

PADD 2019

ENJEUX LOGEMENTS SOCIAUX DANS LE SCoT

Réunion technique

Bailleurs sociaux

DDT – DDCS jeudi 3 octobre 2019

INTRODUCTION

1



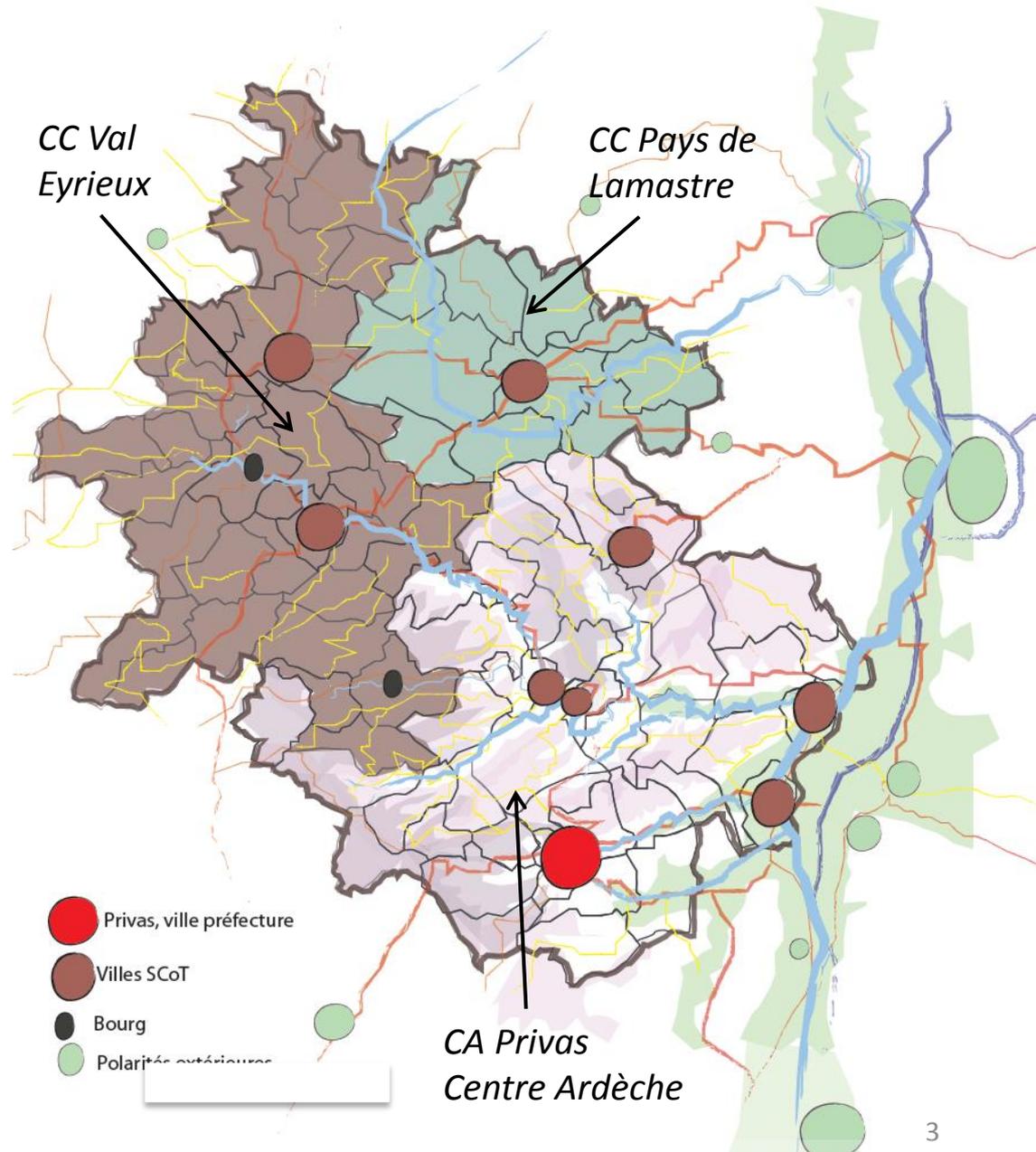
Le Centre Ardèche

- 3 intercommunalités
- 82 communes
- 63 000 habitants

Regroupés en un **Syndicat Mixte**, du même nom, créé en 2001, et qui porte aujourd'hui le **SCoT**.

Les élus du Centre Ardèche : **31 élus au Syndicat** accompagnés **d'une équipe technique** d'urbanistes et professionnels du développement pour animer et rédiger le SCoT.

Une démarche menée sur l'ensemble du territoire national : près de 500 SCoTs en France concernant un peu plus de 61 millions d'habitants.



Un Schéma de COHÉRENCE Territoriale, c'est :

Un document d'urbanisme, chef d'orchestre de l'ensemble des politiques locales de l'aménagement...

...qui donne la direction et pose les conditions du développement du Centre Ardèche pour 20 ans.



Un document qui va s'imposer aux documents d'urbanisme communaux (PLU) et intercommunaux (PLUI), aux documents sectoriels (**PLH**, PLU...) mais qui intègre les documents supérieurs ; Charte du PNR, documents régionaux et nationaux, etc.

Une construction concertée avec les partenaires locaux en particulier : le PNR des Monts d'Ardèche, les services de l'Etat, du département, le CAUE, les Chambres consulaires, les associations, les habitants, etc.

Le SCoT est donc à la fois UNE DÉMARCHE POLITIQUE ET CONCERTÉE et UN OUTIL DE PLANIFICATION JURIDIQUE.



Un SCoT c'est aussi ...

