

ZOOM L'HABITAT

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VAL'EYRIEUX

Regard - Zoom CCVE | n°1 | MAI 2023

Observatoire du SCoT Centre Ardèche

UN TERRITOIRE EN DÉPRISE DÉMOGRAPHIQUE

Une baisse démographique constante

La démographie de la CCVE est en baisse, perdant 7% de sa population entre 2010 et 2019, soit une perte totale de plus de 900 habitants. Le taux de variation annuel moyen est de -0,8 %.

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 CCVE entre 2010 et 2019 est de -7 %, donc chaque année la population a en moyenne diminué de 0,8%.

Une vacance de logement et un nombre de résidences secondaires importantes

Une faible part de résidences principales

56% des logements de la CCVE sont des résidences principales, soit **le taux de résidence principale le plus faible du Centre Ardèche**. Certains villages comme Saint-Jeure-d'Andaure ont un taux de résidences principales très faible, environ 35%. 73% des foyers sont propriétaires de leurs biens, soit un taux supérieur au Centre Ardèche de 5 points (68%)

Des résidences secondaires en nombre

30% des logements sont des résidences secondaires, un taux supérieur à la moyenne du Centre Ardèche (19%), 7 communes de la CCVE ont un taux de résidences secondaires supérieur à 50% comme Mars (60%) ou Issamoulenc (62%). Il existe sur ces communes un enjeu majeur pour le maintien et l'installation de nouveaux habitants à l'année puisque les résidences secondaires limitent le nombre de logements accessibles en résidence pour une installation permanente.

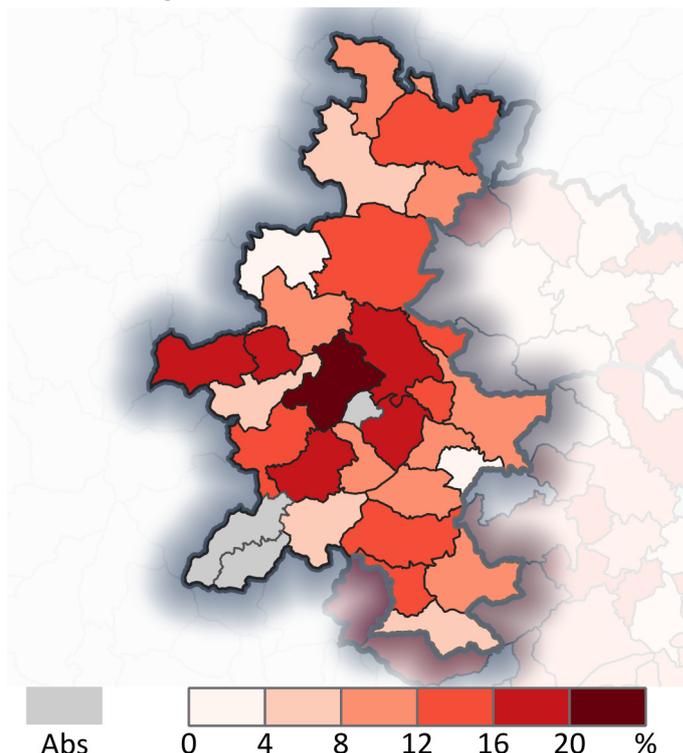
Une forte proportion de résidences secondaires



Un véritable besoin de reconquête de la vacance

Le taux de vacance sur la CCVE est le plus élevé du Centre Ardèche avec **14% de logements vacants**. Plus des deux tiers seraient vacants depuis au moins 2 ans, soit plus d'un millier sur toute l'intercommunalité. **Sur la commune du Cheylard, la vacance atteint les 18% et dépasse les 20% sur celle de Saint-Martin-de-Valamas**. Cette vacance élevée et de longue durée s'explique pour partie par la baisse de la démographie (-7% en 10 ans), où les populations sont parties vivre sur d'autres territoires. **Il y a donc un fort potentiel de remobilisation de la vacance pour la création de logements sans foncier pour l'accueil de nouveaux habitants, notamment jeunes et seniors.**

Une vacance de logements élevée dans les villages comme dans les villes et les bourgs



Vers une réorganisation de l'offre d'habitat abordable

480, c'est le nombre de logements sociaux sur le territoire de la CCVE au 31 décembre 2021. Le parc de logements abordables est en diminution depuis 2013. Une trentaine de logements en moins étaient comptabilisés au dernier recensement de 2019. L'ensemble de ces logements est relativement ancien et vacant (environ 20% de vacance). Au 1er janvier 2022, bien que la vacance soit élevée dans les logements HLM, 99 foyers étaient en attentes d'un logement. Ces demandes se concentrent sur les T2 (39%) et T3 (33%), alors qu'ils représentent respectivement 19 et 42% de l'offre de logements abordables. **Il y a donc un décalage entre l'offre et la demande de logements abordables, avec une attente pour des logements de plus petite taille alors que son offre est limitée.**

Une précarité énergétique encourageant la destination touristique de l'habitat

72 % des logements sur 586 DPE réalisés depuis juillet 2021 sont énergivores (classé E, F, G). Ce chiffre interroge sur l'avenir de l'accès au logement avec **un risque de diminution de l'offre à moyen termes qui nécessite une forte politique publique de lutte contre la précarité énergétique.** Par ailleurs, il existe également un risque de voir ces logements sortir de l'offre de résidences principales par leur achat pour de la résidence secondaire, ou de la location touristique, pour lesquels la question de la consommation énergétique du logement est plus rarement posée.

