup>	530 €	Privas
	70 m <sup>2</sup>	550 €	La Voulte-sur-Rhône

## Paroles aux acteurs :

Certains élus témoignent de la nécessité de développer l'offre locative sur leur commune afin de favoriser les parcours résidentiels. En effet, la rotation des ménages est indispensable au développement des services et des écoles et au dynamisme des communes.

L'offre locative est rare sur les communes urbaines et quasi inexistante sur les communes rurales. Toutefois, ce parc locatif privé est un parc d'accueil pour les ménages en mobilité et les jeunes.

# L'habitat réversible : un mode de vie et une opportunité pour disposer d'un logement à moindre coût sur le territoire ?

Le territoire est concerné par une forte demande en matière d'habitat réversible, parfois de la part de ménages n'ayant pas les moyens d'accéder à la propriété.

L'habitat léger est décrit par la **loi ALUR** comme des « **résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs** ».

- Occupé au moins 8 mois par an
- Logement sans fondation
- Disposant des équipements nécessaires (intérieur ou extérieur)
- Facilement retirable

Face à cette demande exprimée, les opportunités de réponse sont limitées : peu de terrains adaptés en termes d'équipement et de coût sont disponibles selon les élus. Les élus peuvent parfois émettre une réticence à apporter des solutions face à ces situations pouvant toutefois s'apparenter à du mal-logement

De manière générale, ce type d'habitation doit être construit en zone constructible comme pour les autres typologies de logement. Toutefois les implantations se font souvent sur des terrains peu adaptés, parfois de manière informelle. Ainsi, certaines dérogations à titre exceptionnels sont possibles :

## OBLIGATION DE PRISE EN COMPTE

Les documents d'urbanisme doivent « prendre en compte l'ensemble des modes d'habitat, présents et futurs, sans discrimination » (L121-1 CU).

## DROIT A L'EXCEPTION

Autorisation exceptionnelle d'implanter de l'habitat démontable dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) délimités par le règlement du PLU. L'outil STECAL est une dérogation sur des zones non constructibles.

## ALLÈGEMENT DES FORMALITÉS

L'aménagement pour 2 résidences ou plus est soumis à un permis d'aménager (ou déclaration préalable) au lieu du droit commun. Il n'est alors pas nécessaire de déposer un permis de construire pour chaque résidence démontable.

## PRINCIPE D'AUTONOMIE

Possibilité de ne pas être raccordé aux réseaux (assainissement, électricité, eau). Le demandeur doit joindre à son dossier une attestation permettant de s'assurer du respect des règles d'hygiène et de sécurité.

## Paroles aux acteurs :

Certaines communes font part de la présence d'habitat réversible sur leur territoire.

**Sur la commune de Saint-Laurent-du-Pape** il existe 4 logements en habitat réversible qui sont chacun rattaché à une maison en résidence principale. Un projet d'éco-hameau est également évoqué. Toutefois, le manque de foncier restreint les possibilités d'implantation sur la commune.

**L'habitat réversible est perçu par certains acteurs comme une solution temporaire permettant de loger une diversité de publics** : les jeunes, lorsqu'ils sont en alternance, ou les ménages qui réalisent des travaux dans leur logement. De plus la présence d'habitat réversible faciliterait l'implantation d'actifs sur le territoire (notamment dans le cadre de transmission d'entreprise ou dans le cadre d'activités agricoles, qui impliquent un fort besoin en main d'œuvre saisonnière).