Une **démarche** issue
d'une **volonté politique** de préparer collectivement
l'avenir du territoire

Un Projet comprenant

Un **diagnostic**
partagé

*Diagnostic socio-économique
et environnemental*

Une **stratégie commune** de
développement spatial et
d'anticipation

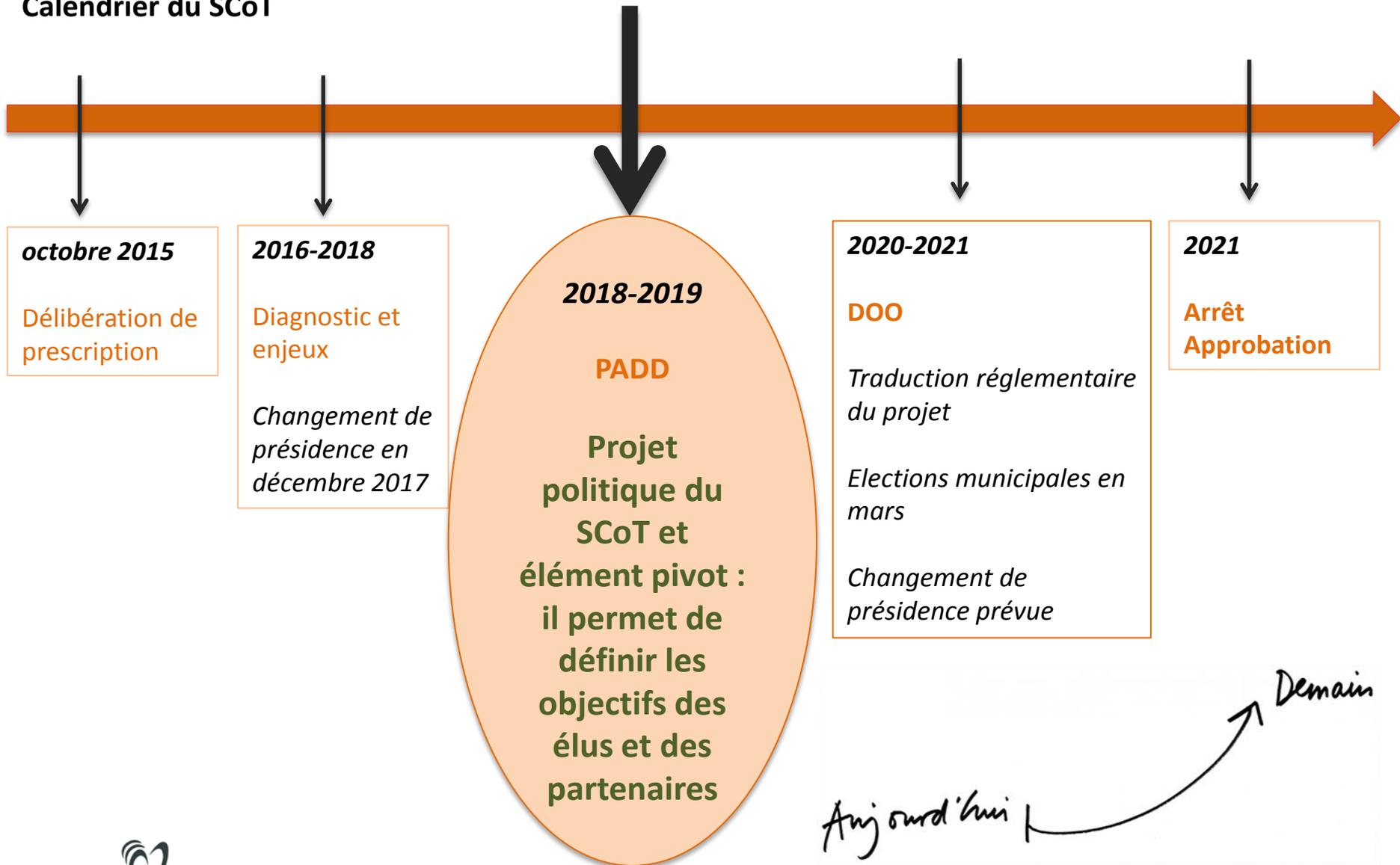
PADD
*Projet d'Aménagement et de
Développement Durables*

Des « **règles du jeu** »
à respecter

DOO
*Document d'Orientations
et d'Objectifs*

Une gouvernance locale mise en place pour
l'élaboration, la mise en œuvre et le suivi du SCoT

