

ZOOM L'HABITAT

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE LAMASTRE

Regard - Zoom CCPL | n°1 | MAI 2023
Observatoire du SCoT Centre Ardèche

UN TERRITOIRE STABLE

Une population qui se maintient

La population de la CCPL après avoir augmenté de 2% entre 2010 et 2011, a connu sur la première moitié de la décennie 2010 une baisse continue. Un retour progressif à la population de 2010 s'est opéré sur la seconde moitié de la décennie. Le taux de variation annuelle moyen sur la période 2010-2019 est ainsi de 0,06%.

Point méthodologique : Taux de variation annuel moyen

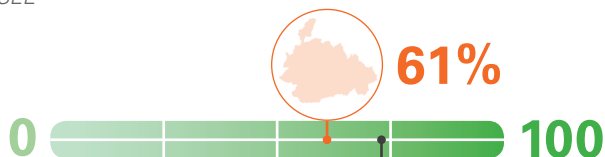
Il correspond à la variation annuelle moyenne de la population, par exemple la variation totale de la population de la CCPL entre 2010 et 2019 est de 2%, donc chaque année la population a en moyenne augmenté de 0,06%.

Un territoire de vie et de villégiature

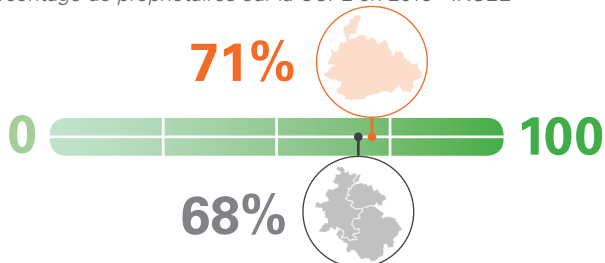
Des résidences principales moins nombreuses

61% des logements sont des résidences principales sur la Pays de Lamastre. Sur la ville de Lamastre, le taux dépasse les 74% de résidences principales, un chiffre plus élevé que la moyenne du Centre Ardèche. 71% des foyers sont propriétaires de leurs logements, un taux supérieur de 3 points à celui du

Pourcentage de maisons en résidences principales de la CCPL en 2019 - INSEE



Pourcentage de propriétaires sur la CCPL en 2019 - INSEE

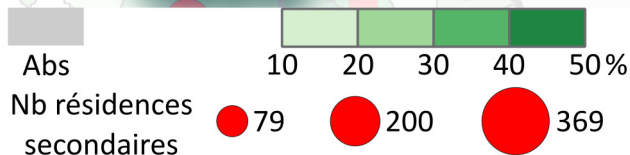
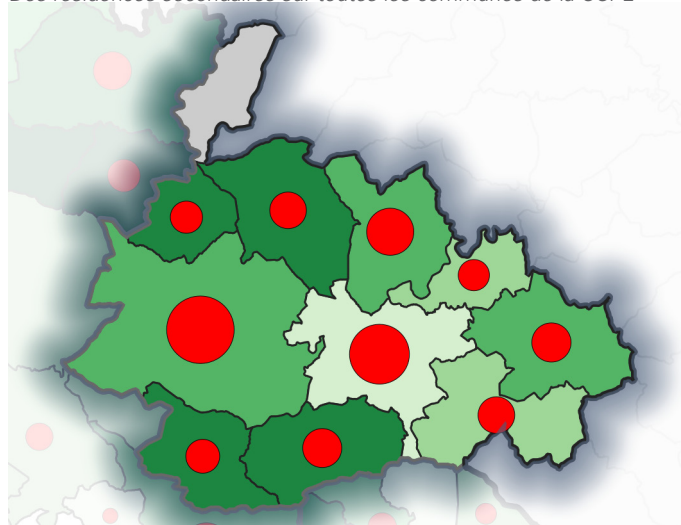


Centre Ardèche. Le taux de locataires est de 39% sur la commune de Lamastre, un chiffre supérieur de 13 points à celui de la CCPL. 82% des logements sont des maisons individuelles, un pourcentage plus élevé que celui du Centre Ardèche.