# Les dispositifs réglementaires mobilisables pour l'habitat réversible

<p><b>Intégrer l'habitat léger dans les documents d'urbanisme</b></p>	<p>Pour les zones U, il est possible de définir une zone dédiée à d'habitat léger par une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation). Pour les zones non-constructibles (A ou N), possibilité de créer un Secteur de Taille et Capacité d'Accueil Limitée - STECAL (consentie à titre exceptionnel)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•La commune peut créer un STECAL (secteur de taille et de capacité limitées) dans le cadre d'une modification, d'une révision ou de la création de son PLU.</li> <li>•Le PLU devra comporter un règlement de zonage spécifique à ces STECAL, fixant notamment les conditions de raccordement, d'hygiène et de sécurité.</li> <li>•La délimitation des STECAL par le PLU nécessitera un avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).</li> <li>•Plusieurs communes et métropoles ont recours à la création d'une STECAL : Goincourt (60), Inguinel (56), Rennes métropoles (37)....</li> </ul>
<p><b>Permis d'aménager</b></p>	<p>L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, est soumis à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Une déclaration préalable</b> si la surface de plancher totale est inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup></li> <li>- <b>OU un permis d'aménager</b> si la surface de plancher totale est supérieure à 40m<sup>2</sup></li> <li>- <b>OU une demande de permis d'aménager pour développer un projet d'expérimentation d'habitat participatif et d'habitat léger</b> (Rocles 07, commune de la CC du Pays Beaume-Drobie)</li> </ul> <p>•Projet situé au cœur du Parc naturel des monts d'Ardèche dans un environnement préservé composé d'un hectare de terrain boisé avec une partie centrale qui servira de jardin partagé. <b>Les habitats envisagés sont pour moitié des Yourtes et des modules en bois dit « Beaubitat ».</b></p> <p>•La municipalité s'est associée à un promoteur immobilier pour développer le projet. Le terrain sera loué par la mairie au futur collectif d'habitants (<b>bail emphytéotique</b>). L'association Hameaux légers pilote le projet et a recruté un animateur spécialisé en habitat participatif (Regain).</p>
<p><b>Permis précaire</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Le permis doit être demandé en mairie par la personne qui souhaite en bénéficier et elle doit préciser les motivations justifiant du caractère exceptionnel de la demande</li> <li>•La demande est instruite dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités que tout autre permis de construire. S'il est accordé, il peut préciser une date limite à l'issue de laquelle la construction doit être démontée. Le terrain doit pouvoir être remis à son état initial.</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> A Cros (30), un permis précaire de 2 ans pour habitat léger a été validé par DDT. <b>Cet outil peut être interprété comme une possible étape intermédiaire dans une démarche d'implantation d'habitat léger (création de lien de confiance entre les différents acteurs)</b></p>
<p><b>Autorisation de stationner</b></p>	<p>Le maire de la commune peut délivrer une autorisation de stationner sur un terrain spécifique pour l'habitat léger mobile</p>
<p><b>Convention d'occupation précaire</b></p>	<p>Contrat par lequel les parties reconnaissent un droit de jouissance précaire à un occupant moyennant une contrepartie financière modique.</p>

# Des bassins de vie aux dynamiques immobilières plurielles

## Pôle de La Voulte-sur-Rhône / Le Pouzin

- 7 824 logements (30% du parc de logement intercommunal)
  - 85% de résidences principales
  - 5% de résidences secondaires
  - 10% de logements vacants
- **Une concentration des logements individuels** (70% de maisons)
- **Un parc de logements à la fonction locative marquée** (36% de locataires dont 23% de locataires dans le parc privé et 13% dans le parc social) **en comparaison avec l'ensemble de l'EPCI** (34%)
- **825 logements sociaux, conventionnés et détenus par des bailleurs, soit 19% du parc de logement**
- **Une attractivité confirmée par l'implantation d'actifs travaillant à Valence ou Montélimar** (environ 3000 €/m<sup>2</sup>)

## Pôle de Saint-Sauveur – Les Ollières-sur-Eyrieux

- 3 754 logements (15% du parc de logement intercommunal)
  - 58% de résidences principales
  - 31% de résidences secondaires
  - 11% de logements vacants
- **Une part importante de grand logement, en lien avec la quasi-totalité des résidences principales en maisons individuelles** (87% de maisons individuelles et 13% d'appartements)
- **Les propriétaires occupants sont majoritaires** (72%)
- **97 logements sociaux, conventionnés et détenus par des bailleurs, soit 8% du parc de logement**
- **Une dynamique immobilière modérée qui attire des néo-ruraux ou des ménages à la recherche de maisons de bourgs** (environ 2 300 €/m<sup>2</sup>)

## Pôle de Privas

- 11 715 logements (soit 45% du parc de logement intercommunal)
  - 82% de résidences principales
  - 7% de résidences secondaire
  - 11% de logements vacants
- **Un parc majoritairement individuel** (64% de maison)
- **Un parc de logements à la fonction locative marquée** (36% de locataires dont 22% de locataires dans le parc privé et 14% dans le parc social **en comparaison avec l'ensemble de l'EPCI** (34%))
- **1 424 logements sociaux, conventionnés et détenus par des bailleurs, soit 17% du parc de logement**
- **Une forte attractivité pour des ménages aisés travaillant à Montélimar ou à Privas** (> 3 000 €/m<sup>2</sup>)

## Pôle de Vernoux-en-Vivarais

- 2 575 logements (10% du parc de logement intercommunal)
  - 61% de résidences principales
  - 28% de résidences secondaires
  - 11% de logements vacants
- **Une part importante de grand logement, en lien avec la quasi-totalité des résidences principales en maisons individuelles** (86% de maisons individuelles et 14% d'appartements)
- **Les propriétaires occupants sont majoritaires** (70%)
- **80 logements sociaux, conventionnés et détenus par des bailleurs, soit 7% du parc de logement**
- **Un regain d'attractivité récent grâce à un petit pôle d'emploi en renouvellement et la proximité avec Valence** (environ 2 500 €/m<sup>2</sup>)