Calendrier du SCoT

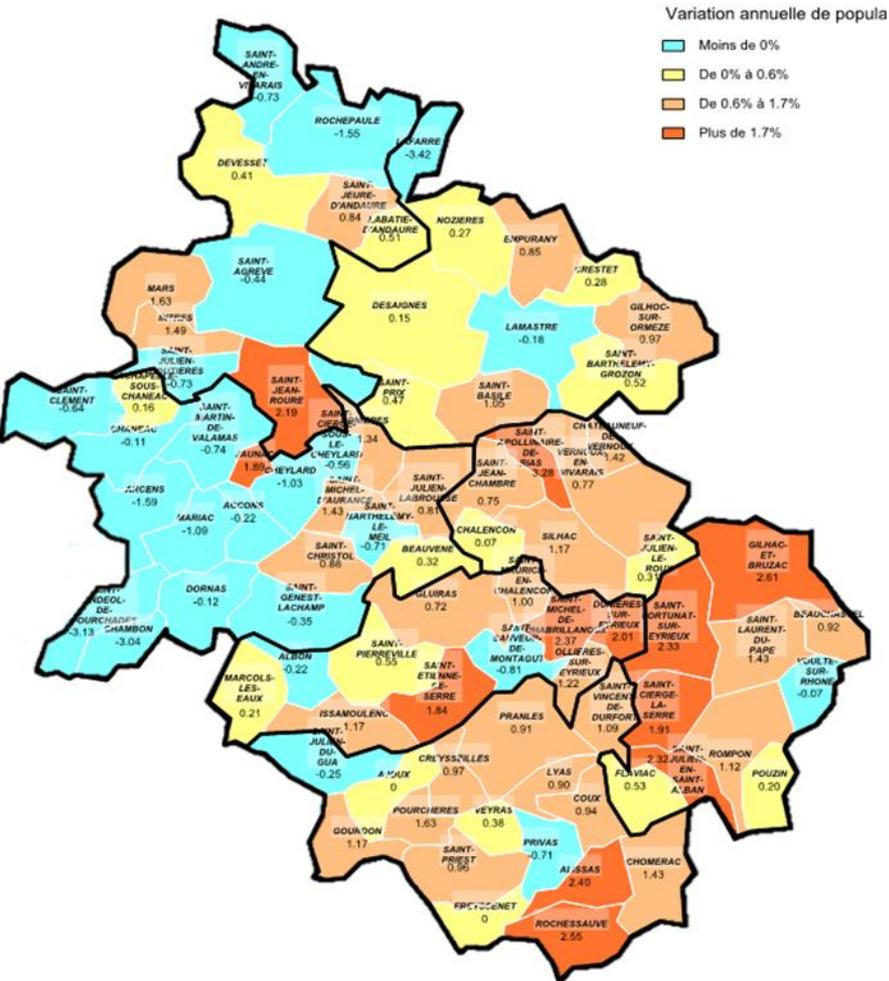


Rappel Diagnostic et Enjeux

2



Variation annuelle de la pop. communale entre 1999 et 2013

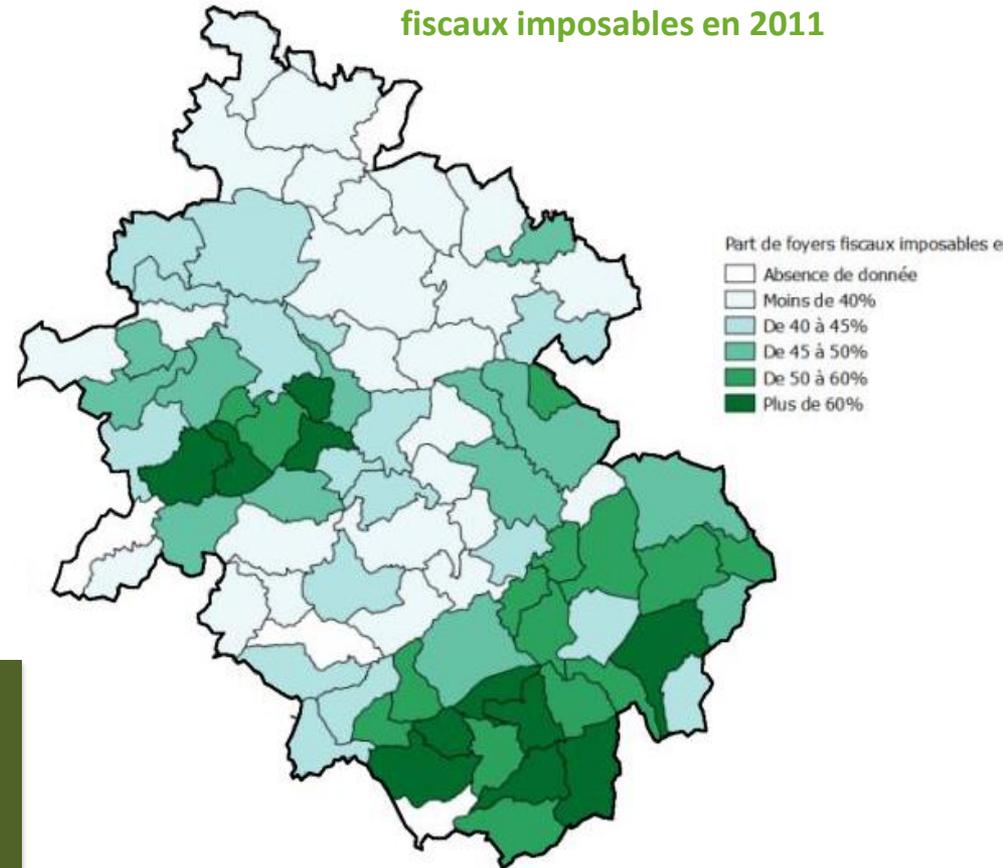


- Un territoire de faible densité
 - **47 hab./km²** vs 58 hab./km² en Ardèche (115 en Fr)
 - Des densités encore plus faibles hors des polarités (< 30hab/km²)
- Une croissance démographique globalement faible
 - Un **taux annuel moyen de +0,3%/an**, très inférieur à moyenne ardéchoise (+0,6%/an) et beaucoup plus faible que celle du SCoT l'Ardèche Méridionale (+1,2%).
- Une croissance démographique plus soutenue sur la Vallée du Rhône et sur les communes périphériques des pôles
- Une démographie portée par le solde migratoire positif
 - Un renouvellement de population particulièrement marqué sur les secteurs de St Sauveur, Vernoux, Privas, La Voulte, traduisant leur attractivité (proximité de l'emploi, logement, cadre de vie)
 - Un renouvellement faible pour le bassin du Cheylard

ENJEUX : Répartition plus équilibrée des apports démographiques entre secteurs et au sein des communes de l'armature – Risque d'affaiblissement des polarités au profit des communes périphériques - Des enjeux de rééquilibrage territorial.