Un nombre important de résidences secondaires sur l'ensemble du Pays de Lamastre

Près de 31% des logements sont des résidences secondaires, c'est le plus fort taux pour un EPCI du Centre Ardèche. Les résidences secondaires se concentrent plutôt à l'ouest de la CCPL. Ce taux dépasse les 40% sur les communes de Labatie-d'Andaure, Nozières, Saint-Prix ou Saint-Basile. Ce chiffre élevé de résidences secondaires limite l'offre de logements pour l'accueil de nouvelles populations sur le territoire de l'intercommunalité.

Des résidences secondaires sur toutes les communes de la CCPL



Une vacance faible, limitant les capacités de création de logements sans foncier

Territoire attractif pour les résidences secondaires, le taux de vacance sur la CCPL est de 8%, soit 3 points de moins que

celui du Centre Ardèche (11%). C'est également un taux plus faible comparé à celui de la France qui est d'environ 9%. Cependant près de 60% de ces logements vacants le sont depuis plus de 2 ans. **Il y a donc un enjeu plus faible sur la CCPL pour la reconquête de la vacance et sur la possibilité de créer de nouveaux logements sans foncier.** Toutefois, une part importante de la vacance est de longue durée et des actions en faveur de leur remobilisation pourraient être bénéfiques pour le territoire.

Une offre de logements abordables partiellement inadaptée à la demande

Au 31 décembre 2021, la CCPL compte sur son territoire 228 logements sociaux. A cette même date, 46 personnes étaient en attente d'un logement abordable. Ces demandes se concentrent sur le T2 (35%) et T3 (28%) alors que l'offre de logements abordables est respectivement de 11% en T2 et 42% en T3. **Il y a un décalage entre l'offre et la demande de logements abordables, avec une attente pour des logements de plus petites superficies alors que son offre est limitée.**

Une forte précarité énergétique

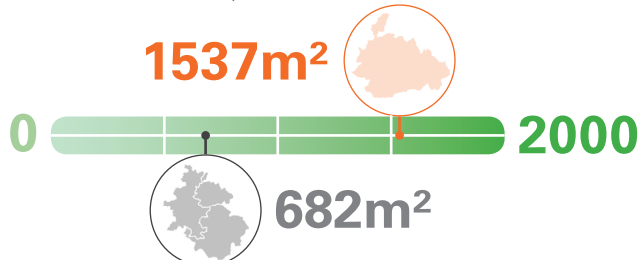
Sur le territoire, les logements classés E, F et G représentent 70% (286) des 413 DPE réalisés entre juillet 2021 et décembre 2022. Bien que ce chiffre ne soit pas représentatif de l'ensemble des logements du territoire, il interroge sur **l'avenir de l'accès au logement avec un risque de diminution de l'offre à moyen terme si une politique de lutte contre la précarité énergétique n'est pas mise en place.** De plus le risque est de voir ces logements sortir de l'offre des résidences principales par leurs achats pour de la résidence secondaire ou de la location touristique pour lesquels la question de la diminution de la consommation d'énergie du logement se pose plus rarement.

Une offre immobilière peu diversifiée

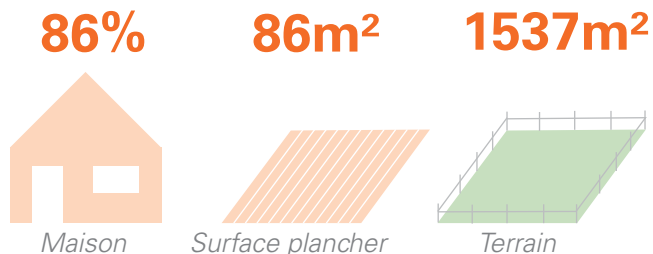
Des ventes nombreuses pour les résidences secondaires

