

# REGARD

## L'HABITAT

### EN CENTRE ARDÈCHE

Regard | n°1 | MAI 2023

Observatoire du SCoT Centre Ardèche



Après un investissement important des élus du territoire pendant plusieurs années pour défendre une ruralité dynamique, le SCoT Centre Ardèche est désormais exécutoire depuis février 2023. Aujourd'hui, une nouvelle étape se met en place, celle de la mise en œuvre. Il s'agit de se donner les moyens d'atteindre les objectifs qui ont été fixés. Pour ce faire un programme d'actions a été construit, il offre une lisibilité et donne une feuille de route pour faire vivre le projet pour les 6 prochaines années. Une de ses actions majeure est la mise en place d'un « Observatoire du territoire ». Il a pour objectif de suivre toutes les évolutions du Centre Ardèche (habitat, foncier, énergie, etc.) afin de fournir des informations fiables et argumentées pour toutes les collectivités du SCoT et aider à la prise de décisions collectives. Notre volonté est de permettre une large diffusion de cette connaissance, c'est pourquoi nous vous proposons ce « Regard », avec plusieurs publications annuelles, il s'agit de traiter à chaque parution une thématique spécifique. Il sera accompagné d'un « Zoom » par intercommunalité pour affiner l'analyse localement. Pour cette première diffusion, préoccupation majeure pour les élus, la thématique de l'habitat a été retenue. Bonne lecture !

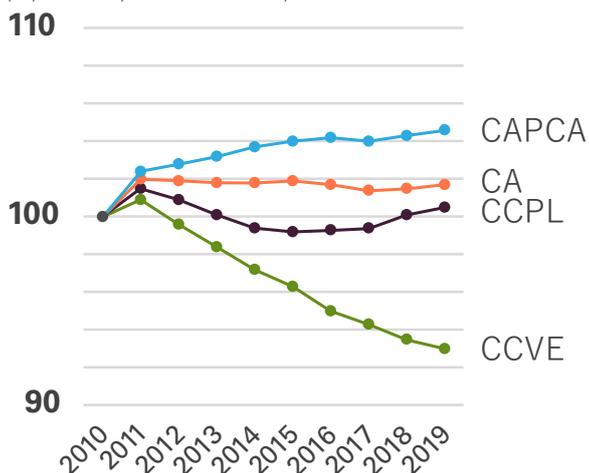
François VEYREINC, Président du Syndicat Mixte Centre Ardèche

#### LE CENTRE ARDÈCHE, DES TERRITOIRES AUX DYNAMIQUES TRÈS CONTRASTÉES

##### Une population stable, maintenue par le dynamisme de la CAPCA

Sur la dernière décennie, le nombre d'habitants du Centre Ardèche a stagné. Toutefois, l'analyse détaillée par intercommunalité montre de nombreuses disparités reflétant des dynamiques divergentes entre les territoires qui le constitue. En effet, depuis 2011, la Communauté de communes de Val'Eyrieux (CCVE) a perdu près de 7 % de sa population tandis que le territoire de l'Agglomération de Privas Centre Ardèche a connu une augmentation de 4,6 %, compensant, à l'échelle du territoire SCoT, l'érosion de population connue par la CCVE. Quant au territoire du Pays de Lamastre, la population se maintient dans le temps.

Une population qui se stabilise depuis 2011 en Centre Ardèche - INSEE



Point méthodologique : base 100

Il mesure la variation relative de la valeur entre la période de base (100) et la période courante. Les indices permettent de calculer et de comparer facilement les évolutions de plusieurs grandeurs entre deux périodes données.

