

POSTE DE
DromArdeche
communauté de communes



**2EME PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT PORTE DE
DROMARDECHE 2025-2030
ORIENTATIONS STRATEGIQUES**

Table des matières

Préambule	3
Du diagnostic aux orientations stratégiques.....	5
Un habitat rénové de qualité et durable	5
1 logement sur 2 est construit avant les premières réglementations thermiques.	5
Des besoins d'intervention contre la vacance et l'habitat indigne qui concernent l'ensemble des communes	6
Des enjeux de renouvellement qui persistent dans les centralités	7
Un habitat pour tous.....	8
Une intercommunalité engagée dans la production de logements diversifiés	8
Une augmentation de la tension dans le parc social	8
...et un marché qui se réduit pour les ménages aux revenus intermédiaires	9
Une offre spécifique peu présente, des poches de fragilité	11
Permettre aux ménages des possibilités de « parcours résidentiel » plus complet.....	12
Une production maîtrisée et adaptée aux territoires.....	12
Une raréfaction progressive du foncier qui changera le modèle de développement du territoire	12
Un territoire diversifié dont les réponses ne peuvent être identiques	13
Des défis climatiques et environnementaux qui obligent à une conception nouvelle de l'habitat	14
Une politique de l'habitat partenariale.....	18
Conforter le travail entre les communes et l'intercommunalité	18
Des partenariats forts pour répondre aux enjeux.....	18
Une lisibilité de l'action de l'intercommunalité en matière d'habitat à maintenir	18
Un PLH de transition	20
Les tendances passées au regard des objectifs du SCOT	20
Trois leviers à activer pour travailler sur le 2 ^{ème} PLH et les suivants.....	21
La lutte contre l'habitat dégradé et les logements vacants	21
La réalisation d'opérations foncière en extension repérées dans les documents d'urbanisme	21
Le foncier en renouvellement urbain et en zone U	22
Le scénario envisagé pour le 2 ^{ème} PLH	24
Des projets ciblés qui permettent potentiellement d'atteindre cet objectif mais qui nécessitent d'être organisés	26

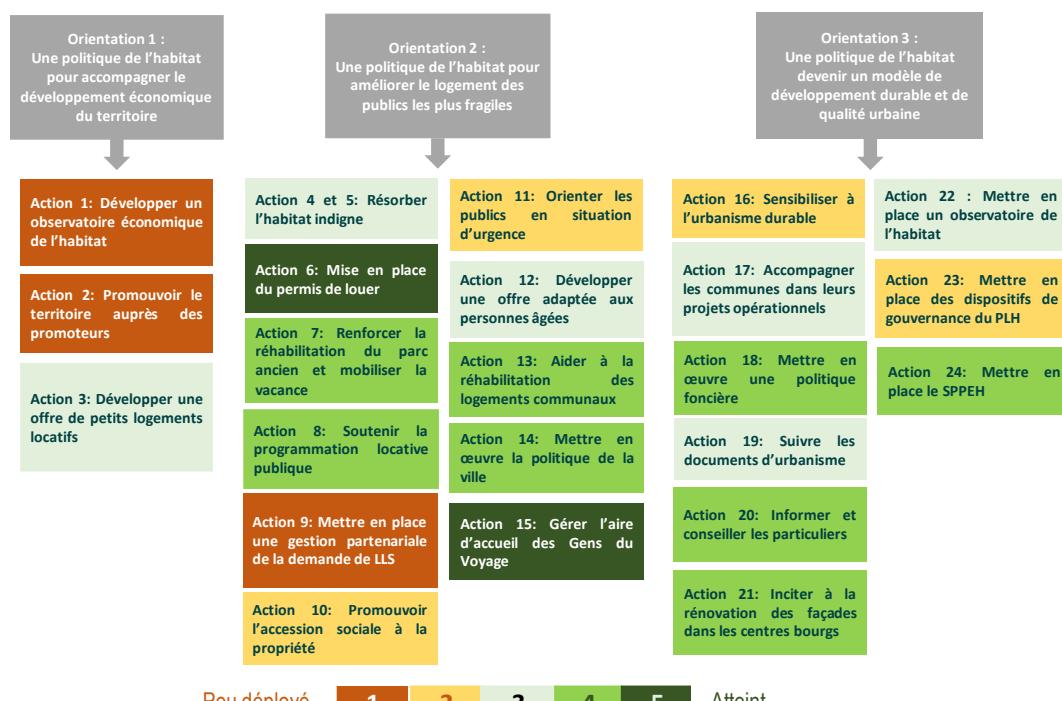
PREAMBULE

Le Code de la Construction et de l'Habitat définit le contenu d'un document d'orientations. Selon l'article R.302-1, le document d'orientations énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) et indique notamment :

- Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens des chapitres II et II bis de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;
- Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale.

La définition des orientations s'appuie sur :

1. **L'évaluation du premier PLH** qui a montré un bilan positif de la collectivité en matière d'habitat. Des actions fortes ont été portées par la communauté de communes notamment en matière de rénovation du parc privé et d'acquisition foncière.



2. **les constats réalisés dans le cadre du diagnostic de nouveau PLH**, qui met en avant au regard des points forts et faibles du territoire, les défis que doit relever le territoire en matière d'habitat : la sélectivité des marchés immobiliers, la raréfaction du foncier qui impose de revoir le modèle de développement et de nouvelles contraintes à prendre en compte pour le développement de l'habitat de demain.

 LES POINTS FORTS	 LES OPPORTUNITÉS
<ul style="list-style-type: none"> • Un dynamisme démographique et économique • Une attractivité extérieure pour les familles avec enfants • Un parc social et de logements communaux diffusé sur le territoire • Un dynamisme des marchés économiques 	<ul style="list-style-type: none"> • Un positionnement stratégique qui va se renforcer avec les projets de dessertes • Un projet économique d'envergure (Axe 7) • Un accompagnement foncier actif (EPORA, CCPDA) • Une politique environnementale ambitieuse
 LES POINTS FAIBLES	 LES MENACES
<ul style="list-style-type: none"> • Un parc vieillissant • Une production de logements peu diversifiée qui s'est beaucoup appuyée sur le lot à bâtir • Une augmentation des prix des marchés immobiliers et fonciers • Une tension qui apparaît dans le parc social • Des ménages qui restent modestes dont certains peuvent rencontrer des difficultés 	<ul style="list-style-type: none"> • Un marché immobilier plus sélectif • Un vieillissement de la population • Une raréfaction du foncier abordable et une augmentation du coûts des opérations (ZAN) • Un risque d'augmentation de la vacance (10% des logements) • Des nouvelles contraintes environnementales (gestion de la ressources en eau, risque inondation accentué, réchauffement climatique etc.)

3. **la réflexion collective qui a été conduite** au cours de la phase avec les partenaires et les élus du territoire.

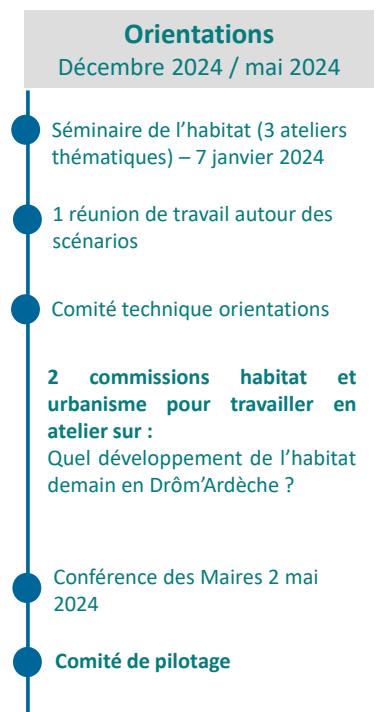
Quatre ateliers de travail le 7 janvier avec les élus et les partenaires pour faire émerger des pistes de solutions

- L'Habitat pour tous
- Vers une nouvelle approche de l'habitat pour le territoire
- La diversification de l'offre demain
- La reconduction de dispositifs opérationnels du parc privé

Deux temps de travail avec les élus de la commission habitat et urbanisme sur le développement de l'habitat demain en Porte de DrômeArdèche dans un contexte de changement climatique, réglementaire, économique

- Un développement pour répondre à quels besoins ?
- Un développement qui mobilise quels leviers ?
- Un développement adapté aux territoires ?

Une conférence des Maires qui a permis de discuter des propositions relevant des travaux ci-dessus et de valider les orientations stratégiques

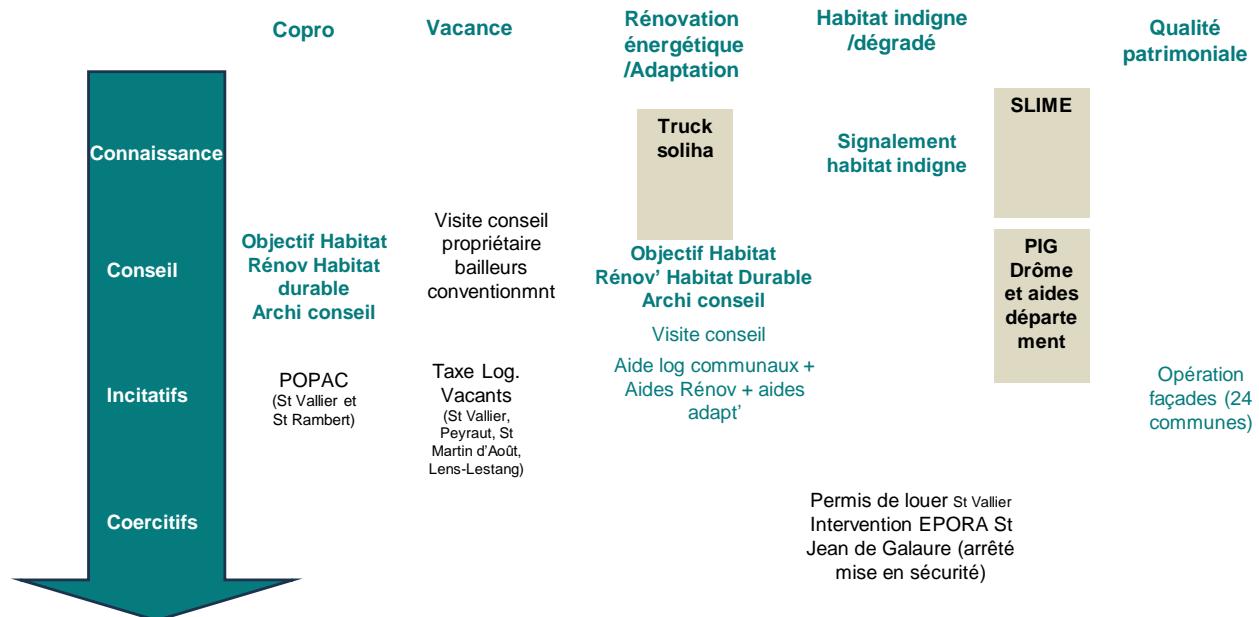


Le PLH propose une déclinaison des objectifs de production de logements neufs. Cette projection est mise en parallèle avec l'examen des potentialités foncières réalisé avec les communes, qu'il conviendra d'affiner. Le travail précis de déclinaison à la commune et de repérage des gisements fonciers, sera discuté lors de la définition des actions du PLH et de sa traduction foncière.