Un marché de la résidence secondaire dynamique

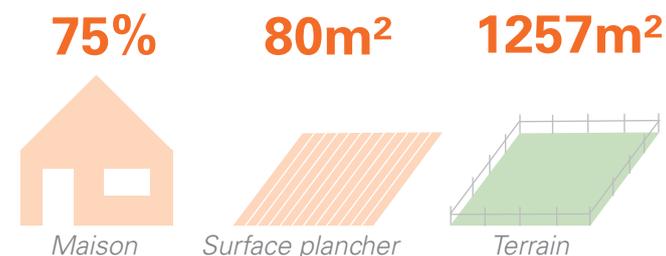
Des ventes tournées vers les résidences secondaires

Les prix de vente entre 2014 et 2020 ont stagné aux alentours des 1000-1100 €/m², tandis que le volume des ventes a quant à lui doublé sur la même période (passant de 100 ventes en 2014 à 200 ventes en 2020), avec une évolution lente entre 2014 et 2019 de (+50 ventes) avant un pic en 2020 (+50 ventes par rapport à 2019). Cette augmentation s'explique par l'attrait de ce territoire pour les résidences secondaires où le logement économe en énergie n'est pas un critère, phénomène accentué depuis le COVID-19.

La taille des logements vendus sur la période correspond principalement à des T3 pour une surface médiane de 80m² soit une surface inférieure à la médiane du Centre Ardèche (87-88m²).

Une construction faible mais consommatrice de foncier

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

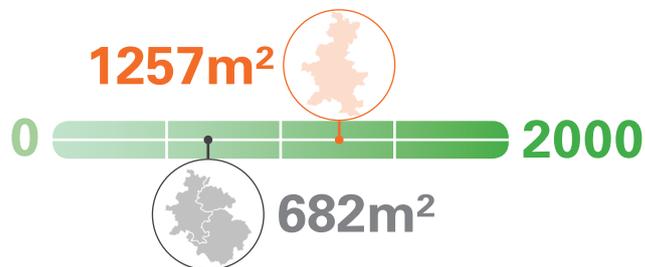


Le nombre de mises en chantier est de 161 logements entre 2013 et 2022. Soit en moyenne plus d'une quinzaine de logements par an. Le volume de mises en chantier a stagné en 9 ans avec un pic en 2016 (23) avant de revenir aux alentours de 15 en 2020 et 2021. La taille des logements construits correspond principalement à des T4 et T5+. La superficie des terrains est également importante avec une médiane à 1495m², supérieur de plus de 50% à la médiane du Centre Ardèche et de l'Ardèche.

Le territoire de Val'Eyrieux a construit plus de 150 logements alors que la population a baissé de manière constante sur la dernière décennie. De plus la superficie consommée par nouvelle habitation est importante, environ 1500m² consommés. **Dès lors il apparaît opportun pour le territoire d'agir sur les formes urbaines pour proposer des logements adéquats et diversifiés pour tous les habitants.** Il s'agit de permettre

l'accueil de jeunes et de développer du logement collectif pour les personnes âgées. **La concrétisation des objectifs ambitieux du SCoT, qui vise à inverser la tendance démographique, ne pourra être atteinte que par la mise en place d'une politique volontariste sur le logement** (lutte contre la vacance, diversification des formes d'habitat et d'habiter, etc.) et la mise en place d'outils d'urbanisme adéquats (PLU(i), PLH, etc.).

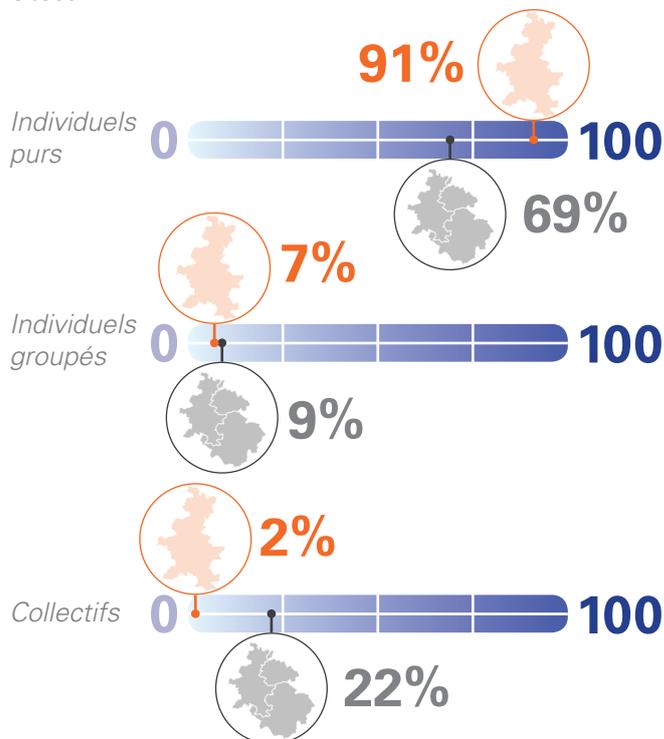
Surface de terrain médian par vente entre 2014 et 2020



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



Pourcentage de constructions de logements par type entre 2015 et 2022 - Sit@del



Sources :

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