##### Un territoire de vie tout au long de l'année

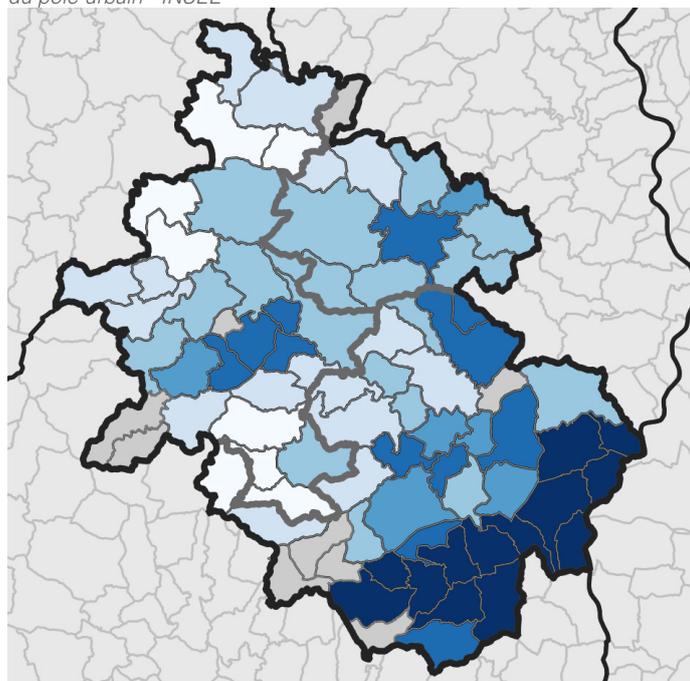
##### Une forte part de résidences principales

**41 851, c'est le nombre de logements en Centre Ardèche en 2019 selon l'INSEE.** 70 % sont des résidences principales. C'est dans les villes (Le Cheylard, Saint-Agrève, Lamastre, Saint-Sauveur-de-Montagut, Les Ollières, Vernoux), les communes du pôle urbain (Alissas, Coux, Lyas, Saint-Priest, Veyras) et les bourgs (Saint-Martin-de-Valamas, Saint-Pierreville, Désaignes) que la proportion de résidences principales est la plus forte, dépassant parfois les 80 %, voire 90%. En revanche, dans une partie des villages des Boutières et du plateau de Saint-Agrève, la proportion de résidences principales diminue fortement où le taux de résidences principales représente souvent moins d'un logement sur deux offrant un véritable défi dans la gestion des aménités urbaines liées à un accroissement saisonnier de population (eau, équipements, voirie, etc.).

Un habitat où les appartements sont rares - INSEE



Des résidences principales concentrées dans les villes et les communes du pôle urbain - INSEE

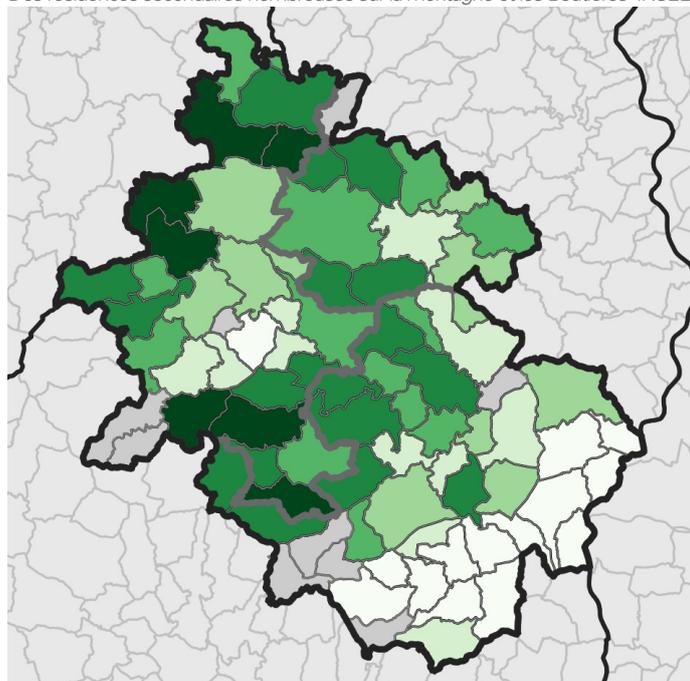


Abs 0 40 50 60 70 80 %

**Des résidences secondaires en nombre sur l'ouest du territoire**

7 871, c'est le nombre de logements en résidences secondaires en Centre Ardèche, soit environ 19 % du nombre total de logements, ce taux se situe dans la moyenne de l'Ardèche. C'est au nord et à l'ouest du territoire que ces logements sont en plus grand nombre. Certaines communes dépassent les 50 % voire 60 % de résidences secondaires : Issamoulenc (60%), Mars (60%) ou Devesset (56%) etc. Dans l'objectif de maintenir un territoire vivant, l'enjeu de l'installation de nouveaux habitants de manière permanente est important pour ces territoires.