# Bilan et enjeux des dynamiques de marché et des parcours résidentiels

Constats	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"><li>• Un marché immobilier tendu et valorisé.</li><li>• Des logements individuels de grande taille occupés par des propriétaires seniors mais davantage adaptés à une population familiale.</li><li>• Un décalage de plus en plus marqué entre l'offre et la demande, devenant de plus en plus excluante pour les primo-accédants, notamment sur la bassin Privadois et la Vallée du Rhône.</li><li>• Un marché locatif sous-offreur freinant l'installation et la mobilité des ménages sur le territoire.</li><li>• L'habitat réversible comme réponse temporaire au besoin d'habitat.</li><li>• Des niveaux de charges dans le parc social et dans le parc privé élevés qui augmentent fortement le coût global des logements.</li><li>• Une partie des ménages captifs du parc social, du fait de l'augmentation des prix du parc privé.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• La capacité à mettre sur le marché de nouveaux logements en tenant compte des contraintes foncières et financières.</li><li>• Le maintien d'une offre de résidences principales abordables pour les ménages locaux les moins aisés (ménages jeunes, familles monoparentales) et pour les classes moyennes et les actifs.</li><li>• La prise en compte de l'ancienneté du parc de logement et son possible impact en termes de confort de vie et de facture énergétique, et l'accompagnement à la rénovation des logements anciens.</li><li>• La résorption de la vacance comme solution pour mobiliser des logements de petites tailles et pour réaliser des opérations mixtes en centre-bourg.</li><li>• La prise en compte de l'habitat réversible comme solution alternative permettant de répondre ponctuellement aux souhaits de certaines personnes.</li><li>• La poursuite du développement de l'offre sociale intégrant une diversité de typologies permettant de répondre à la demande des jeunes ménages et des ménages familiaux.</li><li>• Le développement d'une offre locative pérenne et à l'année.</li><li>• Le développement d'une offre d'hébergement de courte durée pour les besoins des grands projets économiques du territoire</li></ul>

## **2.4 Un parc encore peu développé pour les publics et situations spécifiques**



# Des enjeux de renforcement de l'offre pour les seniors indépendants

Aujourd'hui, 8 EHPADs sont recensés sur le territoire et permettent d'accueillir 691 résidents permanents soit un taux de 141 places pour 1 000 habitants âgés de 75 ans et plus. Ainsi, la Communauté d'Agglomération Privas Centre Ardèche est légèrement moins bien dotée que le département qui dispose de 150 places pour 1 000 habitants et est mieux dotée que la région qui possède 100 places pour 1000 habitants.

Outre les structures médicalisées, la CAPCA recense une seule résidence autonomie « Les Terrasses de l'Eyrieux », permettant d'accueillir 16 résidents. Le taux d'équipement en résidence autonomie non médicalisée sur le territoire est de 3,3 places pour 1 000 habitants âgés de 75 ans ou plus. Ce taux est très nettement inférieur aux territoires de comparaison (Source : FINESS 2020).

	Auvergne Rhône Alpes	Ardèche	CAPCA
Taux d'équipements EHPAD	99,7	150,9	141
Taux d'équipements Hors EHPAD	23,4	15,8	3,3

Source : Fichier national des établissements sanitaires et sociaux (FINESS) 2020  
Taux d'équipement = nombre de places pour 1000 personnes de 75 ans et plus

## Paroles aux acteurs :

La CAPCA a répondu à l'AMI « Bien vieillir dans les Petites villes de Demain », qui vise à soutenir des projets et actions, répondant aux besoins et aux aspirations actuelles et futures des personnes en perte d'autonomie dans les communes du programme. Plusieurs communes portent également des projets de logements adaptés (MARPA).

Certains acteurs soulignent le manque de structures alternatives ou intermédiaires (entre la maison individuelle et la maison de retraite). Les résidences seniors Age et Vie proposent des loyers trop élevés.

# Une offre d'hébergement structurée de l'hébergement d'urgence au logement d'insertion, concentrée à Privas

## De l'hébergement temporaire



## A l'offre d'insertion

	Commune	Nombre de places
CHRS* La Petite Fontaine – nuit éclatée	Privas	16
Hébergement d'urgence ANEF Vallée du Rhône	Privas	4
CHU** association espoir – nuit éclatée	Privas	8
		<b>28</b>

	Commune	Nombre de places
CHRS la petite Fontaine	Privas	14
		<b>14</b>



## A l'offre de stabilisation

	Commune	Nombre de places
Résidence Accueil APATPH	Privas	19
Résidence sociale st Louis	Privas	5
		<b>24</b>

Le CHRS La Petite Fontaine est le gestionnaire du Service Intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) localement.