DU DIAGNOSTIC AUX ORIENTATIONS STRATEGIQUES

Un habitat rénové de qualité et durable

L'engagement de la collectivité et de ses communes en matière d'amélioration de l'habitat sur le précédent PLH a été conséquent. Il concerne la rénovation énergétique, la qualité patrimoniale, l'habitat dégradé et la lutte contre la vacance et l'habitat indigne. Il s'agit à la fois de conseiller les ménages et les communes mais également de les inciter à agir par la mise en place d'aides financières et la mise en œuvre de dispositif proactif d'intervention sur certaines parties du territoire. Des premières actions plus coercitives ont également été mises en place sur des périmètres restreints.



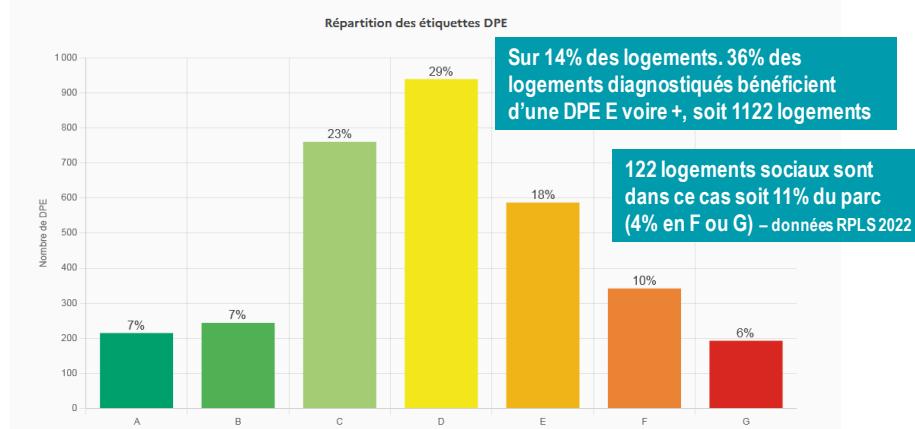
Pour autant, les enjeux en matière d'amélioration de l'habitat restent importants sur le territoire de Porte de Drôme Ardèche :

1 logement sur 2 est construit avant les premières réglementations thermiques.

Le réchauffement climatique et l'évolution du coût des énergies génèrent de nouveaux défis pour les ménages et particulièrement ceux qui vivent dans les logements les plus énergivores. Le référentiel n'est aujourd'hui pas exhaustif, mais sur les bâtiments recensés à l'heure actuelle 36% ont des besoins d'amélioration énergétique. 4% du parc des bailleurs sociaux est classés en F ou G.

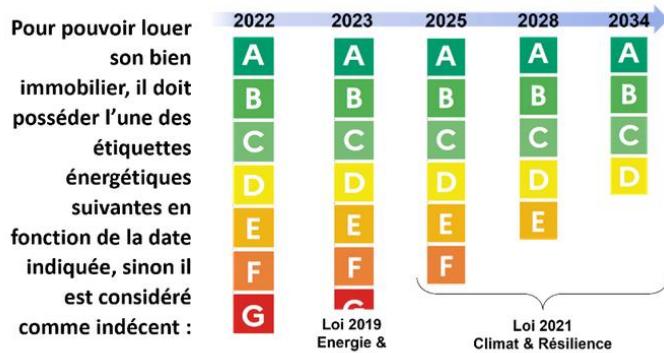
Etiquettes énergétiques parc total de logements (3280 logements recensés)

source : observatoire DPE Ademe 23 octobre 2023



La lutte contre les passoires énergétiques est un objectif national de la politique de l'habitat. Elle s'est traduite dans la loi Energie et Climat puis la loi Climat & Résilience qui introduisent progressivement l'interdiction de location des logements les plus énergivores (même si l'arrêté du 25 mars 2024 redonne de la marge de manœuvre pour les logements de moins de 40m² en modifiant les seuils d'application).

En résumé : évolution des étiquettes énergétiques nécessaires pour louer un bien immobilier en métropole



Source : ADEME

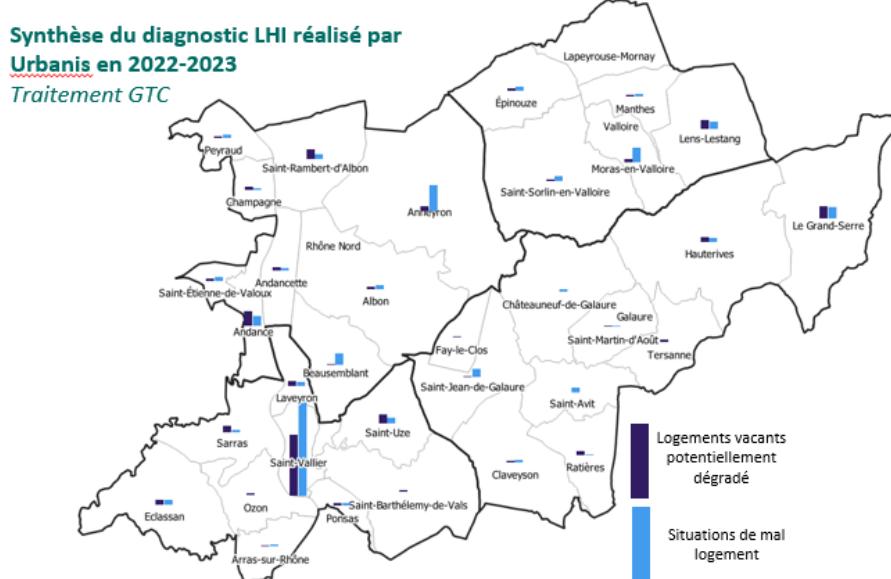
Cette situation a et aura un impact sur les marchés du logement. A court et moyen termes, l'augmentation des coûts de l'énergie génère un risque de charges plus élevées pour les ménages concernés et donc une augmentation potentielle du nombre de ménages en situation de précarité énergétique. A moyen terme, il y a un risque de réduction de l'offre locative et d'augmentation de la vacance (avec des propriétaires qui préfèrent retirer leurs logements du marché ou les mettre en vente).

⇒ L'enjeu pour la collectivité est donc d'accompagner la transition écologique du parc de logement social et privé.

Des besoins d'intervention contre la vacance et l'habitat indigne qui concernent l'ensemble des communes

L'analyse détaillée de la vacance et des situations de mal logement réalisée en 2023 sur l'ensemble du territoire intercommunal a montré que les besoins en intervention sur ces deux thématiques ne se limitaient pas aux périmètres d'actions mis en œuvre au cours du premier PLH (Saint-Rambert-D'albon et Saint-Vallier).

Source: étude LHI réalisée par Urbanis en 2023 Synthèse GTC	Nb logements vacants potentiellement dégradés	Situations de mal logement
Bassin de la Galaure	51	62
Bassin de la Vallière	33	57
Bassin Rhône Nord	77	116
Bassin Rhône Sud	54	39
Saint-Vallier (convention OPAH)	65 logements + 35 immeubles	153 logements indignes
Communauté de Communes Porte de DrômeArdèche	315	427



La problématique est diffuse et concerne toutes les communes même si les volumes peuvent parfois être restreints. C'est un enjeu qui a clairement été identifié par les élus et sur lequel une action est souhaitée. Se pose la question de la reconduction de dispositif opérationnel sur des périmètres probablement plus larges qu'auparavant et d'autres outils à mobiliser par les communes et l'intercommunalité.

⇒ **L'enjeu pour la collectivité est donc de mettre en œuvre des actions pour lutter contre l'habitat dégradé et vacant**

Des enjeux de renouvellement qui persistent dans les centralités

Les actions mises en œuvre sur les centralités ont permis l'amélioration de l'habitat :

- L'OPAH copropriétés dégradé en octobre 2018. Celle-ci s'est déroulée sur toute la durée du PLH. L'intercommunalité a tenu compte des capacités financières modeste des propriétaires en rehaussant ses modalités d'aides financières à mi-parcours permettant la rénovation de 168 logements.
- L'OPAH-RU de St Vallier a également permis d'atteindre certains objectifs en matière de réhabilitation. Cependant, le périmètre concentre encore une forte proportion de propriétaires bailleurs non solvables, qui n'engagent pas de travaux lourds faute de moyens financiers suffisants. Par ailleurs, le dispositif montre également ses limites pour intervenir sur les petites copropriétés de centre-ville.

A l'issue de ces opérations, il apparaît le maintien d'une concentration de problématique dans ces centres anciens et des problématiques plus ciblées sur certains centre-bourgs (avec plus ou moins d'importance selon les communes) :

- Une partie de l'habitat peut sembler moins attractif et se dégrader
- Des problématiques de propriétaires indélicats apparaissent

Se pose donc la question des outils à développer pour permettre d'intervenir sur ces problématiques spécifiques.

⇒ **L'enjeu pour la collectivité est donc d'accompagner la revitalisation des centres-anciens**

Orientations PLH 2025-2030 inclus

Un habitat rénové de qualité et durable

Objectifs

- **Accompagner la transition écologique du parc de logement social et privé**
- **Lutter contre l'habitat dégradé et vacant**
(permis de louer, dispositif opérationnel Anah, copro etc.)
- **Accompagner la revitalisation des centres-anciens** (recomposition des îlots, démolition-reconstruction etc.)