Des résidences secondaires nombreuses sur la montagne et les Boutières- INSEE



Abs 0 10 20 30 40 50 %

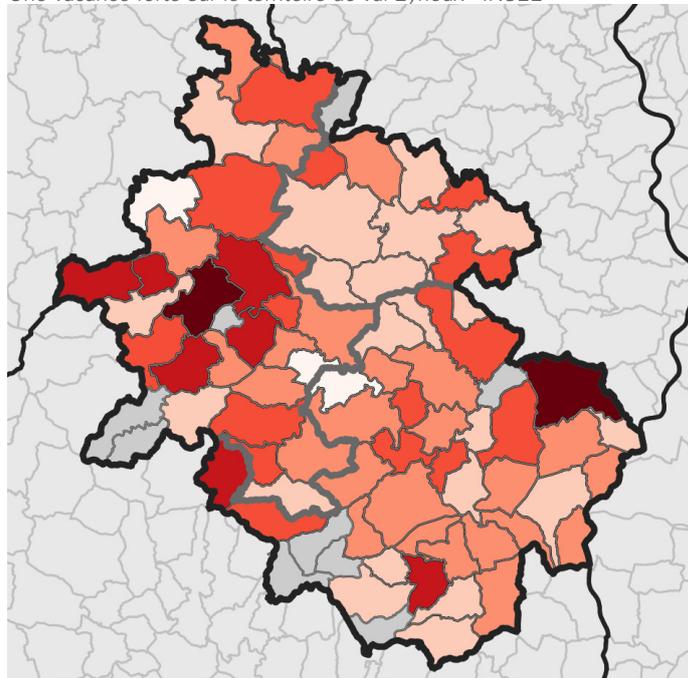
**Une vacance structurelle à résorber, ressource pour la production de logements sans foncier**

Par ailleurs, selon l'INSEE (2019), plus de 11% du nombre total de logements est vacant. Ce taux est supérieur de

1,5 point à celui de l'Ardèche. Cela représente **4739 logements en Centre Ardèche.**

Selon la LOVAC (LOgement VACant) au 1er janvier 2021, il y avait en Centre Ardèche **5 443 logements vacants** sur les 40 913 logements du parc privé, avec **un taux de vacance de 13,3 % pour le territoire (9,3 % en France).** Ce taux connaît des disparités selon les secteurs du Centre Ardèche et nécessite une politique de l'habitat ambitieuse et adaptée aux réalités géographiques locales.

Une vacance forte sur le territoire de Val'Eyrieux - INSEE



Abs 0 4 8 12 16 20 %

La vacance structurelle, quant à elle, concerne plus de 3 000 logements et représente **une ressource importante pour la production de logement sans foncier** pour les collectivités à l'échelle du Centre Ardèche. Pour rappel, le SCoT s'est fixé pour objectif de **diminuer de 30 %** le nombre de logements vacants dans une limite de 6%, correspondant à la vacance conjoncturelle moyenne en France.

Point méthodologique : la vacance & LOVAC

Un logement est vacant s'il est inoccupé. Il existe deux types de vacance :

- **Vacance conjoncturelle** : durée courte à moyenne (quelques jours à 2 ou 3 ans) et qui s'explique par une période de vacance entre deux locataires, ou propriétaires, ou pour des travaux par exemple.
- **Vacance structurelle** : longue durée (plusieurs années) qui peut s'expliquer par l'inadéquation du logement avec les attentes du marché (mal situés, trop grand, trop petit, trop cher...) ou des logements hors marché (vétuste, obsolète, abandonné...).

La Base de données LOVAC permet de différencier la vacance structurelle et la vacance conjoncturelle, mais surestime le nombre de logements vacants.