En 2021, 14 recours « Droit au logement opposable » (DALO) déposés, dont :

- 5 offres de logement acceptées dont 3 à La Voulte-sur-Rhône (T1, T3, T4) 1 au Pouzin (T2) et 1 hors périmètre EPCI (DALO réorienté en CHRS)
- 2 sans objet (ménages relogés avant décision de la commission DALO)
- 7 recours rejetés

\*CHRS : centre d'hébergement et de réinsertion sociale  
 CHU\*\* : centre d'hébergement d'urgence

# Une offre dédiée aux adultes en situation de handicap, concentrée sur la Vallée du Rhône et le bassin privadois

Structures d'hébergement pour adultes en situation de handicap	Commune	Nombre de places
Foyer d'accueil médicalisé Rose des Vents	Privas	45
Foyer de Vie Beauchastel	Beauchastel	30
Foyer d'hébergement adultes handicapés	Beauchastel	104
MAS du Bois la Ville	Veyras	30
		<b>209</b>

## Paroles aux communes :

Les logements occupés par les personnes en situation de handicap ne sont pas toujours adaptés (présence d'escaliers, baignoires ou portes non adaptés à la taille du fauteuil).

- **Le territoire compte également deux milieux protégés (ESAT) pour adultes** - structures permettant aux personnes en situation de handicap d'exercer une activité professionnelle tout en bénéficiant d'un soutien médico-social.
- **4 services d'accompagnement à la vie sociale (S.A.V.S,) et un service d'accompagnement médico-social (SAMSAH APAJH 07 à Privas )**
- **Le département de l'Ardèche regroupe**
  - 4 maisons d'accueil spécialisés et 289 places au total
  - 12 Foyers de vie et 534 places au total
- **La région Auvergne-Rhône-Alpes regroupe :**
  - 65 maisons d'accueil spécialisés et 2 782 places au total
  - 473 foyers de vie et 14 129 places au total

# Une offre d'accueil pour les gens du voyage

Le territoire de la CAPCA est couvert par le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) d'Ardèche pour la période 2020-2025.

L'intercommunalité disposait d'une aire permanente d'accueil à La-Voulte-Sur-Rhône de 20 places. Toutefois, de nombreuses dégradations ont entraîné la fermeture de cette aire. Le passage de la commune sous le seuil des 5 000 habitants n'implique plus d'obligation. L'ancienne aire d'accueil est transformée en aire réservée aux camping-cars.

La commune de Privas est soumise à l'obligation de réaliser une aire d'accueil de 10 places.

L'analyse des besoins fait apparaître des passages réguliers, se situant le long des principaux axes de circulation ou à proximité des principales agglomérations. Ces passages se concentrent avant tout sur la Vallée-du-Rhône.

Le territoire n'est pas concerné par des besoins en termes d'aire de grands passages.