Entre 2014 et 2017, les prix de vente au m² ont stagné aux alentours des 1150 à 1200 €/m². Ils ont augmenté entre 2017 et 2019 pour culminer à 1532 €/m², avant de revenir à 1274 €/m² en 2020. Le volume de vente était au plus bas en 2015 avec 59 logements tandis que les autres années les ventes ont oscillé entre 90 et 125 logements/an. Il est intéressant de constater que sur la période où les prix étaient les plus élevés, c'est également là où la population avait atteint son niveau le plus bas. **Le logement type vendu est une maison individuelle T3 d'environ 86m². Pour les terrains attenants, la surface médiane est de 1537m² soit plus de deux fois la surface médiane des terrains attenants du Centre Ardèche (682m²).** Cela peut être expliqué en

Surface de terrain médian par vente entre 2014 et 2020



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

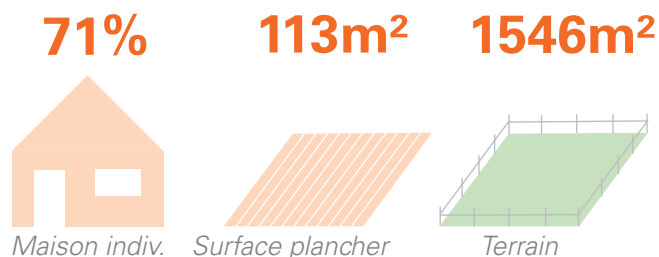


partie par un plus grand nombre de villages et des densités plus faibles, qui permettent des terrains plus grands et une offre principalement orientée vers la maison individuelle pour de l'habitat secondaire.

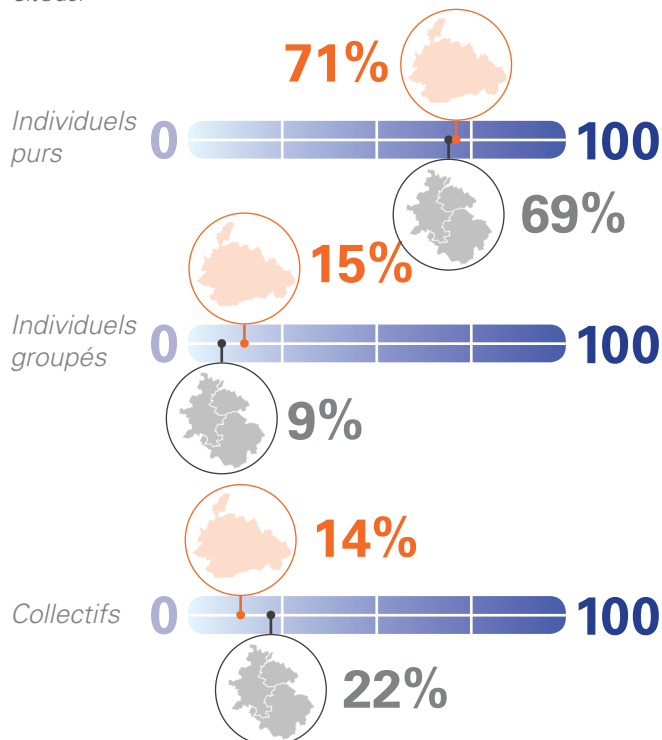
Des constructions excluant une partie de la population

Entre 2015 et 2022, 112 logements ont été mis en chantier sur le territoire de la CCPL avec une moyenne d'une dizaine par an, excepté en 2017 avec un pic à 29. La taille médiane des logements construits correspond à du T4 voir du T5+, une taille supérieure à celle du Centre Ardèche. Excepté en 2017 où 12 logements collectifs ont été créés, la CCPL ne produit presque exclusivement que du logement individuel pur sur des terrains de 1546m² qui reste similaire à la surface des terrains des logements vendus. **La construction de nouveaux logements est donc particulièrement consommatrice de foncier avec une surface de plus de 1500m² par nouvelle habitation.** Dans le respect des orientations SCoT et de la trajectoire ZAN (Zéro Artificialisation Nette), **l'enjeu pour la CCPL sera de poursuivre la production de nouveaux logements tout en consommant moins de foncier par logement produit en agissant en particulier sur les formes urbaines et leur diversification afin d'accueillir des jeunes et des seniors.**

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



Pourcentage de constructions de logements par type entre 2015 et 2022 - 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