**Une croissance démographique limitée par une faible diversification de l'habitat**

**La maison individuelle est la forme majeure d'habitat, elle représente près de 75 % du parc de logement.** C'est dans les villages où la proportion de maisons et de propriétaires est la plus forte allant jusqu'à plus de 95 % des logements. Ce sont les villes qui concentrent la plus forte proportion d'appartements. Ils restent toutefois minoritaires face à la maison individuelle à l'exception de **Privas où la majorité des logements sont des appartements.** Par ailleurs, ces appartements sont occupés par des locataires alors que la maison individuelle concerne beaucoup de propriétaires occupants. **La diversification de l'offre de logements est un enjeu majeur pour le territoire, en particulier dans les villages et les communes du pôle urbain qui**

offrent aujourd'hui peu de possibilités d'installation pour les jeunes habitants et les personnes âgées.

### Une offre de logements abordables principalement concentrée sur l'agglomération de Privas Centre Ardèche

**3 386, c'est le nombre de logements HLM** sur le Centre Ardèche au 1er janvier 2022 selon les chiffres de l'habitat social (RPLS). Près de 80 % de ces logements abordables sont situés sur le territoire de la CAPCA. Les logements financés sous forme de « PLUS » représentent 95 % des logements sociaux du Centre Ardèche. Les logements très sociaux, financés en « PLAI » représentent, quant à eux, seulement 3 % des logements sociaux du territoire. **88 % de ces logements sont des logements collectifs**, un taux supérieur à la moyenne de l'Ardèche (79%) ou à la moyenne française hors Île de France (81%). Cependant, en termes de taille, ceux-ci restent similaires à ceux de l'Ardèche, 80% de T3, T4 et T5+.

**Au 31 décembre 2021, il y avait 1 054 demandes en attente dont près de la moitié pour des T1 et des T2, pointant le manque d'offre de logements diversifiés** sur le territoire du Centre Ardèche.

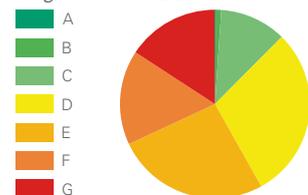
Point méthodologique : logements sociaux

- **PLUS** : financé par le Prêt à Usage Social correspondant aux HLM.

- **PLAI** : financé par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, pour les personnes en grande difficulté.

### Une importante précarité énergétique de l'habitat

Le risque d'un mur pour la location de logements - ADEME



**Près de 60% des DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) du territoire sont classés E, F et G** (sur 3 399 DPE réalisés entre juillet 2021 et décembre 2022). Près de 30% des logements sont en classe D et seulement 12 % dans les classes A, B ou C. **La majorité des logements sont donc considérés comme énergivores.**

Sur les anciens DPE (réalisés avant juillet 2021), les proportions étaient moindres. En effet, un tiers de logements étaient classés E, F et G, un tiers classés en D et un tiers dans les classes A, B et C. Cette réévaluation des performances énergétiques des logements est intrinsèquement liée à une modification des méthodes d'évaluation liées à la loi Climat et Résilience. Ainsi, il existe sur le territoire **un enjeu majeur en matière de réhabilitation énergétique des logements** d'autant plus que le législateur a prévu l'impossibilité de mettre en location, de manière progressive, les logements énergivores en fonction de leur étiquette énergétique. Ainsi, en 2034 presque 60% de ces logements ne pourront plus être mis en location sur le territoire **interrogeant la capacité future du territoire à loger ses habitants.**

Point méthodologique & informations : le DPE

Le DPE (Diagnostic de Performance Énergétique), document technique dont l'objectif est d'estimer la consommation d'énergie et le taux d'émission de gaz à effet de serre d'un logement avec un classement (A, B, C, D, E, F, G).

Depuis la loi Climat et Résilience, la méthode de réalisation a évolué et ceux-ci sont devenus opposables et obligatoires pour la mise en location ou la vente. Les DPE interdiront la location des logements les plus énergivores. Interdiction depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023 pour les logements avec un DPE de plus de 450kWh/m<sup>2</sup>/an, en 2025 pour les G, 2028 pour les F et 2034 pour les E.

