

ZOOM L'HABITAT

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE PRIVAS CENTRE ARDÈCHE

Regard - Zoom CAPCA | n°1 | MAI 2023

Observatoire du SCoT Centre Ardèche

UN TERRITOIRE DYNAMIQUE

Une croissance démographique soutenue

Sur la période 2010-2019, la CAPCA a connu une augmentation continue de sa population avec un taux de variation annuel moyen de 0,5%, soit une augmentation totale de plus de 1900 habitants en 10 ans. La croissance totale entre 2010 et 2019 est de 4,6 %.

Point méthodologique : Taux de variation annuel moyen

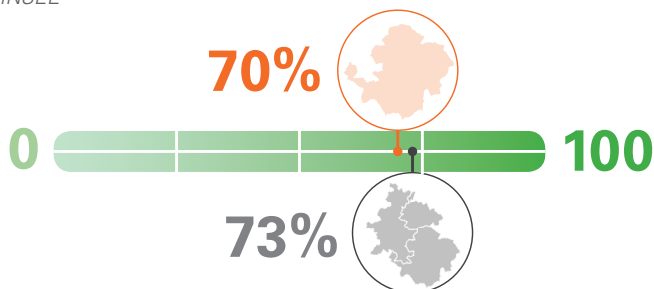
Il correspond à la variation annuelle moyenne de la population, par exemple la variation totale de la population de la CAPCA entre 2010 et 2019 est de 4,6%, donc chaque année la population a en moyenne augmenté de 0,5%.

Un territoire de vie tout au long de l'année

Une forte part de résidences principales

La CAPCA compte sur son territoire 77% de résidences principales, c'est le taux le plus élevée du Centre Ardèche (70%). 65% des foyers sont propriétaires de leurs logements, soit 3 points de moins que la moyenne du Centre Ardèche (68%). Une des explications serait la plus forte proportion de logements collectifs et de logements sociaux sur ce territoire.

Pourcentage de maisons en résidence principale de la CAPCA en 2019 - INSEE



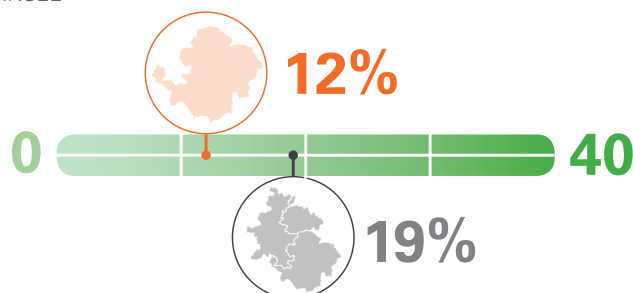
Une diversification de l'habitat qui reste faible

70% des logements sont des maisons, un taux légèrement moindre que celui du Centre Ardèche (73%). La présence de plusieurs villes comme Privas, La Voulte ou Le Pouzin ont une proportion plus importante de logements collectifs. Sur Privas la majorité des logements sont des appartements. Bien que l'offre soit plus diversifiée que sur l'ensemble du Centre Ardèche, la diversification des formes d'habitat (type de logements

comme type d'occupation) reste un enjeu important pour permettre l'installation de nouveaux habitants.

Une faible proportion de résidences secondaires

Pourcentage de résidences secondaires sur la CAPCA en 2019 - INSEE



12% des logements sont des résidences secondaires, principalement situés à l'ouest ainsi qu'au nord du territoire de l'agglomération. Certaines communes comme Beauvène ou Gluiras dépassent les 45% de résidences secondaires. Dans ces secteurs, l'offre de logement pour l'installation permanente de nouveaux habitants peut être impactée par le développement des résidences secondaires.

Une vacance structurelle faible, mais à résorber

En 2019, 11% des logements de la CAPCA sont vacants, ce qui représente 2846 logements. Près de la moitié de cette vacance est structurelle (vacant depuis 2 ans ou plus), offrant plus d'un millier de logements à reconquérir sans consommer de nouveau foncier.