Suivi des créations d'aires d'accueil

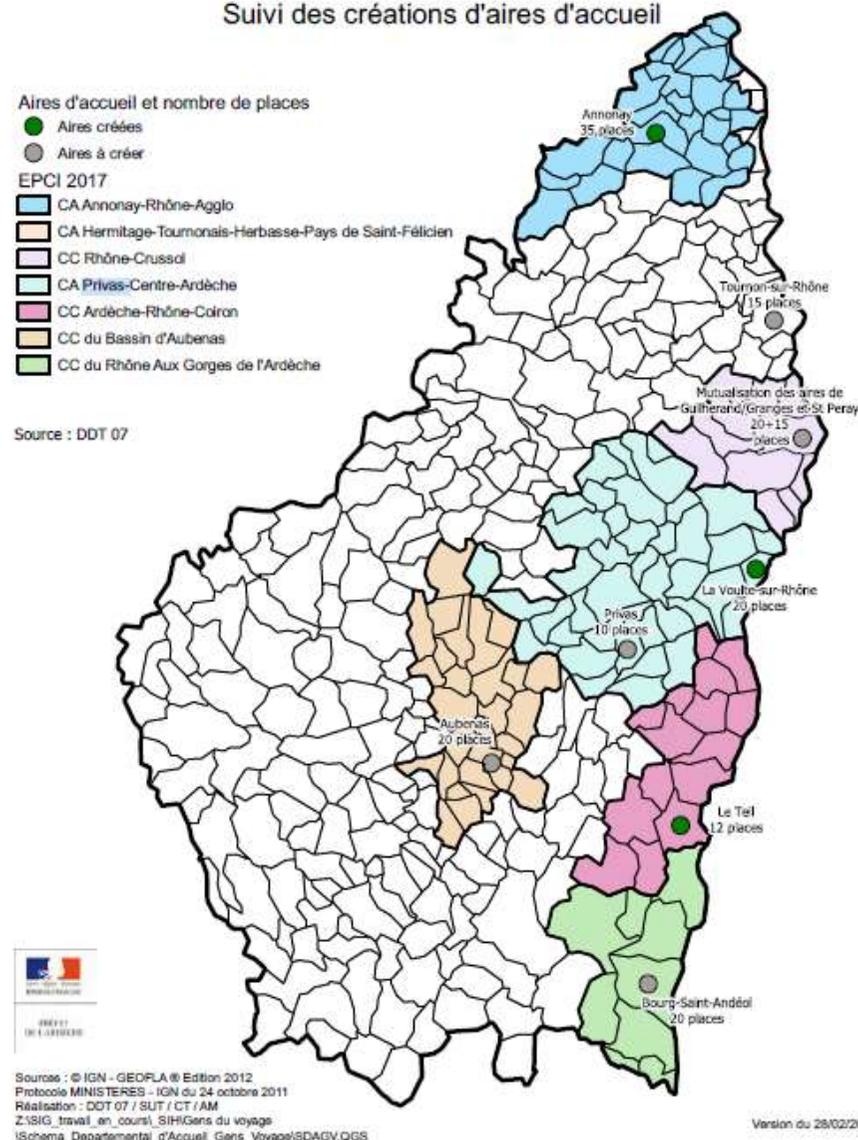
Aires d'accueil et nombre de places

- Aires créées
- Aires à créer

EPCI 2017

- CA Annonay-Rhône-Agglomération
- CA Hermitage-Tourmois-Herbasse-Pays de Saint-Félicien
- CC Rhône-Crussol
- CA Privas-Centre-Ardèche
- CC Ardèche-Rhône-Colron
- CC du Bassin d'Aubenas
- CC du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche

Source : DDT 07

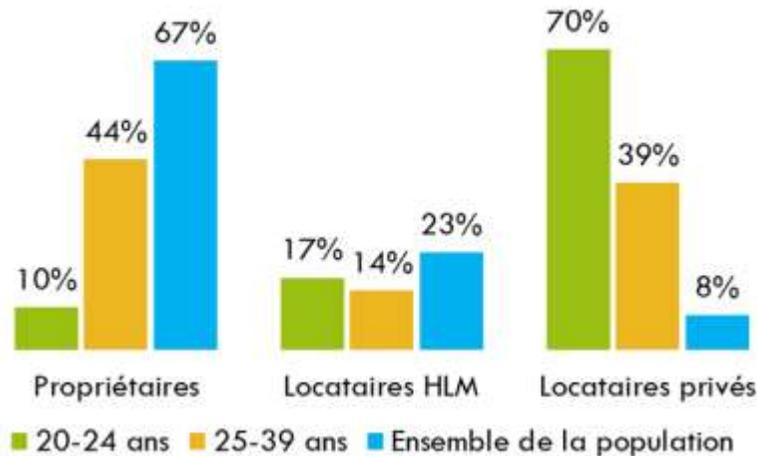


Source : Aires permanentes - Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2020-2025

# Le locatif privé, parc d'accueil des jeunes

Statuts d'occupation de la population jeune

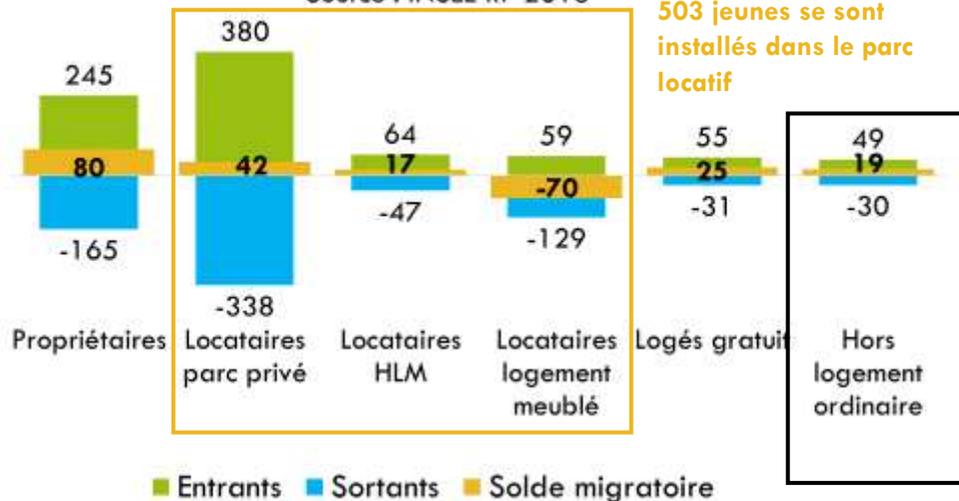
Source : INSEE RP 2018



- Lorsqu'ils ont quitté le domicile parental, les ménages de 20 à 24 ans sont majoritairement locataires (pour 90% d'entre eux), 70% sont locataires du parc privé et 17% sont locataires du parc social. Ils occupent majoritairement un appartement (81%).
- Dès 25 ans, l'accès à la propriété s'étend sur la catégorie d'âge 25 – 39 ans avec 44% de propriétaires et 59% des ménages résidant en maison.
- **Près de 400 jeunes entre 15 et 29 ans arrivant sur le territoire se sont installés dans le parc locatif privé**, à cela s'ajoute 64 personnes dans le locatif social et 59 personnes installées dans le parc locatif meublé. Soit 503 personnes au sein du parc locatif et 245 personnes en propriété occupante.
- Le parc locatif accueille une part importante des jeunes. Au total, 52% des entrants se sont installés dans le parc locatif privé (dont 45% dans un logement vide et 6% en meublé).