- Une population vieillissante
 - **+30% ont + de 60 ans**, proche de la moyenne départementale (29,8%) *INSEE RP2014*
 - Un **fort déficit des 15-29 ans** avec un indice de jeunesse en forte baisse entre 1999 et 2013
- Un desserrement des ménages à l'image des tendances nationales
- Une précarisation de la population
 - **37,8% de ménages imposables** vs 50% moy. Rhône-Alpes, en progression sur tous les secteurs du SCoT
 - Des ménages imposables **concentrés sur la frange Est**

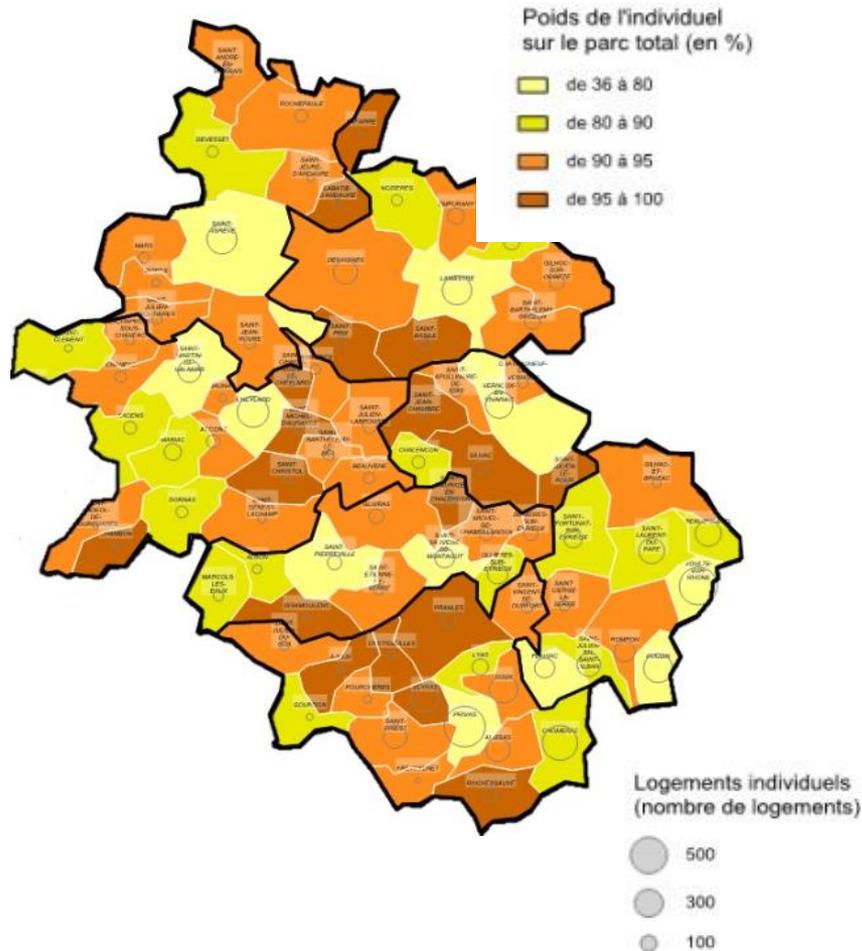
Part communale des foyers fiscaux imposables en 2011



➔ **Cumul de vulnérabilités selon les secteurs : relief, éloignement des services, vieillissement de la population, vulnérabilité économique face au logement**

ENJEUX - Réponses aux besoins des populations spécifiques : jeunes, personnes âgées, familles monoparentales, précaires (logements/ mobilité/ équipements) - mixité sociale
Précarité énergétique / réhabilitation des logements anciens,

Part des maisons individuelles dans le parc de logements



- Une faible diversité des logements
 - Prépondérance de la **maison individuelle**
 - **72% de la production globale en individuel pur** contre 28% pour les constructions sous forme structurée - collectif ou individuel groupé (1990-2014)
 - **Des logements de grandes tailles essentiellement**
Les T4 et + = 70% du parc de logements
 - **Une carence de petits logements** : besoins des jeunes, des personnes âgées, des personnes seules (Essentiellement sur Privas et les pôles de centralité).
- Une croissance du parc de logements (+0,9%/an) supérieure à la démographie (+0,3%/an)
 - ✓ **+0,9%/an** (1999-2012) vs 1,4%/an sur l'Ardèche et 1,5%/an sur la Drôme
 - ✓ Un rythme de production modéré à **Privas avec (+0,5%)** ou dans les centralités urbaines du territoire (0,6%)
 - ✓ Absence de dynamique de rattrapage sur le segment des petits logements

ENJEUX : Adéquation entre la production de logements, la croissance démographique et les besoins des populations - Répartition des nouveaux logements entre bassins/ entre polarités et communes rurales/résidentielles – Dynamisation des polarités