Un habitat pour tous

Une intercommunalité engagée dans la production de logements diversifiés

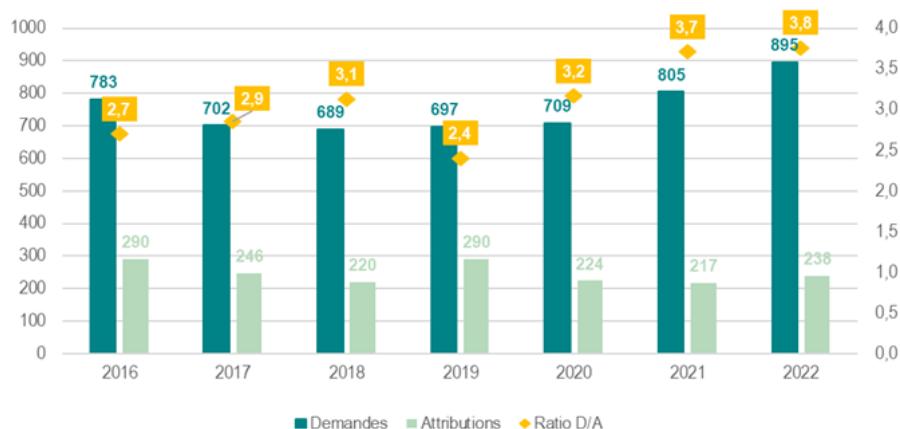
Dans le cadre du premier PLH, la communauté de communes a mis en place des actions en faveur de la diversification de l'offre au travers d'aides à la production de logements locatifs sociaux, des petits logements et des logements communaux et la mise en place d'un fond de portage foncier.

Une augmentation de la tension dans le parc social ...

Aujourd'hui, le territoire fait face à une augmentation de la tension et de la demande dans le parc social. Le nombre de demandeurs est en progression régulière et atteint 895 demandes en 2022. Parallèlement, le nombre d'attributions est relativement stable. Cela accroît mécaniquement la tension un 3.8 demandes pour 1 attribution en 2022 alors que la situation a été longtemps à moins de 3 demandes pour une attribution. Ce taux reste pour le moment inférieur au ratio de la Drôme (5.2) et égal à celui de l'Ardèche (3.8).

Evolution de la demande de logement social

Source: SNE, traitement GTC



La demande exprimée est marquée par des ménages aux ressources précaires puisque 65% des demandeurs ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI.

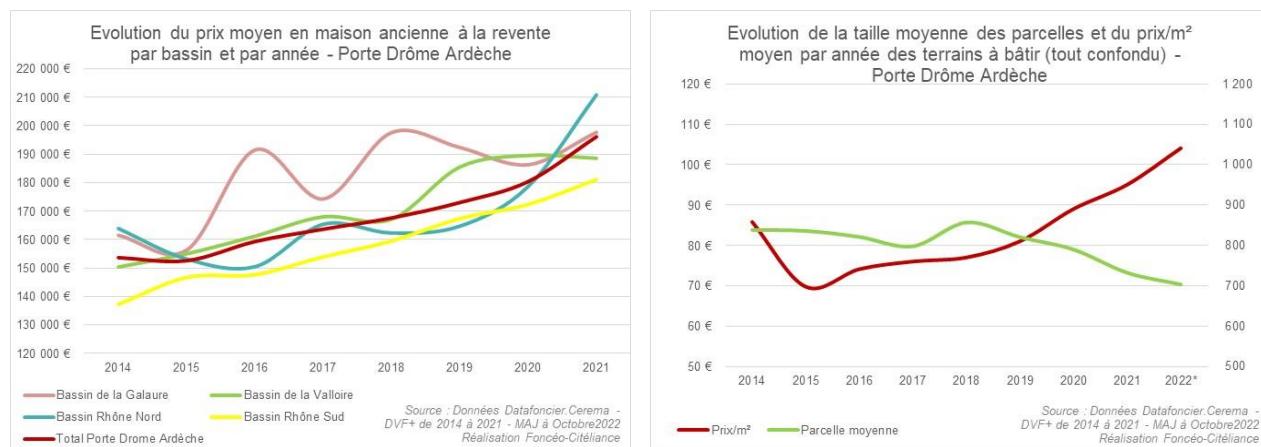
En raison d'une rotation qui diminue (11,9%) et du peu de vacance (40 logements vacants) et de la faible progression du stock de logement social (+30 unité – lié aux démolitions et ventes), l'intercommunalité risque de voir sa tension augmenter dans les années à venir et, par conséquence, de rencontrer des difficultés à loger les ménages demandeurs.

Il y a donc des besoins qui se maintiennent en logement social malgré les actions entreprises et portées par l'intercommunalité.

...et un marché qui se réduit pour les ménages aux revenus intermédiaires

Parallèlement, le marché immobilier a vu comme dans beaucoup d'endroits ses prix augmenter. Les mutations sont de plus en plus nombreuses entre 2014 et 2020 (passant de 250 à 465 mutations/an) sur l'ensemble des bassins. On notera la part significative de Rhône Nord avec en moyenne 40% des mutations totales. Cette période enregistre également une progression en prix moyen à la revente sur le territoire +28%. Le plafond psychologique de 200.000 € est dépassé ces dernières années sur certains secteurs.

Sur le marché des terrains à bâtir, le volume de mutations se maintient entre 80 et 100 /an. Ainsi, entre 2014 et 2021, se sont près de 700 terrains à bâtir qui ont muté sur le territoire avec une baisse de taille des parcelles et une augmentation du coût au m².

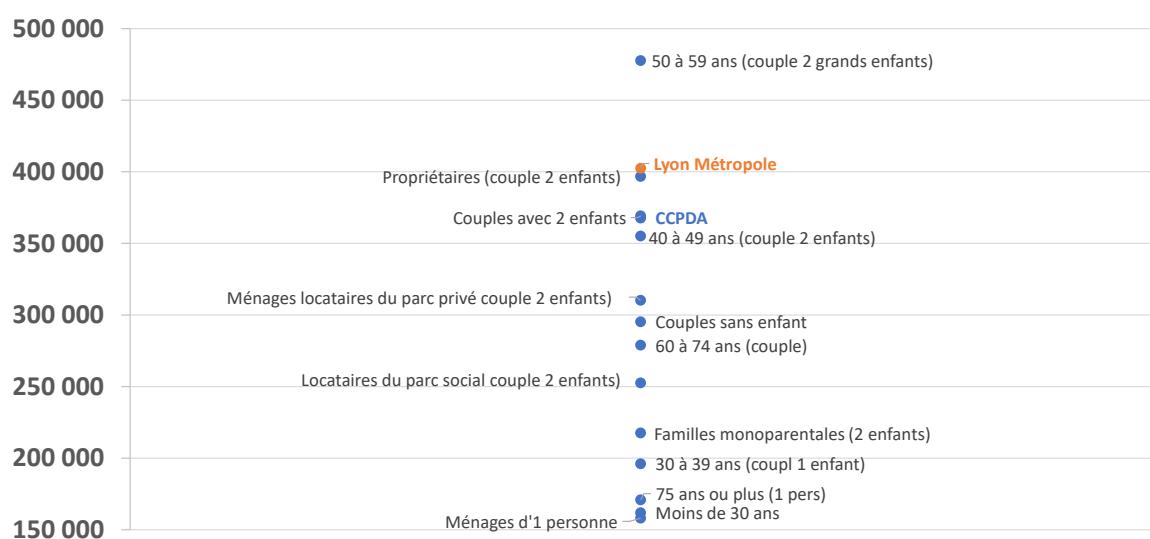


Face à ces augmentations, le budget des ménages du territoire a eu tendance à se réduire avec notamment des conditions d'octroi de crédit plus compliquées.

Pour les ménages aux revenus médians, les budgets sont estimés entre 150 000 et 400 000 euros selon la composition des ménages. Les ménages extérieurs au territoire et notamment les lyonnais ont des budgets de 50 000€ supérieurs.

Estimation du budget des ménages du territoire (Médiane)

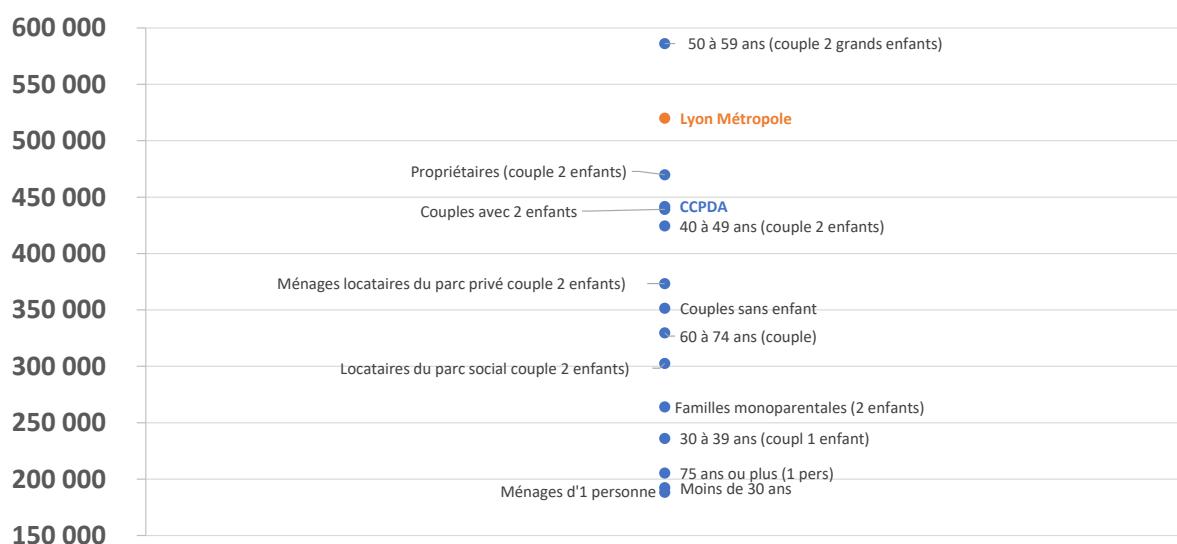
(taux deffort 33%, taux d'emprunt 4%, durée 25 ans, apport initial 10%), Filosofi 2021



Pour les ménages du 7^{ème} décile, les budgets sont un peu plus élevés et sont estimés entre 180 000 et 550 000 euros.