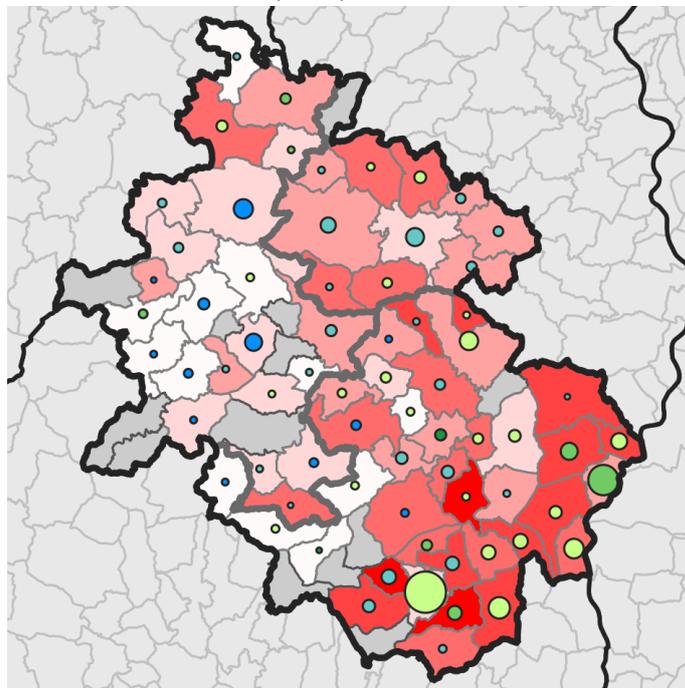
### Un marché du logement dynamique

#### Une augmentation des volumes de vente depuis 2014

Entre 2014 et 2020, 5 728 logements ont été vendus. Sur cette même période, le nombre de ventes annuelles est passé de 650 en 2014 à 950 en 2020 soit **une augmentation de presque 50% en 7 ans**. Cette évolution reste cependant plus faible que celle de l'Ardèche.

**Les ventes concernent majoritairement des maisons qui représentent 75% des logements vendus entre 2014 et 2020.** Sur le territoire le prix moyen au mètre carré a augmenté de 9 % en passant de 1285€ à 1399€ en 7 ans. C'est dans les communes du pôle urbain que les prix sont les plus élevés, dépassant les 1800€/m<sup>2</sup> comme à Veyras (1978€/m<sup>2</sup>). Le prix moyen au m<sup>2</sup> des communes périurbaines dépasse les 1600€/m<sup>2</sup>, les nouveaux habitants étant attirés par la proximité avec les villes (emplois, services, etc.), ce qui explique les prix élevés dans le périurbain et les communes du pôle urbain. Dans les villages à l'ouest, les prix de ventes sont beaucoup plus faibles, moins de 1200€/m<sup>2</sup> voire même moins de 1000€/m<sup>2</sup>, dû à un marché peu tendu et à une offre de logements inadaptés (logement en précarité énergétique, etc.). Ces phénomènes expliquent l'attrait de ce territoire pour les résidences secondaires où le logement économe en énergie n'est pas un critère, ainsi que le fort taux de vacance. **Ces résidences secondaires, comme les logements en vacance structurelle, grèvent les possibilités d'installation de nouveaux habitants. Il est donc nécessaire de développer une politique de l'habitat axée sur la lutte contre la précarité énergétique et la vacance afin de favoriser de nouvelles installations.**

Un marché de l'immobilier dynamique sur Privas Centre Ardèche - DVF+



Abs 0 1000 1200 1400 1600 1800 €

Nb vente/an ● 30 ● 60 ● 111

% de vente/an /logement 1 1,5 2 2,5 3 %

### Une taille des logements vendus similaire à la moyenne de l'Ardèche

Une vente de maison de taille moyenne - DVF+

**70%**

**86m<sup>2</sup>**

**682m<sup>2</sup>**



Maison



Surface plancher



Terrain

La taille médiane d'un logement vendu sur le Centre Ardèche est de type 3 avec une surface moyenne d'environ 86m<sup>2</sup>