■ Un parc locatif social bien présent, représentant 47,3% du parc locatif total

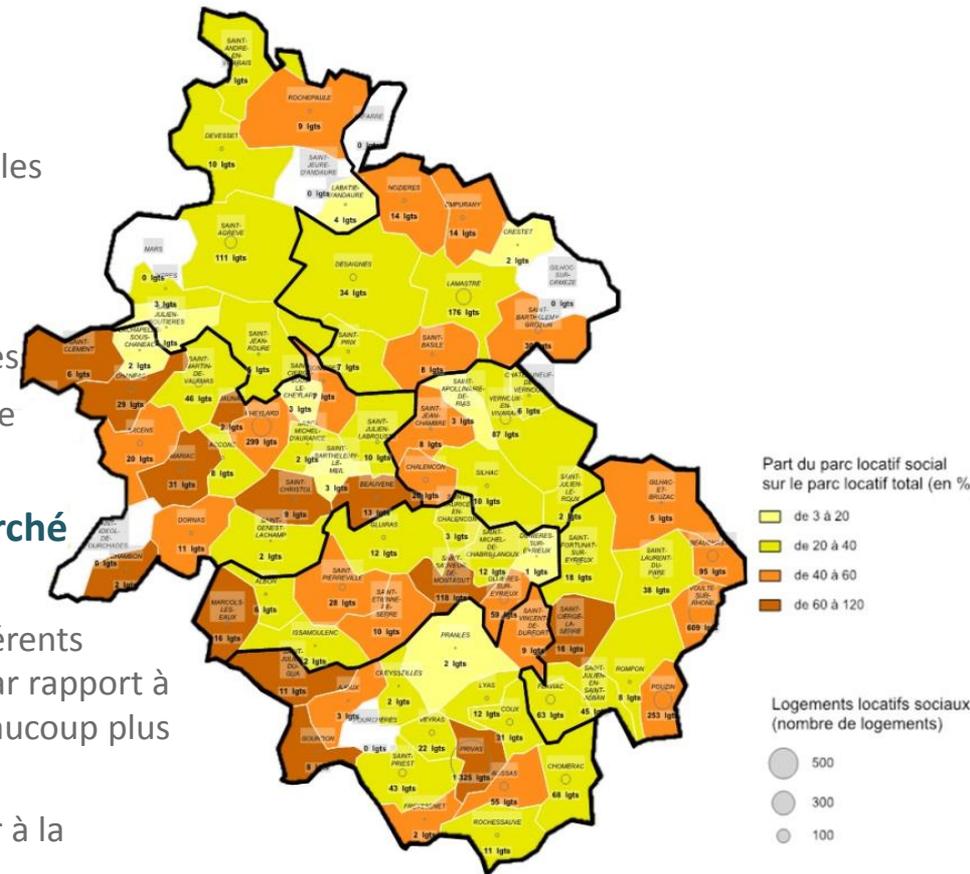
- ✓ 15% des résidences principales en locatif social, dont 80% en HLM
- ✓ Les ¾ des logements locatifs sociaux à Privas et dans les pôles de centralités, notamment sur les bassins du Cheylard, de St Sauveur, ou de La Voulte
- ✓ Les logements communaux : une part forte de logements sociaux dans les communes les plus rurales
- ✓ Une augmentation de la vacance des LLS sur Lamastre et Val 'Eyrieux

■ Une construction en ralentissement mais un marché immobilier globalement abordable

- ✓ Des prix logiquement corrélés à l'attractivité des différents secteurs avec des strates : Privas (prix assez élevés par rapport à l'Ardèche) puis La Voulte/Le Pouzin, pour devenir beaucoup plus faibles sur les autres secteurs
- ✓ L'ensemble du locatif est peu onéreux mais supérieur à la moyenne ardéchoise : 6,2€/m², vs 5€/m² en Ardèche

■ PLH : une démarche en cours sur la CAPCA

Part de logements locatifs sociaux sur la parc Locatif total par communes



■ Une vacance importante concentrée sur les centres anciens

- ✓ A l'échelle du SCoT, le taux de vacance est en moyenne de 10% à l'image du département de l'Ardèche.
- ✓ concentration davantage sur les polarités dont les centres anciens présentent des habitats de moins en moins adaptés aux modes de vie actuels.

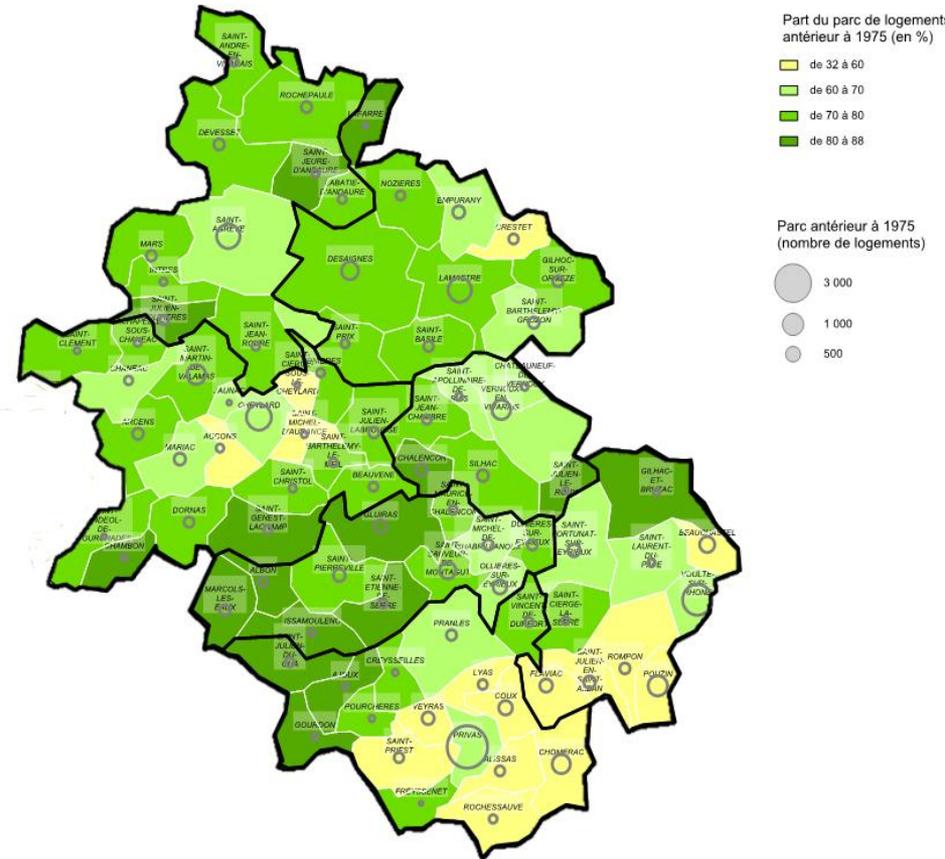
■ Un parc privé potentiellement indigne relativement important