Estimation du budget des ménages du territoire (7ème décile)

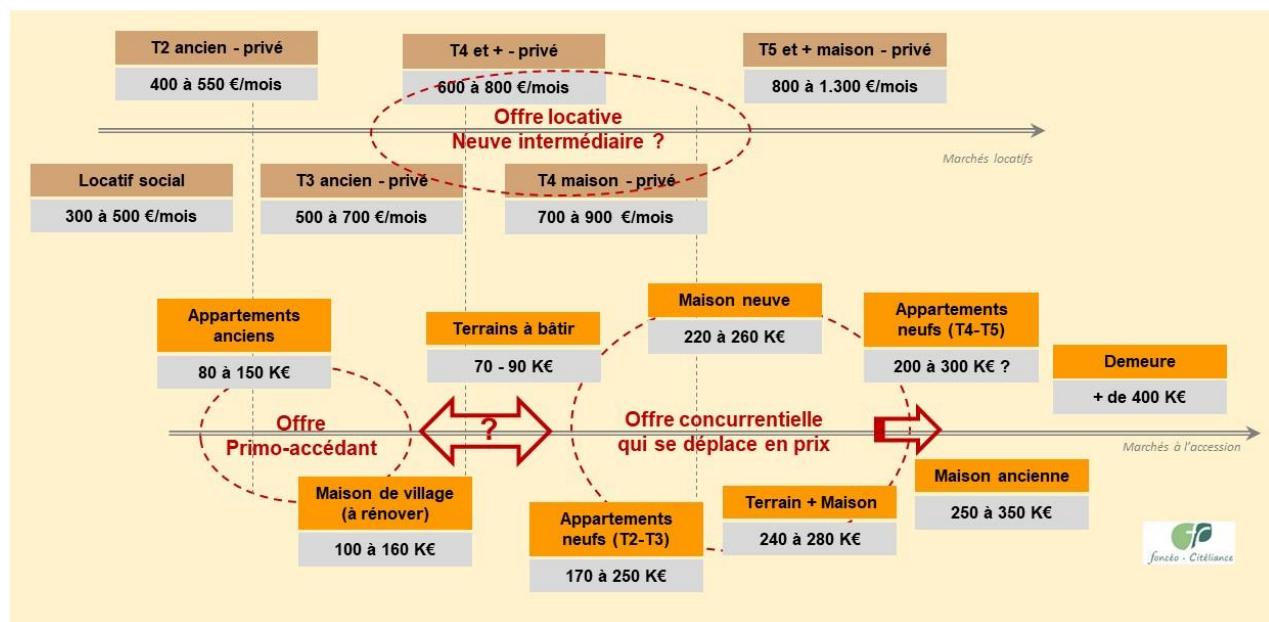
(taux deffort 33%, taux d'emprunt 4%, durée 25 ans, apport initial 10%), Filosofi 2021



Avec ces budgets, les ménages intermédiaires peuvent se tourner vers :

- Dans le parc ancien (marché le plus actif) : ils peuvent d'orienter vers les maisons ou des appartements anciens à rénover avec des coûts annexes qui peuvent être importants. Sur le marché plus qualitatif, ils sont de plus en plus en concurrence avec des ménages extérieurs plus âgés en seconde ou troisième accession avec des revenus plus importants.
- Dans le neuf :
 - L'offre en terrain à bâtir qui apportait une réponse à ces ménages mais la raréfaction du foncier et l'augmentation des coûts risque de réduire cette offre pour les ménages.
 - L'offre en appartement reste rare.

Synthèse : Représentation de la segmentation des marchés sur Porte Drôme Ardèche



Face à cette évolution des marchés, se pose la question pour le territoire de travailler sur le développement d'une offre complémentaire et innovante à celle qui existe et qui permettrait d'apporter de nouvelles réponses aux ménages qui ont plus de difficultés à trouver une réponse sur le territoire.

⇒ **Favoriser le développement d'une offre de logements diversifiée, innovante complémentaire de l'offre existante**

Une offre spécifique peu présente, des poches de fragilité

L'offre en logement et en hébergement spécifique est peu présente à l'exception des structures dédiées pour les personnes âgées.

Il n'existe en effet pas d'offre pour les jeunes en mobilité et en insertion, sans que pour autant le diagnostic soit mis en avant un besoin très important. En effet, la proximité du territoire avec les bassins étudiants de Valence et de Lyon génère une attractivité pour les jeunes étudiants du territoire. Pour autant, le bassin d'emploi permet à un certain nombre de jeunes d'être en activité soit dans le cadre de premier emploi soit dans une formation professionnalisation. Ces jeunes ont en général des ressources assez faibles avec des besoins en petits logements abordables.

Concernant les plus précaires, il existe quatre appartements dans le diffus dont la pérennité n'est pas certaine. Le besoin des ménages n'est pas forcément remonté et connu alors qu'il existe.

Catégories de population	Caractéristiques	Type d'offre
Jeunes	15% de 15-29 ans, des ressources faibles (1423€ par mois et par unité de consommation)	Pas d'offre dédiée pour les jeunes en insertion ou en mobilité
Personnes fragiles	8,5% de ménages bénéficiaires du RSA 320 dossiers FULH	4 appartements dans le diffus à Saint-Vallier, dont la pérennité n'est pas certaine
Personnes âgées	9,7% de plus de 75 ans, un revenu médian de 1622€ par mois et par unité de consommation Un vieillissement souvent sur son lieu de vie	541 places en structures d'hébergement, peu d'offres intermédiaires

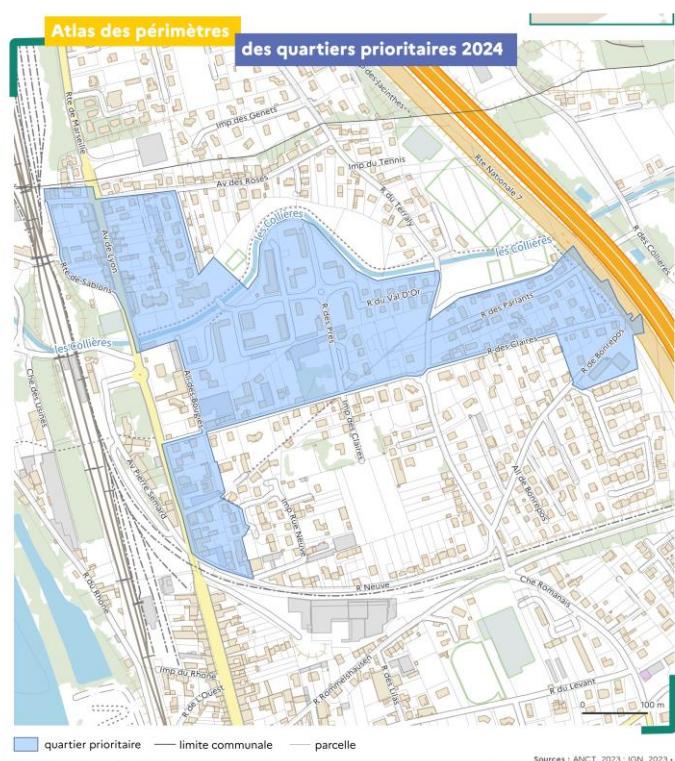
Par ailleurs la nouvelle géographie prioritaire définie en 2024 a confirmé le statut de quartier en politique de la ville de Clairval situé sur la commune de Saint-Rambert-d'Albon.

Le territoire doit donc définir une stratégie d'attribution des logements sociaux dans le cadre de la mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement.

Au-delà des questions de mixité sociale, le territoire souhaite avoir une attention sur les mixités en général et notamment l'intergénérationnel.

Enfin, il convient de poursuivre les actions mises en œuvre pour répondre aux besoins des gens du voyage.

⇒ **Améliorer le logement des plus fragiles et préserver les mixités**



Permettre aux ménages des possibilités de « parcours résidentiel » plus complet

Au regard de l'évolution des marchés de l'immobilier, il existe désormais un enjeu pour le territoire de proposer de nouveaux produits de logements pour élargir le spectre du parcours résidentiel.

Il s'agit de permettre aux jeunes actifs de disposer, demain, d'une offre de logements neufs en loyers intermédiaires, entre le logement social classique type PLAI/PLUS et l'accès à la propriété.

Il s'agit également de travailler sur la production de logement à prix maîtrisés pour répondre aux besoins des familles en expérimentant de nouveaux produits de logements sur le territoire, y compris à terme la question du démembrement foncier.

Enfin, pour les personnes âgées, il s'agit de réfléchir à la production de logements adaptés pour les personnes âgées autonomes.

⇒ Permettre le parcours résidentiel

Orientations PLH 2025-2030 inclus	Objectifs
Un habitat pour tous	<ul style="list-style-type: none">- Favoriser le développement d'une offre de logements diversifiée, innovante complémentaire de l'offre existante (social, habitat intermédiaire, logements communaux)- Améliorer le logement des publics les plus fragiles (jeunes, seniors, précaires)- Préserver les mixités (CIL, contrat de ville, habitat intergénérationnel etc.)- Permettre le parcours résidentiel (nouveaux modes d'habiter : habitat participatif, ...)

Une production maîtrisée et adaptée aux territoires

Une raréfaction progressive du foncier qui changera le modèle de développement du territoire

Le territoire va être confronté progressivement à :

- La raréfaction des terrains en extension en lien avec la mise en application de la Loi Climat et Résilience (consommation de -50% jusqu'en 2031, et objectif ZAN d'ici à 2050).
- La hausse de la valeur des terrains constructibles, et qui par la rareté foncière à venir, devrait s'amplifier.

Cette situation entraîne un changement de modèle de développement du territoire. A l'horizon du 2^{ème} PLH, il reste des possibilités d'extension qui peuvent être mobilisées. Pour autant, en vue de leur raréfaction, il convient de consommer ces dernières possibilités en faisant en sorte que les opérations de logements :

- répondent aux objectifs du territoire en terme de réponse démographique, aux besoins en logement et aux objectifs de diversification de l'offre
- laissent une place aux projets en renouvellement urbain

Cela implique une capacité de programmation des opérations, donc de la capacité du territoire à les organiser, les encadrer, les maîtriser dans le temps ... voir les articuler avec les projets en renouvellement urbain.