Une demande importante de logements abordables de petites surfaces

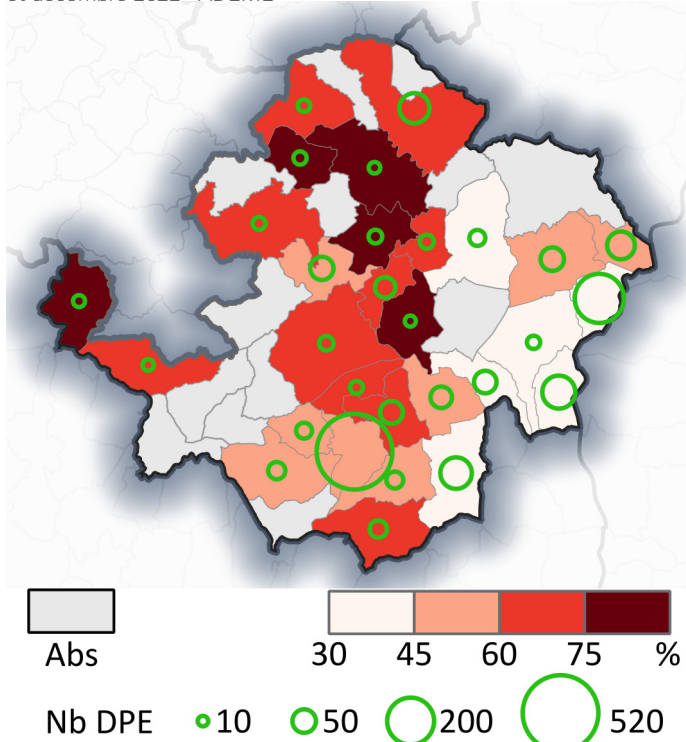
79% des logements sociaux du Centre Ardèche se situent sur la CAPCA, soit un total de 2 678 logements majoritairement collectifs. Au 31 décembre 2021, 909 personnes étaient en attente d'un logement social sur ce territoire. Les demandes se concentrent sur les petites surfaces, T2 (36%), T3 (35%), qui représentent respectivement 19% et 38% des logements sociaux de la CAPCA. Il existe un décalage important entre l'offre et la demande en logements abordables où la demande de petites surfaces est forte et l'offre faible.

Une précarité énergétique à ne pas sous-estimer

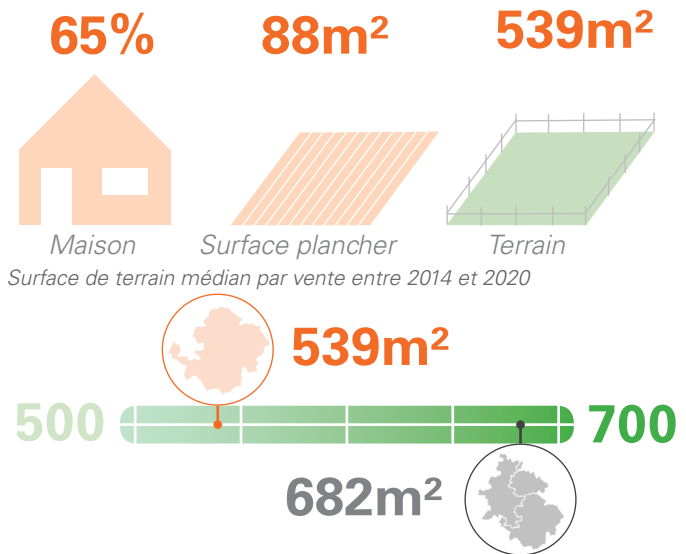
Sur le territoire de la CAPCA, les classes E, F et G représentent près de 50% des DPE réalisés depuis juillet 2021, soit un taux inférieur à celui du Centre Ardèche (60%). Ce sont les villages qui ont un taux élevé de logements énergivores comme Silhac ou Chalencon, communes ayant connu peu de constructions récentes pour lesquelles une nouvelle réglementation thermique plus exigeante existe. **Ainsi, sur l'ensemble de la CAPCA plus de 1150 logements (sur 2316) seront potentiellement interdits à la location d'ici 2034 au plus tard, ce qui interroge sur la capacité à loger et maintenir la population à moyen terme.**

Un marché de l'immobilier dynamique, qui reste peu diversifié

Les logements classés comme énergivores par un DPE entre juillet 2021 et décembre 2022 - ADEME