Solde migratoire selon le statut d'occupation des 15-29ans - CAPCA

Source : INSEE RP 2018



Les ménages relevant de la catégorie hors logement ordinaire correspondent à des personnes vivant dans des « communautés », qui se distinguent des logements ordinaires par une offre de services supplémentaires (établissements hébergeant des étudiants, résidences sociales), de personnes vivant dans des habitations mobiles (caravanes, péniches) ou sont sans abri.

# Les jeunes disposent de ressources globalement suffisantes pour s'insérer sur le marché locatif

Personne seule de moins de 30 ans CAPCA	Classes modestes			Classes moyennes				Classes supérieures	
	1er Décile	2ème Décile	3ème Décile	4ème Décile	Médiane	6ème Décile	7ème Décile	8ème Décile	9ème Décile
<b>Revenus annuels disponibles</b>	9 910 €	12 500 €	14 180 €	16 500 €	18 170 €	19 770 €	21 410 €	23 530 €	27 340 €
<b>Revenus mensuels disponibles*</b>	826 €	1 042 €	1 234 €	1 375 €	1 514 €	1 648 €	1 784 €	1 961 €	2 278 €
<b>Loyer maximum admissible</b>	- €	40 €	230 €	380 €	500 €	540 €	590 €	650 €	750 €

\* Les revenus disponibles présentés ci-dessus intègrent les prestations sociales (prestation familiales, minima sociaux et aides au logement)

- En considérant les revenus disponibles (INSEE filosofi 2018) des ménages unipersonnels de moins de 30 ans et en intégrant un reste à vivre de 1 000 €, et un taux d'effort de 33% à la location, il apparaît que :

- La majorité des jeunes de moins de 30 ans sur le territoire de la CAPCA (ensemble des classes moyennes) disposent **d'un budget maximum de 590 € pour se loger**
- Les ménages des classes modestes (3 premiers déciles de revenus) ne disposent pas de ressources suffisantes pour louer un logement avec un taux d'effort < 33% des revenus et un reste à vivre suffisant : ainsi, le **budget logement peut représenter un poste de dépenses majeur, limitant les autres (mobilité, nourriture, loisirs...)**

## Paroles aux communes

Les jeunes sont à la recherche d'un logement pour un loyer compris en 100 et 500 € en fonction des aides. Le niveau de ressources est variable d'un jeune à l'autre. Toutefois, certaines caractéristiques communes peuvent être identifiables. De manière générale, les jeunes présentent des ressources peu fiables pour les propriétaires (période d'essai, contrats-courts, absence ou manque de garanties...), ce qui implique une certaine défiance à la location.

# Des saisonniers et salariés en mobilité confrontés à une offre de logements limitée

- Selon l'enquête sur les besoins en main-d'œuvre réalisée par Pôle emploi et le Crédoc, les métiers les plus recherchés concernent le secteur de la santé, de l'action sociale et de la construction.
  - **Des profils variés d'actifs en mobilité, induisant une diversité de besoins en logement.**
  - Au total 48% des entrants se sont installés dans le parc locatif privé
- **Le parc locatif comme première étape du parcours résidentiel des ménages sur le territoire**

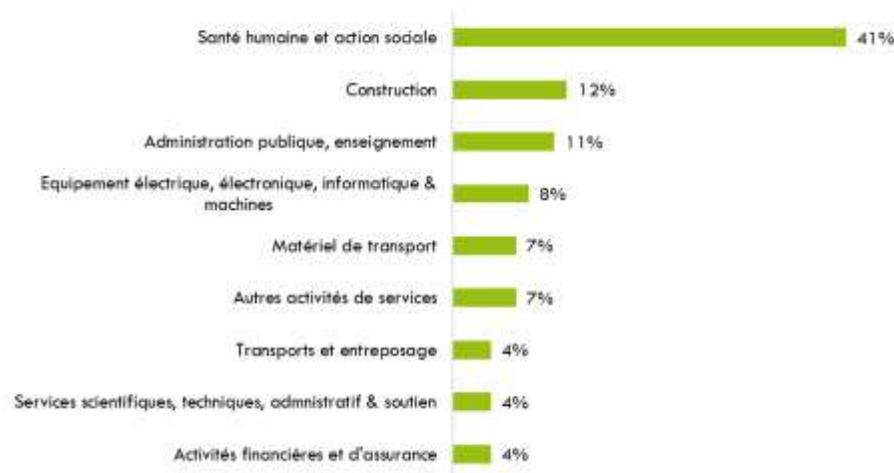
## Paroles aux acteurs

La création d'un nouveau centre de formation aux métiers de l'industrie à La-Voulte-Sur-Rhône et les besoins de main d'œuvre relatifs au projet de grand carénage de la centrale nucléaire de Cruas vont entraîner de forts besoins en logements temporaires.