⇒ L'enjeu pour la collectivité est donc d'adapter sa stratégie foncière et de la mettre en œuvre

Un territoire diversifié dont les réponses ne peuvent être identiques

Le territoire de Porte de DrômArdèche se caractérise par une diversité de communes dont la typologie du Scot est le reflet. On compte ainsi :

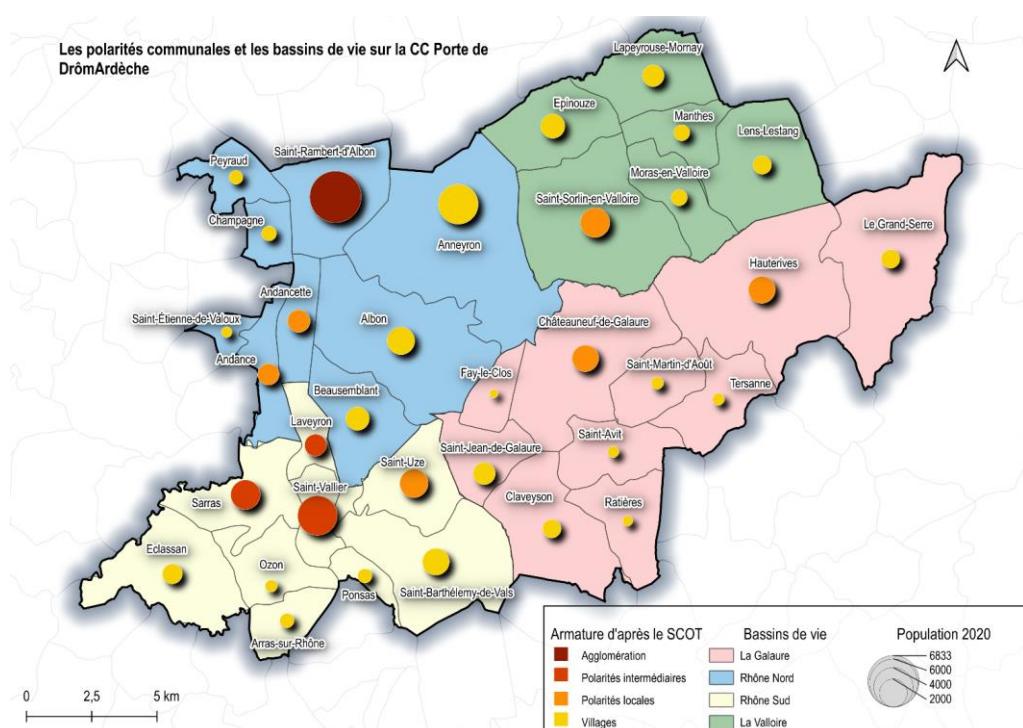
- 1 polarité d'agglomération (Saint-Rambert-d'Albon)
- 3 polarités intermédiaires autour de Saint-Vallier-sur-Rhône (Labeyron et Sarras)
- 6 polarités locales (Andancette, Hauterives, Saint-Sorlin-en-Valloire, Andance, Saint-Uze, Châteauneuf-de-Galaure)
- Et des villages de taille variables.

Ces communes se structurent autour de 4 bassins de vie dans lesquels les élus ont indiqué lors du bilan du PLH1 vouloir inscrire les parcours résidentiels.

Il s'agit donc pour l'intercommunalité de mettre en place un accompagnement au plus près des communes pour travailler sur :

- les densités acceptables dans les projets d'habitat
- l'évolution de leur habitat ancien
- les projets d'aménagement et de reconquête urbaine en lien avec les réflexions sur les nouveaux outils, modèles

Compte-tenu de la diversité de situations, les réponses doivent, en effet, être envisagées en partenariat avec les communes et au plus près de leurs besoins.



⇒ Accompagner les communes dans la planification de l'habitat et le vivre ensemble

Des défis climatiques et environnementaux qui obligent à une conception nouvelle de l'habitat

Le réchauffement climatique mondial génère de nouveaux enjeux pour le territoire qu'il convient de commencer à travailler dans le cadre de ce 2^{ème} PLH.

- La question des ressources et de leur gestion doit être posée (eau, matériaux) pour amener à une conception différente de l'habitat (gestion des eaux de pluie, sanitaire, ...), au regard des ressources disponibles et de l'évolution du risque inondation.
- L'application des dernières normes RT2020 permet, selon les professionnels de l'habitat, des gains d'isolation sur l'hiver élevés, mais à l'inverse l'apport de rafraîchissement en été est peu efficace. Il convient donc de travailler ces questions notamment au regard de l'implantation des projets.
- Le développement de nouveaux modes d'habiter (télétravail, effet covid, ...) en lien avec les nouvelles modalités de déplacement (véhicule électrique, vélo électrique, ...) nécessite de faire évoluer les réflexions sur la conception de l'habitat en apportant :
 - de nouvelles possibilités d'aménagement (bornes, parking multimodal), de lien avec les transports (pôle gare, covoiturage,...)
 - des évolutions sur la conception de l'intérieur des logements (modularité, évolutivité).

Dans un objectif de renforcement sur le territoire d'un habitat plus respectueux de l'environnement et d'apport d'une identité renforcée de qualité de vivre et d'habiter en lien avec les atouts paysagers et naturels, le PLH doit également contribuer au **développement d'une offre en habitat de forme intermédiaire**, s'inscrivant entre l'habitat individuel et le collectif urbain.

Cet habitat privilégiant les accès individualisés au logement, et les espaces extérieurs, tout en privilégiant des formes plus denses et compactes, permet d'entrevoir effectivement une insertion plus qualitative, conciliant maintien de l'apport naturel et résidentiel au sein de tissus plus urbains. Le territoire bénéficie de l'image d'un territoire préservé au sein d'un environnement paysager qualitatif et valorisant (vue, dégagement, ...) ; cette image et cette qualité issue d'un environnement préservé doivent être véhiculées à travers l'offre d'habitat.

Source : *L'Habitat Intermédiaire en pays de Savoie « Une alternative à l'étalement urbain conservant des qualités de la maison individuelle »* - DDT Savoie

FICHE PRATIQUE : COMMENT FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT INTERMÉDIAIRE ?

QUELS LEVIERS D'ACTION DANS LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX ?

Le SCOT et le PLU peuvent identifier certaines zones à densifier et préconiser la forme d'habitat intermédiaire :

- une densification dans des secteurs délimités par :
 - un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fixant des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain
 - des Orientations d'Aménagement et de Programmation (obligatoires), dans le cadre de l'aménagement, définissant les conditions permettant la réalisation d'habitat intermédiaire
 - un règlement écrit incitatif

QUELS LEVIERS D'ACTION DANS LES PLU ?

L'habitat intermédiaire peut être favorisé à travers :

- une densification dans des terrains par les voies
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fixant des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (obligatoires), dans le cadre de l'aménagement, définissant les conditions permettant la réalisation d'habitat intermédiaire
- un règlement écrit incitatif

Règles d'urbanisme

Article 3 Conditions de desserte des terrains par les voies

Proposer la densité des voies publiques tout en limitant les voies privées, favoriser le maillage par le réseau public.

Article 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementaire

Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Prévoir des règles qui permettent la densification avec la possibilité d'allogement sur les voies et emprises publiques.

Article 7 Implantation de constructions par rapport aux limites séparatives

Prévoir des règles qui permettent la densification avec la possibilité d'allogement en limites séparatives.

Article 8 Implantation des constructions sur unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementaire

Article 9 Emprise au sol des constructions

Non réglementaire

Article 10 Hauteur maximale des constructions

Prévoir une hauteur maximale des constructions suffisante pour de l'habitat intermédiaire, c'est-à-dire l'équivalent de fls.

Article 11 Aspect extérieur des constructions et aménagements urbains, description de nature à assurer la protection des éléments patrimoniaux et naturels

Rappel : l'aspect extérieur se rapporte à une vision globale du bâti dans le paysage et non à la nature des matériaux.

Afin de pouvoir aménager de grandes terrasses, autoriser les constructions à deux étages avec un étage en rez-de-chaussée réalisables.

Article 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Limiter le nombre de places de stationnements par logement.

Article 13 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementaire.

Des CDS minimum peuvent être imposés dans certaines conditions.

QU'EST-CE QUE L'HABITAT INTERMÉDIAIRE ?

Les français apprécier de disposer d'une maison individuelle, d'un espace extérieur, d'une entrée privative et d'une intimité de vie. L'habitat intermédiaire constitue une solution alternative qui propose et réussit :

- un espace privatif extérieur (il possible égal au quart de la surface en logement)
- un accès individuel extérieur par logement
- une hauteur limitée (3 étages maximum, correspondant à l'échelle d'un arbre)
- deux logements superposés minimum
- des vis-à-vis limités, dans la mesure du possible
- des espaces collectifs de qualité

QUELLES SONT SES QUALITÉS ?

Il s'intègre aux différents contextes

Il est convivial

Il permet la diversité

Il économise la charge foncière

Il préserve les paysages

Il est durable

Le type d'habitat est pertinent aussi bien en milieu urbain que rural et en milieu bourg-campagne, en répondant à la problématique des griffes de bousc avec l'intégration de ruelles et passages piétons.

La proximité physique des logements liée à la conception architecturale compacte permet des relations cordiales entre les voisins tout en conservant leur intimité (meilleure par rapport à certains types d'habitat individuel). En effet, le cadre de vie des habitants est hiérarchisé, de l'espace public à l'espace privé, par des espaces collectifs de transition.

Il permet un travail architectural intégrant la diversité sociale, fonctionnelle (logements, commerces, professions libérales...) et typologique. L'écriture architecturale de l'habitat intermédiaire permet d'affacer les différences de perception entre l'habitat des populations aisées et modestes.

Des gains de coûts significatifs sont effectués sur les voiries et réseaux divers (VRD) et la charge foncière par rapport à la maison individuelle.

Il préserve et met en valeur les paysages de montagne, principaux atouts touristiques des Savoie, grâce :

- à sa plus grande compacté que le logement individuel,
- à son adaptation à la pente (avec des formes en gradin notamment).

Il constitue un type d'habitat durable car il favorise :

- la gestion économe de l'espace (il limite l'étalement urbain)
- les énergies renouvelables et l'efficacité énergétique grâce à ses formes plus compactes que l'habitat individuel notamment.

De ce fait, le territoire doit s'interroger dès à présent sur l'identité d'un habitat représentant les atouts du territoire, s'inscrire dans l'objectif d'un habitat plus respectueux de son environnement, par le renforcement de ses fonctions bio-climatiques.

Cette démarche doit être engagée et se construire avec les projets des communes, venant compléter et apporter de nouvelles possibilités à l'offre en cours de développement.

Ces éléments pourraient être repris au sein des PLU via les OAP (dont thématiques) ou du règlement en termes de référence.



⇒ **Inciter aux nouveaux modes de constructions adaptés aux enjeux climatiques**

Orientations PLH 2025-2030 inclus	Objectifs
Une production maîtrisée adaptée aux territoires	<ul style="list-style-type: none"> - Adapter et mettre en œuvre une stratégie foncière - Accompagner les communes dans la planification de l'habitat et le vivre ensemble - Inciter aux nouveaux modes de constructions adaptés aux enjeux climatiques (logements passifs, labellisation, etc.)

Au regard des objectifs, les communes du territoire vont devoir inscrire les outils nécessaires au sein des PLU à la fois pour pouvoir répondre aux attentes de diversité et mixité plus grande attendues (mise en compatibilité au PLH), mais également permettant une anticipation sur les mutations, voire l'inscription d'une volonté d'intervention dans la revalorisation de site existant.