- ✓ En valeur absolue, le nombre de logements potentiellement indignes est concentré dans les communes urbaines (Privas, La Voulte). A l'échelle des bassins d'habitat, l'indice de concentration de ce type de logements s'exprime sous la forme d'un indice. Le gradient est plus fort sur la montagne ardéchoise.

■ Un parc très ancien majoritairement antérieur à 1975

- ✓ qui représente les deux tiers des logements, soit près de 10 points de plus que la moyenne ardéchoise.

Part du parc de logement antérieur à 1975



ENJEU: un parc ancien et une forte vacance sur les centres anciens qui ouvrent un potentiel de reconquête et un levier d'attractivité

PADD : *des objectifs pour répondre aux enjeux*

3



4 ambitions pour le territoire :

1 -
Etre Acteur du
Territoire

*Choisir son
développement*
- Une ruralité active qui
s'affirme -



Centre Ardèche

2 -
Un Territoire
Vivant

*Mettre l'humain et la
nature au cœur du
projet*
- Un territoire habité
dont il faut prendre
soin-



3 -
Un Territoire
Attractif

*Valoriser les ressources
locales*
- Facteur d'un
développement local
durable -



4 -
Un Territoire
Ouvert

Renforcer les échanges
- Participer et
s'inscrire dans les
dynamiques
territoriales voisines -



1 -
Être Acteur du
Territoire

Un développement démographique dynamique et raisonné :

Ambition SCoT : + 7 700 habitants de 2019 à 2039

Une répartition différenciée selon les territoires

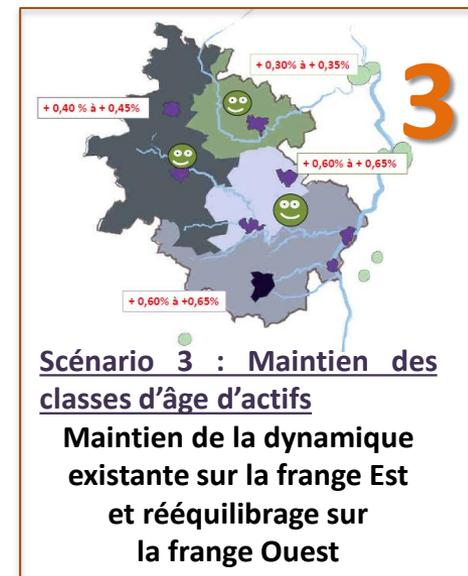
- ❑ Une reprise démographique pour les CC de Val'Eyrieux et Lamastre avec environ + 1700 habitants.
- ❑ Une poursuite de la dynamique passée pour la CAPCA avec environ + 6000 habitants à l'horizon 2040.

Une nécessité de maintenir les classes d'âge d'actifs pour répondre aux enjeux futurs

- ❑ Une volonté de maintenir les classes d'âges d'actifs et de développer l'emploi local varié (ZAE, industrie, artisanat, commerce, services, etc.) .
- ❑ Permettre d'accompagner le vieillissement de la population.
- ❑ Un développement économique qui accompagne le développement démographique.

ENJEUX : Répartition plus équilibrée des apports démographiques entre secteurs et au sein des communes de l'armature –

OBJECTIF 1 : Promouvoir un développement démographique dynamique et équilibré permettant de soutenir et développer l'économie locale.