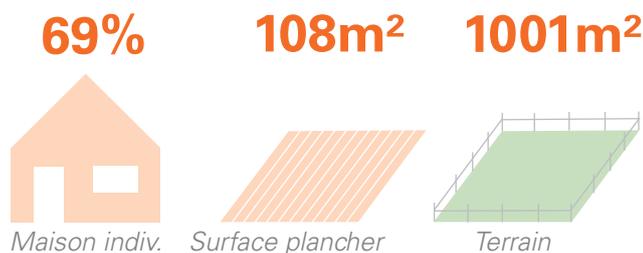
par logement, similaire à l'Ardèche. La surface médiane des terrains vendus avec les logements est d'environ 600 à 700m<sup>2</sup> en Centre Ardèche, un chiffre supérieur à la moyenne départementale qui est de 500 à 600m<sup>2</sup>. **La production d'une typologie variée de logements est une solution aux enjeux de production de logements qui permet à la fois de conserver des marges de manœuvre pour répondre aux aspirations à la maison individuelle tout en garantissant l'impératif de sobriété foncière.**

Point méthodologique : la médiane

Si on ordonne une distribution, la médiane partage cette distribution en deux parties d'effectifs égaux. Ainsi, pour une distribution de salaires, 50 % des salaires se situent sous la médiane et 50 % au-dessus. Elle permet d'éviter les erreurs de la moyenne qui est fortement impactée par les valeurs extrêmes.

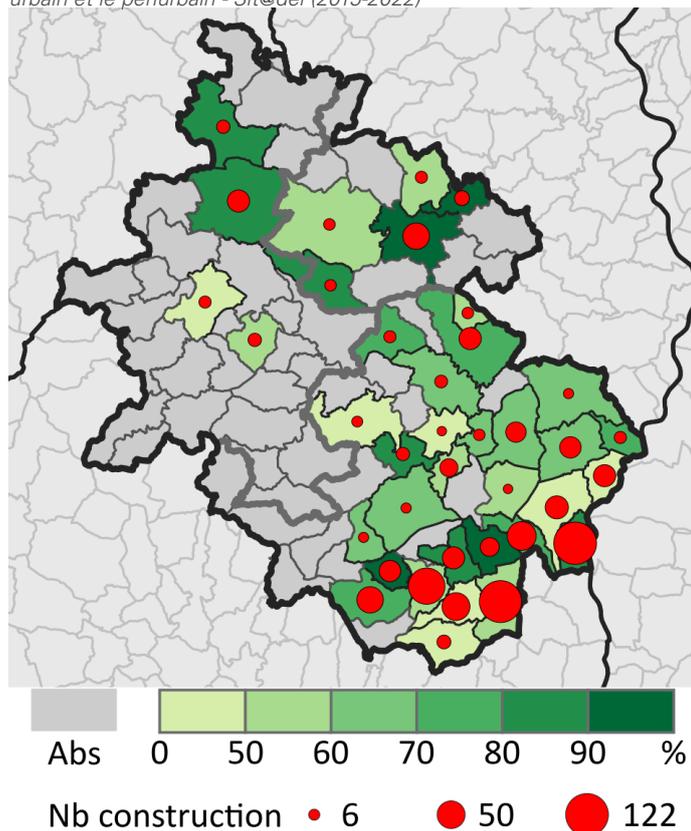
## Des constructions nombreuses dans les communes périurbaines et les villes

Une consommation foncière importante pour chaque nouveau logement - Sit@del (2015-2022)



Entre 150 et 300 logements sont autorisés à être construits chaque année en Centre Ardèche. Cependant, seuls les deux tiers sont mis en chantier (environ 100 à 200 nouveaux logements par an), soit un total de 1 163 nouveaux logements construits entre 2015 et 2022. La tendance globale est à une augmentation du nombre de mises en chantier. Ces évolutions sont similaires à celles de l'Ardèche. La majorité des logements construits sont des logements individuels purs à plus de 69 %, dont une majorité de T4 et T5+. La consommation foncière qui en découle reste relativement élevée avec environ 1000m<sup>2</sup> par nouveau logement.