Cela implique :

- D'organiser et d'orienter les mutabilités dans le tissu existant en mobilisant les outils adaptés (Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement global (PAPAG) dans les Plans locaux d'urbanisme (PLU), cahier des charges de cession, Droit de Préemption Urbain (DPU)...) et amener des possibilités de négociation avec les propriétaires, dans l'intérêt général de répondre aux besoins en logements de la population ;
- D'orienter les caractéristiques des programmes et des logements afin de répondre aux besoins des ménages, notamment les plus jeunes ou les plus âgés, sous la forme de projets intégrant plus de diversité et de mixité dans leurs destinations et fonctions, nécessitant de fait une plus grande articulation avec les acteurs (construction, aménagement, opérateur foncier) ;
- De saisir certaines opportunités de mutation dans l'habitat existant (grand terrain avec un espace bâti de petite taille, occupant moins de 20% de la surface par exemple) afin de rénover/réhabiliter ou créer une offre nouvelle en neuf (par optimisation / revalorisation du site) en réponse aux attentes d'accueil et de cible des objectifs du PLH ;
- De constituer des réserves foncières publiques plus diversifiées (en tissu urbain existant et non plus qu'en extension), en mobilisant plus régulièrement un opérateur foncier de type EPF, afin de disposer à terme d'une capacité à agir sur les espaces centraux stratégiques.

Il s'agit par la maîtrise foncière publique plus diversifiée de mieux planifier et anticiper la mise sur le marché des projets (éviter les effets de concurrence entre projet, entre commune), mais aussi pouvoir initier des consultations « multi-sites », regroupant plusieurs projets au sein d'une même commune, ou entre communes, à destination des opérateurs privés

qui auront la tâche de trouver des équilibres à l'échelle de plusieurs projets (principe de l'AMI – Appel à Manifestation d'Intérêt).

Dans un marché contraint encore en prix de sortie (même s'ils sont en progression), et afin d'initier des opérations en renouvellement urbain, il sera opportun que les projets en extension viennent participer à la faisabilité de ces projets plus complexe.

Une **stratégie foncière** qui se déclinerait en 3 axes :

1. **Un axe de renforcement des PLU** sur les aspects d'outils de programmation (OAP, Périmètre de projet / d'attente de projet, ...), d'anticipation et de maîtrise foncière (périmètre de veille foncière, Emplacement réservé pour opération de logements, ...).

Une attention particulière devra être apportée dans l'inscription au sein des documents d'urbanisme d'objectifs de diversité et de mixité sur les principaux projets des communes, et plus particulièrement ceux qui seront ciblés pour le futur PLH. Ces objectifs devront intégrer les possibilités en accession aidée et abordable, en complément de ceux en locatif social.

2. **Un axe de renforcement de l'action foncière de maîtrise publique.**

- Constituer une convention cadre / d'objectifs à l'échelle du territoire avec EPORA, reprenant en feuille de route et en priorité les projets ciblés par le PLH, et ses objectifs ;
- Ajuster le dispositif d'accompagnement foncier de l'intercommunalité, pour que demain, il puisse accompagner les projets de revalorisation foncière en cœur de bourg, et ce à plusieurs reprises si nécessaires sur une commune ou plusieurs communes tout au long du PLH ;
- Compléter le dispositif en participant aux réflexions à venir en matière de « foncière », voire de « SPL patrimoniale » ;
- Identifier des projets d'enjeu intercommunal qui pourraient être portés de manière partenariale entre l'intercommunalité, la commune et l'opérateur foncier / aménageur.

3. **Etablir un temps annuel de suivi des engagements et mutations de projet sur le territoire en lien avec un axe de renforcement des partenariats et de l'ingénierie**

entre communes, l'intercommunalité et ses partenaires acteurs et opérateurs, dont foncier

A l'appui de l'observatoire foncier et de l'habitat du PLH

Il s'agira de capitaliser l'ensemble de ces informations au sein d'un observatoire du foncier et de l'habitat permettant de :

- disposer d'un dispositif de suivi et d'observation des mutations foncières en lien avec les projets du territoire (connaissance partagée) ;
- identifier les évolutions de marchés fonciers sur les espaces infra-communaux en lien avec les outils mobilisés par les communes au sein de leur document d'urbanisme (connaissance améliorée),
- mettre en perspective et croiser les éléments constitués avec d'autres dispositifs de suivi existants (exploitation des DIA par les communes, instruction des permis de construire et d'aménager ...),
- animer et amener un espace d'échanges sur ces questions avec les services techniques des communes, des partenaires de la construction et du foncier (dont les principaux bailleurs du territoire) via l'observatoire du PLH, d'une rencontre annuelle (journée du PLH) ou des temps de travail (groupe foncier) ;
- initier des temps réguliers d'état et de suivi des projets et mutations en lien avec les objectifs du PLH.

Une politique de l'habitat partenariale

Conforter le travail entre les communes et l'intercommunalité

Situées sur deux départements, les communes de Drôme et d'Ardèche ne disposent pas des mêmes aides partenariales (modalités de financement du logement social, présence d'un PIG habitat indigne en Drôme mais pas en Ardèche, fonctionnement du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne ...). Le premier PLH de l'intercommunalité a posé les bases de l'intervention de la communauté de communes en matière d'habitat et les modalités de travail avec ses communes dont le profil est assez diversifié.

Le deuxième PLH est l'occasion de poser une réflexion autour de la territorialisation des actions futures de l'intercommunalité : faut-il maintenir les mêmes aides sur tout le territoire ? Envisager des aides ou des modalités de soutien plus adapté aux enjeux plus locaux ? Faut-il compenser en Ardèche l'absence de certaines aides départementales ?

Le premier PLH prévoyait la mise en place d'actions de formations des élus autour de l'habitat. Cette proposition a été remise en cause par les années COVID. Les attentes de la part des élus en termes de formation, d'ingénierie autour de la planification de l'habitat et des dispositifs d'amélioration de l'offre sont toujours importantes. Le 2^{ème} PLH doit donc conforter ces propositions et asseoir un cycle de formation pour les premières années du PLH.

Enfin, l'évaluation a montré la nécessité de penser l'habitat autour des bassins de vie, les réponses d'une commune peuvent servir à d'autres et inversement. Cela nécessite des échanges plus importants à cette échelle.

⇒ Poursuivre les échanges entre élus communes/intercommunalité

Des partenariats forts pour répondre aux enjeux

Le territoire travaille avec un certain nombre d'opérateurs publics ou parapublics et notamment certains bailleurs sociaux ou l'EPORA. Cependant, ces derniers n'interviennent pas sur l'ensemble des communes et sur l'ensemble de la chaîne du logement.

Par ailleurs, le mode de financement du logement social a évolué récemment en Drôme avec un financement du logement aidé qui favorise aujourd'hui le PLAI (ce qui répond à une partie du besoin, les plus précaires) mais ne pose pas la question du logement intermédiaire.

Enfin, même s'il y en a, on compte peu d'investisseurs privés pour intervenir sur le parc existant au regard des besoins importants sur les centres-villes et centres bourgs du territoire.

Il est aussi difficile de trouver des opérateurs pour monter des opérations de plus en plus complexes dont les coûts seront probablement plus élevés demain. Cela interroge les outils à mettre en place pour atteindre les objectifs et les cibles du PLH. En effet, si les partenariats actuels apportent une première réponse sur de l'acquisition-foncière, des réflexions sont à mener sur d'autres modes d'intervention ou outils innovants.

⇒ Conforter et étendre les partenariats et participer à la création d'outils innovants

Une lisibilité de l'action de l'intercommunalité en matière d'habitat à maintenir

Dans le cadre du premier PLH, l'intercommunalité a développé un dispositif de conseil aux habitants portant notamment les actions d'amélioration de l'habitat avec l'intervention de l'archi-conseil sur certains secteurs et la mise en place du dispositif Rénov Habitat Durable (service public pour la performance énergétique) sur l'ensemble du territoire. Grâce à cette action, les administrés du territoire bénéficient d'une porte d'entrée unique pour toute information relative à l'amélioration de l'habitat. L'évaluation montre également que les dispositifs de conseil aux habitants sont connus et mobilisés. Pour autant, les évolutions permanentes des règles peuvent fragiliser la lecture de l'action publique sur ces domaines et il convient de maintenir les efforts en la matière voire même de les élargir à d'autre champs tel que l'accès au logement social.

⇒ Rendre lisible la politique de l'habitat auprès des habitants

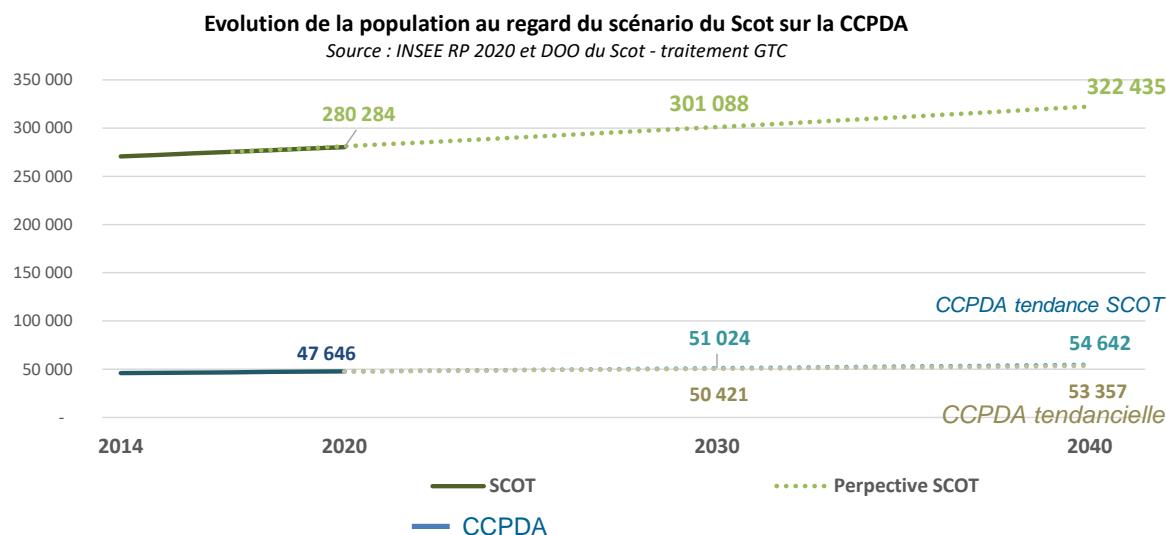
Orientations PLH 2025-2030 inclus	Objectifs
Une politique de l'habitat partenariale	<ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre les échanges entre élus communes/intercommunalité (y compris formation) - Renforcer les partenariats avec tous les acteurs de l'habitat - Participer à la création d'outils innovants - Rendre lisible la politique de l'habitat auprès des habitants

UN PLH DE TRANSITION

Les tendances passées au regard des objectifs du SCOT

L'ambition du SCOT Rives du Rhône est d'accueillir environ 47 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2040, ce qui représente un taux annuel de variation d'environ +0,7 % entre 2017 et 2040 à l'échelle de l'ensemble du territoire.