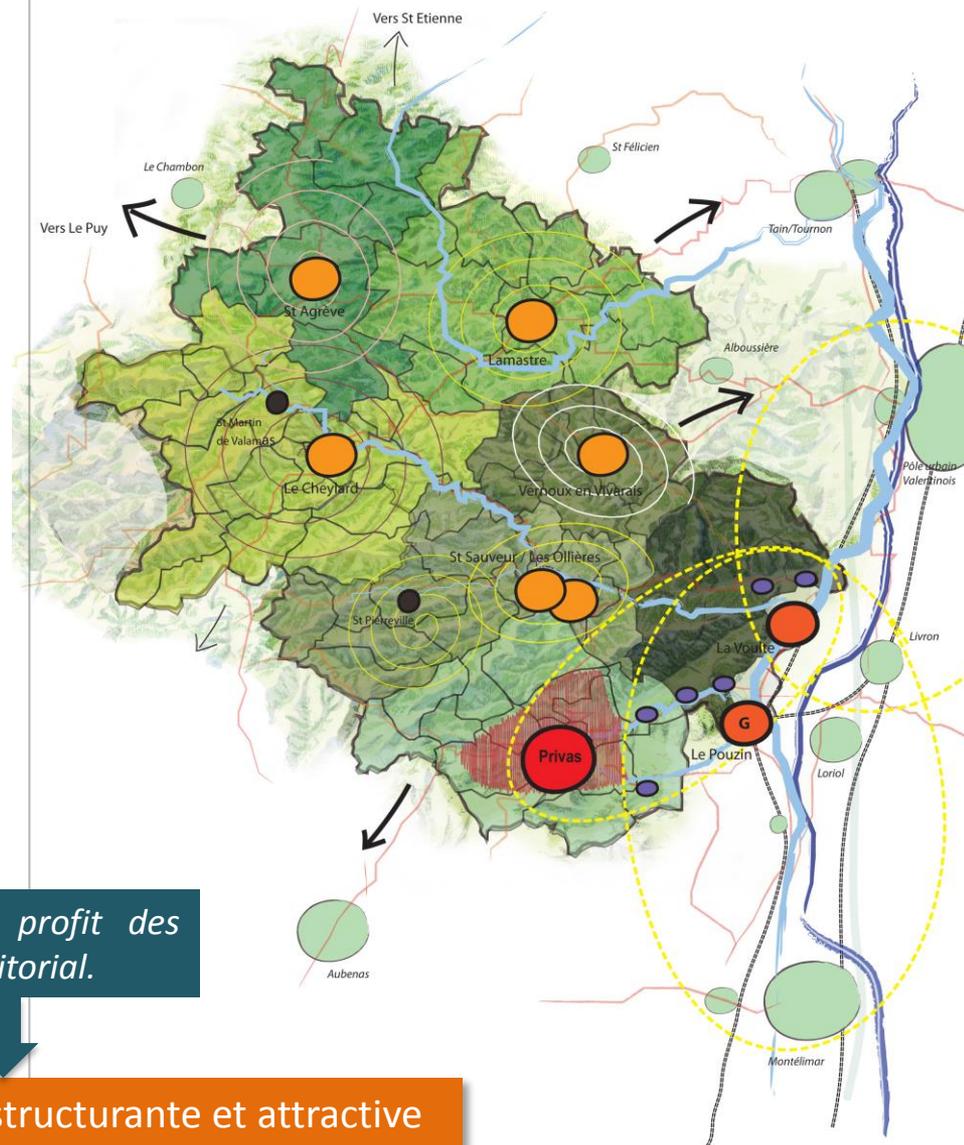
1 - Être Acteur du Territoire

Une organisation territoriale solidaire qui affirme la place des bassins de vie et le rôle fédérateur de leurs villes centre.

- ❑ Un maillage territorial qui n'oublie personne : villages, bourgs et villes centre.
- ❑ Une organisation qui vise l'optimisation des déplacements dans un territoire contraint (*aucune commune à moins de 15 minutes en voiture d'un pôle*).
- ❑ Privas une ville préfecture qui contribue au rayonnement du Centre Ardèche avec des communes proches constituant un pôle urbain.
- ❑ Des communes péri-urbaines dynamiques dans les vallées de l'Ouvèze et du Rhône.

ENJEUX : Risque d'affaiblissement des polarités au profit des communes périphériques - Des enjeux de rééquilibrage territorial.

OBJECTIF 2 : Affirmer une organisation territoriale structurante et attractive qui permet un développement cohérent pour chaque bassin de vie.



1 - Être Acteur du Territoire



Un développement à taille humaine

Habiter : Proposer une offre de qualité et variée de logements pour répondre aux besoins de tous les habitants

Produire des formes d'habitat diversifiées

- ❑ Produire des **logements diversifiés** dans la typologie et la forme urbaine (*collectif/intermédiaire/individuel*) afin de :
 - ✓ Répondre aux besoins des habitants (jeunes actifs, familles, personnes âgées, etc.)
 - ✓ De lutter contre l'étalement urbain et limiter la consommation foncière.
 - ✓ Rationaliser et optimiser les raccordements aux réseaux déjà existants.
- ❑ Rapprocher habitants, services et équipements.
- ❑ Maîtriser la localisation, la forme et la qualité des extensions nouvelles en s'appuyant sur les **éléments structurants du paysage** (murets, pentes, végétation, etc.) : permettre une réflexion en amont pour les projets d'aménagement dans un objectif de qualité.

ENJEUX : Adéquation entre la production de logements, la croissance démographique et les besoins des populations - Répartition des nouveaux logements entre bassins/ entre polarités et communes rurales/résidentielles -

OBJECTIF 3 : Permettre un parcours résidentiel complet et de qualité sur le territoire en proposant une offre variée de logements pour répondre aux besoins de tous les habitants actuels et futurs.

1 - Être Acteur du Territoire



2 - Un Territoire Vivant

Développer une offre qui réponde aux besoins

- ❑ **Lutter contre la vacance** des logements en se donnant un objectif chiffré et réaliste de remise sur le marché dans toutes les communes : centres villes pour redynamiser et centres villages pour permettre l'accueil de population et maintenir les services et équipements.
- ❑ Prévoir la **construction de 280 à 300 nouveaux logements par an** (*fourchette indicative*) répartis de manière équilibrée au regard de l'armature territoriale

OBJECTIF 4 : Construire un nombre suffisant de nouveaux logements et lutter contre la vacance dans les centres villes bourgs et villages.

Proposer une offre de logements locatifs sociaux privés ou publics

- ❑ Produire des **logements locatifs sociaux, publics et privés**, répartis selon l'armature et les secteurs en demande, et permettant à chacun de se loger et favorisant les parcours résidentiels.

Proposer une offre de logements adaptés aux situations particulières

- ❑ Produire des **logements adaptés** aux besoins : personnes âgées, jeunes, situations de précarité, de handicap, etc.
- ❑ Promouvoir un mode d'urbanisme **solidaire** : *rapprocher lieux de vie, emplois et services.*

OBJECTIF 10 : Produire une offre de logements accessible à tous.