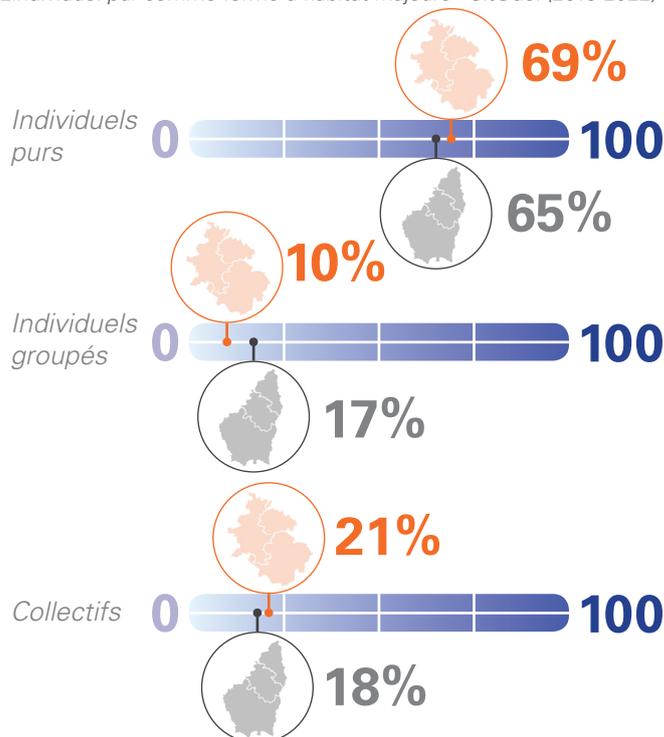
Une construction concentrée dans les villes, les communes du pôle urbain et le périurbain - Sit@del (2015-2022)



Point méthodologique : la Secrétisation

Pour des raisons soit de sécurité (anonymat), soit pour conserver une rigueur statistique, les entités avec moins de 10 individus sont secrétisées (grisé).

L'individuel pur comme forme d'habitat majeure - Sit@del (2015-2022)



## Mettre en place les outils adéquats à l'échelle locale

Le projet porté par les élus du territoire dans le cadre du SCoT Centre Ardèche vise à permettre l'accueil de 7000 habitants supplémentaires à l'horizon 2040. Le projet définit un certain nombre d'objectifs permettant cet accueil tout en respectant les attentes du législateur en termes de préservation de la biodiversité, de limitation de l'artificialisation des sols et de limitations des déplacements et gaz à effet de serre.

Concernant le logement, des outils stratégiques, tel le Programme Local de l'Habitat, permettent aux collectivités de mener des politiques en faveur de la production de logement, ventilée par bassin de vie, d'agir sur la vacance et de lutter contre la précarité énergétique.

Le développement d'une offre de logements neufs doit être diversifiée dans sa forme afin d'en réduire l'impact en termes de consommation foncière tout en répondant aux besoins pour l'accueil d'un éventail plus large d'habitants (taille de logements variée, locatif, etc.). C'est pourquoi le SCoT impose aux documents d'urbanisme une densité de logements à produire par hectare moyennée à l'échelle communale. Ainsi par cet objectif, le SCoT vise à orienter les collectivités compétentes vers une modulation de la densité par opération où les communes peuvent créer à la fois du petit collectif et/ou du logement intermédiaire relativement dense tout en conservant de la surface pour de la production de maisons individuelles.

Par conséquent, dans un contexte de stagnation de la population, alors même que les volumes de ventes ou de constructions ont augmentés, **la lutte contre la vacance du logement ainsi que la diversification de l'offre apparaissent alors être des solutions efficaces pour répondre à l'ambition démographique** portée par les élus du Centre Ardèche dans le cadre du SCoT.

### Sources :

- INSEE RP2019 au 1<sup>er</sup> janvier 2022
- RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (HLM)
- Demande de logement au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (HLM)
- ADEME (DPE) 1<sup>er</sup> février 2023
- DVF+ (Vente) octobre 2022
- Sit@del (construction) au 1<sup>er</sup> janvier 2023
- IGN, BD ADMIN EXPRESS 2022
- LOVAC au 30 mars 2023