Typologie des ventes de logements entre 2014 et 2020 sur la CAPCA - DVF+



Des ventes en augmentation, tout comme les prix

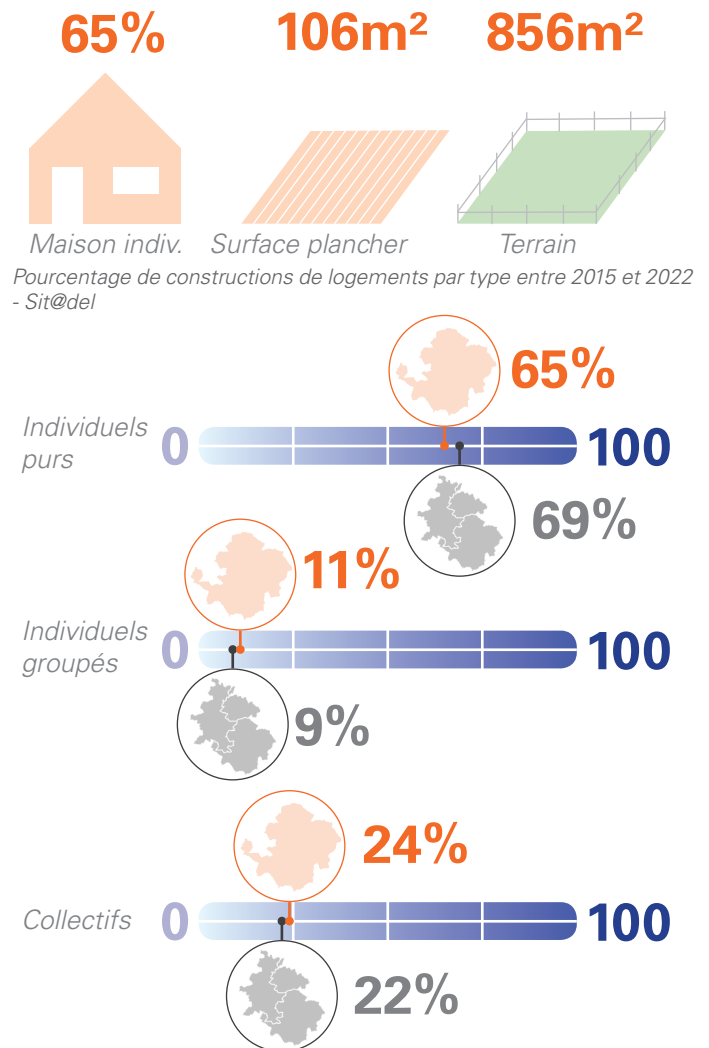
Les prix de vente au m² ont augmenté d'environ 10% entre 2014 et 2020, passant de 1 404€/m² à 1 572€/m² soit 150€ de plus par mètre carré. La taille médiane des logements vendus oscille entre le T3 et le T4, soit une taille plus importante que la médiane du Centre Ardèche. La CAPCA est un territoire attractif sur les communes du

pôle urbain comme dans le périurbain du fait de la proximité avec des villes (Privas ou Valence) qui offrent emplois, services, etc. La surface médiane des terrains attenant au logement est inférieure à celle du Centre Ardèche ou du Département. Près de 35% des ventes sont des appartements, soit une part plus importante que celle du Centre Ardèche qui est de 30%, du fait d'une plus grande diversité de l'offre de logements, notamment collectifs.

Des constructions de formes variées

Le nombre moyen de logements mis en chantiers chaque année entre 2015 et en 2022 est de 81. Cependant, cela nuance le pic de construction connu en 2021 (162) et qui s'explique en partie par un rattrapage de l'année 2020 suite au Covid. Les nouveaux logements construits sont principalement des T3 et des T4 avec majoritairement des maisons individuelles. Selon les années, 14% à 48% des logements construits sur la CAPCA sont de l'habitat collectif, ce qui représente un total de 220 logements collectifs soit environ 26% des logements construits sur la période. Cependant ces **logements collectifs sont orientés vers la vente, limitant l'offre de logement en location.** La consommation foncière des constructions reste importante avec 856m² par logements construits entre 2015 et 2022. Dans le respect des orientations SCot et de la trajectoire ZAN (Zéro Artificialisation Nette), **l'enjeu pour la CAPCA sera de poursuivre la production de nouveaux logements tout en consommant moins par logement produit en agissant sur les formes urbaines et la reconquête de la vacance.**

Typologie de logements construits entre 2015 et 2022 sur la CAPCA - Sit@del



Sources :

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