ENJEUX - Réponses aux besoins des populations spécifiques : jeunes, personnes âgées, familles monoparentales Précaires (logements/ mobilité/ équipements) - mixité sociale / Répartition des nouveaux logements entre bassins

2 - Un Territoire Vivant

Promouvoir le bien vivre ensemble, être au service des habitants

Agir contre la précarité énergétique

Réhabiliter les logements anciens en améliorant leurs performances énergétiques

- ❑ Améliorer le parc de logements anciens (privé et public) afin de lutter contre les logements insalubres ou indécents, en améliorant leur **performance énergétique**.

Viser la sobriété énergétique

- ❑ Agir sur les logements anciens, les modes de déplacements (une solidarité dans l'usage de la voiture), l'usage du numérique.
- ❑ Promouvoir un mode d'urbanisme **moins énergivore** : *rapprocher lieux de vie, emplois et services.*



ENJEU: un parc ancien et une forte vacance sur les centres anciens qui ouvrent un potentiel de reconquête et un levier d'attractivité / répondre aux besoins des populations spécifiques (logements/ mobilité/ équipements)

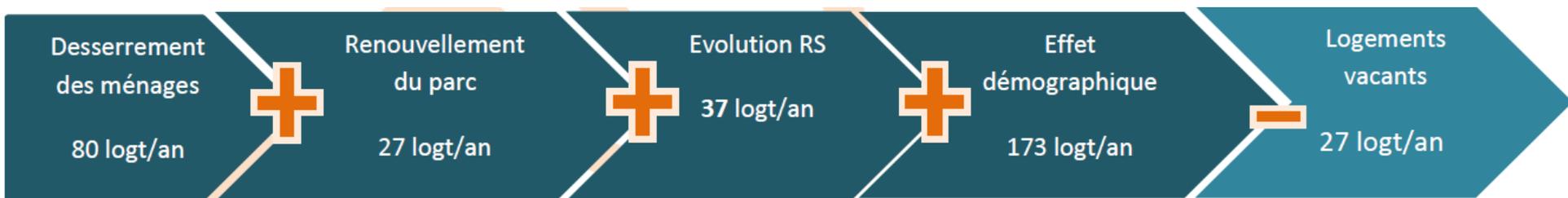
OBJECTIF 11 : Agir contre la précarité énergétique en promouvant une politique locale de rénovation des logements et de limitation des déplacements.

Calcul du point mort et effet démographique SCoT

1 -
Être Acteur du
Territoire

OBJECTIF 4 : Construire un nombre suffisant de nouveaux logements et lutter contre la vacance dans les centres villes bourgs et villages.

Un besoin global de 290 lgt/an



Hypothèses de travail

Desserrement des ménages : vers une stabilisation de la taille - 0,35% de diminution par commune limité à 2 pers/ménages

*Diminution total pour le SCoT -0,28%
-0,64% entre 90-2013*

Renouvellement = taux 1/1000 par an, prolongement période précédente (démolition, changement d'usage)

Evolution RS = Pas d'inflexion des tendances mais augmentation bloquée pour les communes ayant déjà + de 50% de RS

*22% du parc total en 1990,
19% en 2040*

Evolution vacance = ramener le taux global à 8%, diminuer de 30% pour chaque commune dans la limite de 6% (vacance fonctionnelle)

Passer d'un taux global de 11% à 8%

Répondre aux enjeux de l'offre en logements sociaux

4



Comment répondre aux enjeux d'avenir en terme de logements sociaux publics sur le Centre Ardèche :

Ce qui est attendu du SCoT :

Article L. 101-2 du CU : le SCoT doit viser l'équilibre entre « *la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des **besoins présents et futurs en matière d'habitat** (...) en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, (...) de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs* »

Position stratégique entre le document sectorielle **PLH** (au niveau intercommunal) et le document de planification urbaine **PLU- I** (au niveau communal ou intercommunal) = *compatibilité*

Les objectifs et les principes relatifs à la politique de l'habitat doivent être définis à l'échelle de l'ensemble du périmètre du SCoT, sauf en ce qui concerne les objectifs d'offre de nouveaux logements répartis entre les EPCI ou par commune.

Pour les logements sociaux, le SCoT doit veiller à l'équilibre social de l'habitat et peut fixer un seuil à atteindre sur l'ensemble du périmètre et des recommandations sur leur localisation (proximité des transports / services...).

Comment répondre aux enjeux d'avenir en termes de logements sociaux publics sur le Centre Ardèche :

- **11,8%** de LLS publics en 2017 = **besoin de progression du taux ou d'une meilleure répartition territoriale ?**
- **Une démographie plus dynamique = de nouveaux besoins ?**
Comment gérer la vacance qui s'accroît dans les secteurs en déprise? Réhabilitation? Démolition? Production d'une offre adaptée? Acquisition/amélioration ?
- **Un vieillissement de la population à prendre en compte = quelle offre et où ?**
Besoins en petits logements, dans les centre-bourg, résidence autonomie?
- **Une volonté d'attirer les actifs avec des emplois variés = des besoins de logements diversifiés ?**
Proposer des formes urbaines variées, des logements familiaux pour les jeunes ménages?

Comment répondre aux enjeux d'avenir en termes de logements sociaux publics sur le Centre Ardèche :

Le SCoT : une planification sur 20 ans, un enjeu de prospective...

- **Quelles sont les perspectives de productions d'une offre nouvelle à venir ?
Quelle territorialisation ?**
- **Quelles sont les perspectives de réhabilitation ?**
- **Quelles sont les perspectives de renouvellement du parc ?
(démolition/restructuration)**
- **Quelles sont les difficultés/freins rencontrés par les bailleurs sociaux sur le territoire pour se fixer et atteindre des objectifs ?**