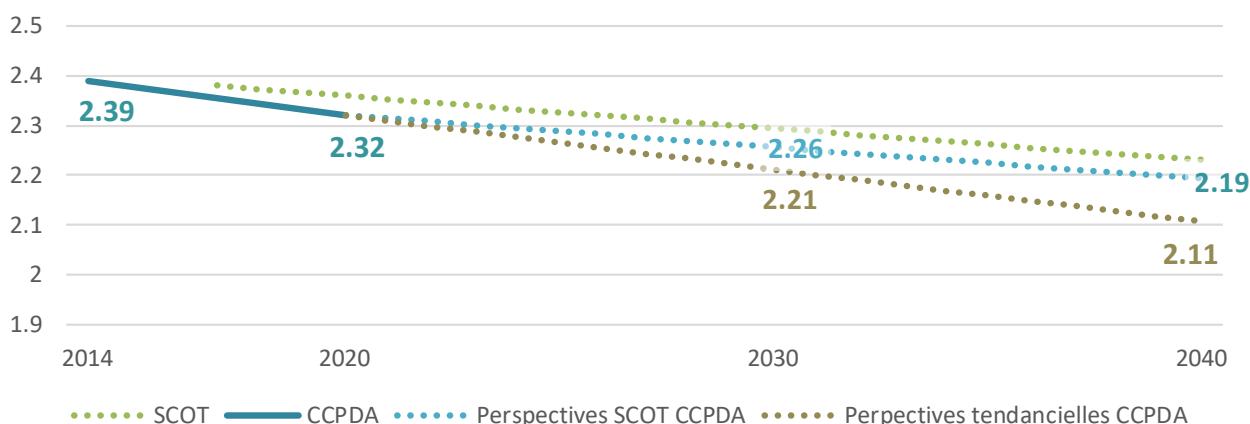
La progression de la population de Porte de Drôme-Ardèche entre 2014 et 2020 a été assez proche de cet objectif avec 0,6% par an. La poursuite de cette tendance amènerait la population du territoire autour de 50 421 habitants. L'objectif du SCOT entraîne une croissance un peu plus rapide avec un peu plus de 51 024 habitants en 2030.



En 2020, on compte 2,32 personnes par ménage. La baisse de la taille moyenne des ménages a été deux fois plus rapide sur le territoire que celle envisagée dans le SCOT (-0,48% contre -0,28%). **Cela questionne l'évolution de la population et de ses besoins en logements demain avec probablement plus de logements.**

Evolution de la taille moyenne des ménages au regard du scénario du SCOT sur la CCPDA

Source : INSEE RP 2019 et DOO du SCOT - traitement GTC



Trois leviers à activer pour travailler sur le 2^{ème} PLH et les suivants

La lutte contre l'habitat dégradé et les logements vacants

Cet objectif est l'une des préoccupations des élus du territoire, en lien notamment avec la dernière étude réalisée dans le cadre du premier PLH et qui a démontré qu'il y avait des besoins d'intervention dans le diffus sur le territoire. Il s'agit donc de restaurer, de renouveler l'offre existante et d'améliorer l'environnement de l'habitat.

Si cette action est un objectif, sa réalisation nécessite la mise en œuvre de moyens d'ingénierie et de moyens financiers importants au regard notamment de l'évolution des coûts des travaux et de la complexité des dispositifs et des procédures à mettre en place.

	Objectifs	Conditions de réussite/moyens	Freins	Risques
	<p>Restaurer renouveler déconstruire pour reconstruire</p> <p>Compléter l'offre</p>	<p>Accompagnement technique administratif et financier</p> <p>Guichet unique</p> <p>Communication tout public et adaptée</p> <p>Aides particuliers/communes</p> <p>Refiscalisation et outils fiscaux sur la vacance</p> <p>Moyens plus coercitifs</p> <p>Prise en compte de l'évolution des usages dans les réhabilitations</p>	<p>Coûts pour les particuliers</p> <p>Coûts pour les communes</p> <p>ABF</p> <p>Accès aux finances</p> <p>Complexité des dispositifs et des procédures</p> <p>Volonté des propriétaires à agir</p>	<p>Taux de vacance qui reste élevé</p> <p>Mises en sécurité et insalubrité qui risquent d'augmenter avec des conséquences pour les communes</p>
Objectif de 50% ? objectif 30 % ?	<p>Améliorer le parc et dynamiser l'environnement et les conditions de vie</p> <p>Réduire les coûts énergétique</p>			

La réalisation d'opérations foncière en extension repérées dans les documents d'urbanisme

L'application du ZAN va progressivement réduire les zones d'urbanisation de l'habitat en extension. Pour autant, le deuxième PLH s'inscrit dans la première période de l'application du ZAN à savoir celle de la réduction par deux de la consommation foncière.

Dans les documents d'urbanisme actuels, on compte un certain nombre de potentiels dont certains pourront être mobilisés dans le cadre du 2^{ème} PLH. Ces fonciers sont une opportunité pour accompagner le développement du territoire dans la période à venir. Ils nécessitent cependant : un travail fin pour que leur mobilisation accompagne en termes de produits logements la réponse aux cibles envisagées dans le scénario. Pour cela, il convient de :

- De travailler sur les cibles et des formes urbaines souhaitées soit par la négociation, soit par la modification des certaines règles d'urbanisme ou d'OAP ;
- De travailler avec l'ensemble des acteurs (communes, opérateurs, propriétaires etc.) pour favoriser la mobilisation de ces secteurs.

Les risques sont nombreux notamment au regard de la difficulté à monter les opérations. Ce levier est cependant essentiel à la réussite du scénario.

	Objectifs	Conditions de réussite/moyens	Freins	Risques
 <p>Fonciers en extension déjà repéré dans les documents d'urbanisme</p> <p>Objectif de 40% ? objectif 20 % ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> Attirer de la population extérieure et loger la population locale Développer un nouveau modèle plus cohérent avec les nouvelles normes environnementales Prioriser les zones sur lesquelles il faut travailler 	<ul style="list-style-type: none"> Nécessite : Volonté politique Moyens en ingénierie et financiers Nouveaux partenaires Concertation avec les acteurs de la filière Offre diversifiée (lot libre) Imposer des cibles de ménages Imposer les PLU (i-?) 	<ul style="list-style-type: none"> Raréfaction des zones Complexité à les ouvrir Dureté à libérer le foncier Equilibre financier des opérations Remises en cause de certaines zones : inondation, accès à l'eau 	<ul style="list-style-type: none"> Pas de sortie des opérations Foncier qui tombe et non utilisation Timing trop contraint Coût des réseaux Si le développement n'est pas encadré : consommation foncière forte avec peu de logements

Le foncier en renouvellement urbain et en zone U

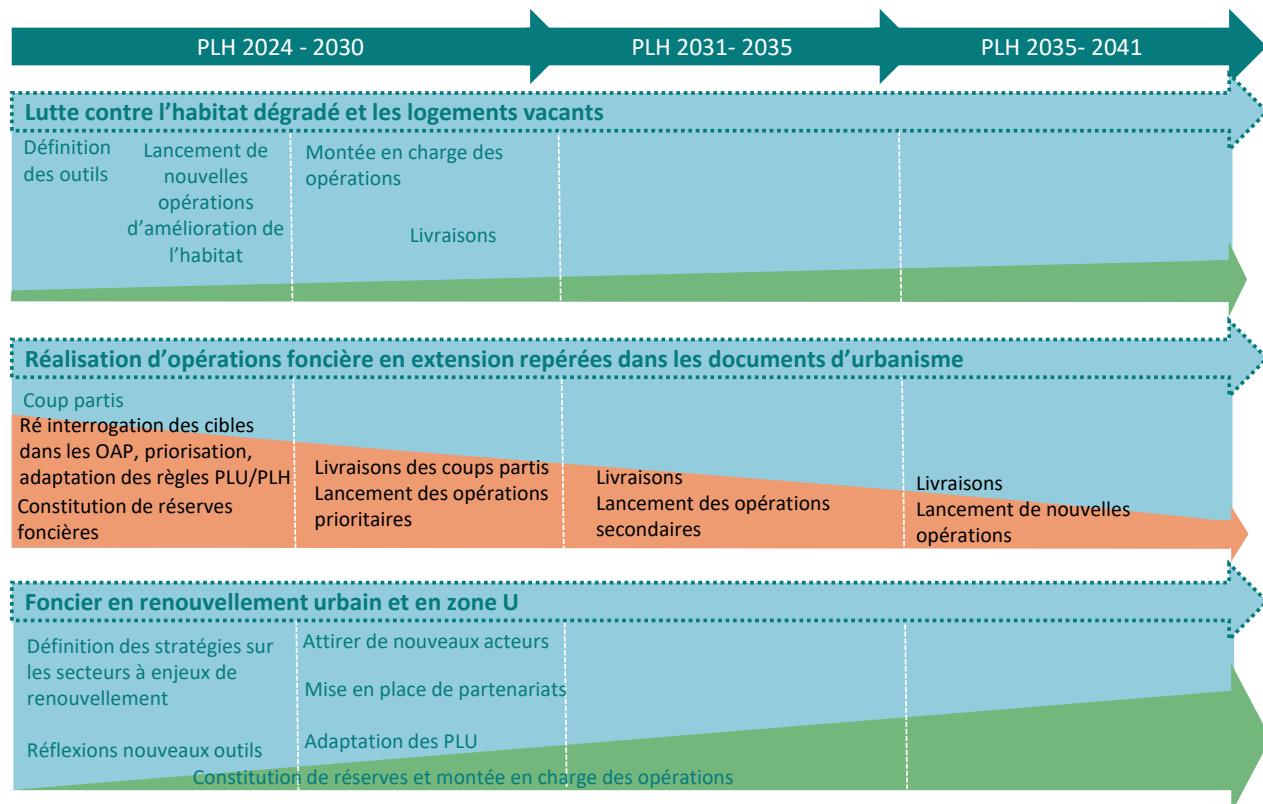
Enfin, il convient de travailler sur le foncier en renouvellement urbain et en zone U. C'est un foncier stratégique qui permet d'éviter l'étalement urbain. On y retrouve bien évidemment les dents creuses mais également les fonciers à renouveler. Ce foncier n'est aujourd'hui pas maîtrisé et la stratégie des communes en la matière pas encore affinée. Il convient donc :

- De réinterroger les documents d'urbanisme pour définir une stratégie sur les secteurs qui pourraient être prioritaires
- De mobiliser les acteurs susceptibles d'intervenir sur ces fonciers pour maîtriser ce foncier, travailler les opérations etc.