De plus, les activités agricoles impliquent le recours à une main-d'œuvre saisonnières. Toutefois, les saisonniers se trouvent dans l'incapacité de se loger sur le territoire. Une des solutions est de se loger dans un gîte, mais cette solution est possible uniquement en hors saison.

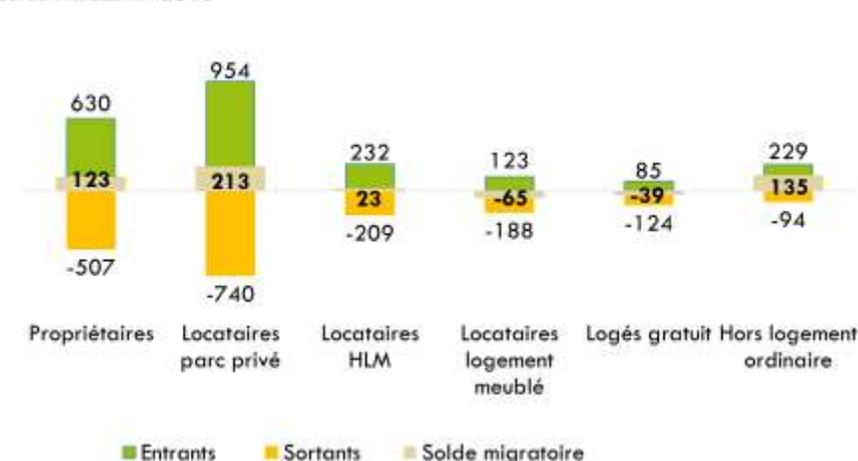
## Projets de recrutements 2021 par secteur sur le secteur Centre Ardèche

Source : Enquête besoins en main-d'œuvre Pôle Emploi



## Solde migratoire selon le statut d'occupation - Privas-Centre Ardèche

Source : INSEE RP 2018



---

# Annexes

# Les sources de données mobilisées pour la réalisation du diagnostic

---

## Le recensement de l'INSEE

### ▪ **Le recensement 2018**

Pour rappel, les chiffres du recensement l'INSEE reposent sur une collecte d'information annuelle, concernant successivement tous les territoires communaux au cours d'une période de cinq ans. Ainsi le millésime 2018 (RP2018) porte sur des données enquêtées entre 2013 et 2018.

Comme le rappelle le site internet de l'INSEE :

- *« Les communes de moins de 10 000 habitants réalisent une enquête de recensement portant sur toute la population, à raison d'une commune sur cinq chaque année.  
Les communes de 10 000 habitants ou plus réalisent tous les ans une enquête par sondage auprès d'un échantillon de logements représentant 8 % de leur population. Ainsi, chaque année, l'enquête annuelle constitue un échantillon de 14 % des personnes vivant en France.*
- *Sur une période de cinq ans, l'ensemble des habitants des communes de moins de 10 000 habitants et 40 % de la population des communes de 10 000 habitants ou plus sont pris en compte dans le recensement.*
- *Les informations ainsi collectées sont ramenées à une même date pour toutes les communes afin d'assurer l'égalité de traitements entre elles et d'obtenir une bonne fiabilité des données ».*

### ▪ **Les migrations résidentielles**

L'analyse des migrations résidentielles permet d'apporter un éclairage sur la stratégie résidentielle des ménages locaux. Cette base de données permet de connaître les flux résidentiels (provenance, destination, taille du ménage, âge, composition familiale...) des ménages venant s'installer sur le territoire et ceux le quittant. Les migrations résidentielles portent sur :

- Le lieu de résidence des ménages un an auparavant leur recensement,
- La population âgée d'un an ou plus.

# Les sources de données mobilisées pour la réalisation du diagnostic

## Les sources fiscales

### ▪ *Filosofi*

Cette base de données est issue de l'exploitation d'une part des données fiscales exhaustives de la DGFIP (déclarations de revenus des personnes physiques, taxe d'habitation et fichier d'imposition des personnes physiques) et d'autre part des données exhaustives sur les prestations sociales en provenance de la Caisse Nationale des Allocations Familiales (Cnaf), de la Caisse Nationale de l'Assurance Vieillesse (Cnav) et de la Caisse Centrale de la Mutualité Sociale Agricole (CCMSA).