	Objectifs	Conditions de réussite/moyens	Freins	Risques
 <p>Fonciers en renouvellement et en zone U</p>	<ul style="list-style-type: none"> Maitrise foncière assumée Eviter l'étalement urbain Déconstruction/re construction avec surface raisonnée Renaturation Amélioration du cadre de vie : âme des centres bourgs 	<ul style="list-style-type: none"> Maitriser les documents d'urbanisme et avoir une vision globale Participer au déficit des opérations Mobiliser les acteurs publics (EPORA) Intervention qui nécessite de l'ingénierie et l'intervention de l'architecte conseil 	<ul style="list-style-type: none"> Coûts Procédures complexes Temporalité On ne peut pas obliger les propriétaires à faire ou ne pas faire Acceptabilité des nouvelles formes urbaines 	<ul style="list-style-type: none"> Paupérisation de certains quartiers et habitat dégradé Division anarchique Vivre ensemble dégradé

Le schéma ci-dessous synthétise la manière dont ces trois leviers pourront être mobilisés dans le cadre du prochain PLH. Il convient :

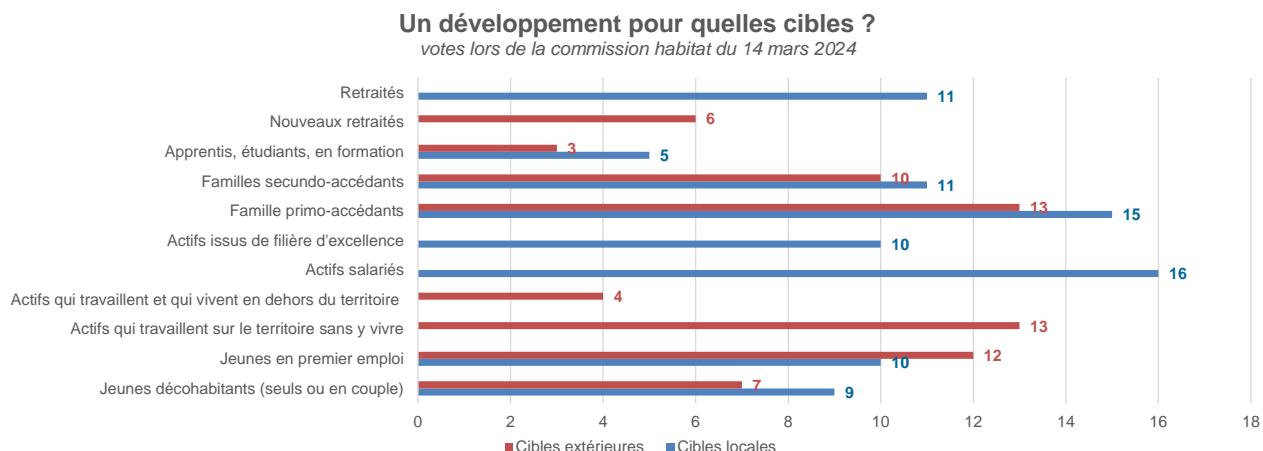
- d'amplifier la lutte contre l'habitat dégradé et les logements vacants, déjà portée par la communauté de commune,
- de mobiliser une partie du foncier en extension encore disponible tout en veillant à ce que son utilisation participe aux enjeux de diversification de l'offre inscrit dans les orientations,
- de travailler sur le foncier en renouvellement urbain qui permettra de réaliser un peu de logements dans le cadre du prochain PLH, mais surtout les logements de demain lors des futurs PLH.



Le scénario envisagé pour le 2^{ème} PLH

L'objectif de croissance démographique du SCOT (+0.7%) est compatible avec les projets d'aménagement du territoire à l'horizon du 2^{ème} PLH : projet de développement économique Axe 7, ouverture d'une nouvelle desserte autoroutière autour de Saint-Vallier etc.

En termes de cibles de population, les élus de la commission habitat et urbanisme ont montré une volonté d'accueillir une diversité de profil de ménages et de répondre à leurs besoins : des jeunes en installation, des familles en devenir ou constituée, des jeunes retraités, des primo-accédants ou des ménages déjà propriétaires... Cela signifie de travailler sur des réponses diversifiées de logements.



Priorité +

- **Jeunes familles avec enfants** (ménages en début de parcours professionnel, primo-accédants) en vue de maintenir les équipements... qu'ils soient locaux ou extérieurs au territoire.
- **Secundo-accédants avec enfants scolarisés au collège/lycée** disposant d'un pouvoir d'achat plus élevé.
- **Jeunes retraités extérieurs en situation d'achat**, qui contribuent à la vie associative des communes, et dans le cas d'achat dans l'existant au maintien/remise en état des biens. Cette cible reste dépendante de la capacité du territoire à maintenir/étoffer son offre médicale.

Non prioritaire

- **Seniors en perte d'autonomie extérieurs** au territoire, le cas échéant nécessitant une offre adaptée (structures semi-autonomes, EHPAD).
- **Etudiants**, sauf filière sous tension à l'instar des professions médicales, ni apprentis.

Au regard de cette volonté et de celles exprimées sur l'importance de travailler le tissu existant :

- l'évolution de la taille moyenne des ménages risque d'être plus rapide que celle qui a été envisagée dans le scénario du SCOT. C'est d'ailleurs le poste qui nécessite plus d'une centaine de logements.
- Un objectif de renouvellement urbain est pris en compte pour accompagner la lutte contre l'habitat indigne avec l'intervention sur une dizaine de logements par an en démolition-reconstruction,
- Une amplification de la lutte contre la vacance avec un objectif de reconquête plus important
- Une volonté de maîtriser le développement des logements à vocation touristique (résidences secondaires), mais également les gîtes même si le territoire n'est pas éligible aux dispositifs nationaux.

La réponse à l'ensemble de ces objectifs amène un besoin en logement de 245 logements sur 11 ans, le point de départ du scénario étant le dernier recensement disponible lors des travaux à savoir celui de 2020.

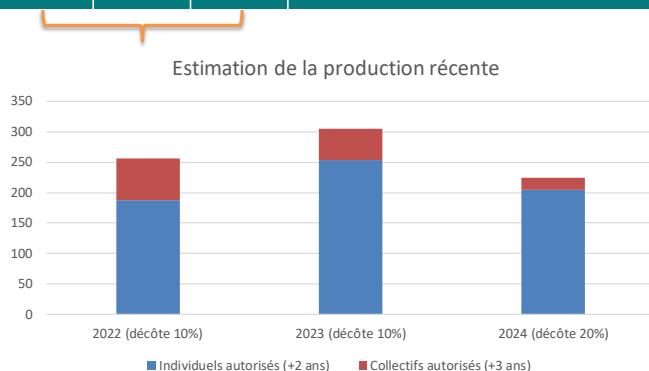
Desserrement des ménages	Dans les cibles : souhait de familles mais également de jeunes retraités ou des secundo-accédants, donc des ménages de plus petites taille. Un desserrement qui risque d'être plus rapide que celui envisagé dans le SCOT	Baisse de la taille moyenne des ménages de -0,55% par an soit 104 logements/an
Renouvellement du parc	Un peu de renouvellement (démolition / reconstruction des bâtis les plus dégradés)	10 logements par an
Vacance (LV) (fluidité et hors marché)	Proposition de triplement de l'action passée, 22 logements par an remis sur le marché	-1,1% par an soit 22 logements par an remis sur le marché
Occupation à titre non-principale (RS)	Non augmentation du stock	0 logements par an

Point mort = 1 + 2 - 3 + 4 = 92 logements par an

Evolution population	Dans le rythme du SCOT au regard des projets de développement économique du territoire	153 logements par an
Besoins en logement total 2020-2030 inclus (11 ans)		245 logements par an

Les travaux étant réalisés en 2024, une estimation de la production récente a été réalisée pour tenir compte de ce qui avait déjà été réalisé soit un peu moins que l'objectif : 234 logements par an. L'objectif du 2^{ème} PLH est donc de 254 logements par an, et est compatible avec le SCOT.

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Objectifs PLH ?
169	219	256	304	224							

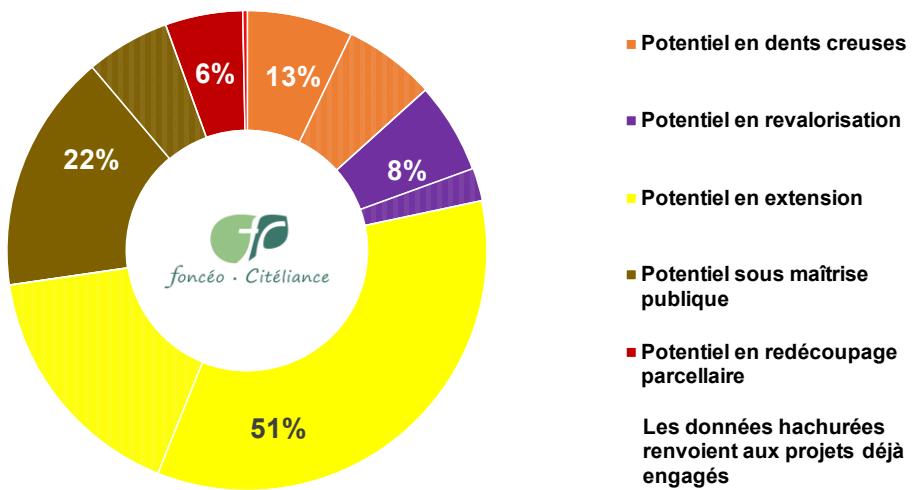


Besoins en logement total 2020-2030 inclus (11 ans)	245 logements par an
Estimation construction 2020-2024 (5 ans)	234 logements par an
Estimation production PLH 2025-2030 inclus (6 ans)	254 logements par an

Des projets ciblés qui permettent potentiellement d'atteindre cet objectif mais qui nécessitent d'être organisés

L'analyse des projets ciblés réalisée dans le cadre du diagnostic a permis d'estimer une première capacité des projets*.

Au total, les projets potentiels représentent 1630 à 1670 logements soit, si tout est mobilisé dans les 6 années, 270 à 278 logements par an. Ce potentiel permet largement d'atteindre les objectifs du scénario du PLH. Ces éléments seront reprécisés avec les communes au démarrage du programme d'actions.



* Données issues des entretiens fonciers