Elle permet de connaître les revenus déclarés des ménages et les revenus disponibles. Les revenus disponibles sont ceux à la disposition du ménage pour consommer et épargner (comprenant les revenus d'activité, les retraites et pensions, les revenus du patrimoine, les revenus financiers et les prestations sociales reçues) auxquels sont déduits quatre impôts directs : l'impôt sur le revenu, la taxe d'habitation, la Contribution Sociale Généralisée (CSG) et la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (CRDS).

## Les données relatives au parc social (patrimoine et demandeurs)

### ▪ *RPLS 2021*

Cette base de données, alimentée annuellement par les bailleurs sociaux permet de qualifier la structure du parc locatif social (nombre de logements, localisation, type de financement, typologie, loyer, vacance...).

Son assiette de logements locatifs sociaux est différente de celle de l'inventaire de l'article 55 de la loi SRU, puisqu'elle se base sur les logements dits « familiaux » (par opposition aux logements / places relevant de l'hébergement, logement temporaire), elle comprend :

- les logements familiaux conventionnés (au titre de l'Aide Personnalisée au Logement - APL) y compris les logements étudiants,
- et les logements familiaux non conventionnés.

Ainsi, sont exclues de cette base les structures d'hébergement.

### ▪ *Système National d'Enregistrement*

Les demandes de logements sociaux sont enregistrées au sein du Système National d'Enregistrement (SNE) depuis le 28 Mars 2011. Ce système fonctionne en interface avec les systèmes de gestion des bailleurs sociaux et des fichiers partagés départementaux.

L'infocentre SNE est une base de données comprenant des informations sur :

- Les demandes en cours (y compris les demandes de mutations et hors-mutations) ;
- Les demandes satisfaites ou « attributions » (y compris les attributions suite aux mutations et hors-mutation).

# Les sources de données mobilisées pour la réalisation du diagnostic

---

## Les marchés immobiliers

### ▪ **Sitadel :**

SITADEL est le « Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les Locaux ». Cette base de données recense l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel (locaux) soumises à la procédure d'instruction du permis de construire. Elle permet un suivi historique de la construction neuve sur plusieurs années.

SITADEL fournit des informations sur les principales caractéristiques des opérations de construction neuve :

- les logements, en nombre et surfaces autorisées ou commencées, selon le type de construction, le mode d'utilisation, le maître d'ouvrage...
- les locaux autres qu'habitation, en surface autorisée ou commencée, selon le maître d'ouvrage et le type d'ouvrage ...

Les séries dites « en date réelle » rattachent chaque événement au mois au cours duquel il s'est effectivement produit.

### ▪ **DVF**

Les « Demandes de valeurs foncières », publié et produit par la direction générale des finances publiques, permet de connaître les transactions immobilières intervenues au cours des cinq dernières années sur le territoire métropolitain et les DOM-TOM. Les données contenues sont issues des actes notariés et des informations cadastrales.

### ▪ **Veille sur les sites des annonces immobilières**

Une veille a été effectuée sur les sites d'annonces immobilières tels que Seloger.com et leboncoin afin de conforter les niveaux de prix donnés par les sources statistiques et par les acteurs de l'habitat au cours des entretiens.

# Les sources de données mobilisées pour la réalisation du diagnostic

---

## Les besoins spécifiques

- **FINESS**

Le répertoire FINESS recense l'ensemble des établissements sanitaires, sociaux, médico-sociaux et les formations destinées aux professionnels de ces secteurs. Dans le cadre du diagnostic du PLH, nous nous appuyons sur ce répertoire pour répertorier les différentes structures d'hébergement présentes sur le territoire. Il nous permet de connaître la localisation des établissements, leur type (résidence sociale, EHPAD, foyer de jeunes travailleurs...), leur capacité d'accueil et le type de public accueilli.

## La vacance et l'habitat indigne

- **L'étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)**

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH réalisée en 2021 par SOLiHA a été utilisée pour alimenter le diagnostic.

Les **données de l'INSEE** permettent d'approcher les volumes de logements vacants, intégrés au recensement de la population. Toutefois, ces données se heurtent à la difficulté de caractériser la vacance et de vérifier les données localement.

Les **données LOVAC**, issues des fichiers fiscaux et traités par la DGFIP, apportent des précisions relatives aux logements vacants (localisation, propriété, état du bâti, durée de la vacance), ces données alimentent la **base Zéro Logement Vacant**. **Ce sont ces données qui sont retenues à l'issue de l'étude.**

## L'ensemble des sujets du diagnostic

- **Réunions de concertation / ateliers**

Les acteurs du territoire (communes et partenaires) ont participé à l'élaboration du diagnostic, par le biais d'ateliers et de réunions de concertation, grâce à leurs témoignages, observations et renseignements.