PORTE DE DromArdeche
communauté de communes

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT PORTE DE DROMARDECHE 2025-2031

DIAGNOSTIC

GUY TAÏEB CONSEIL
POLITIQUES LOCALES ET HABITAT

foncéo · Citéliance

Table des matières

Préambule **5**
1. La démarche d'élaboration du PLH 5
1.1 Présentation du territoire 5
2. L'action de Porte de DrômArdèche en matière d'habitat 6
2.1 Les compétences 6
2.2 Le bilan du PLH 1 en synthèse 6
3. Un nouveau PLH qui s'intègre dans un cadre de planification en évolution 10
3.1 SCOT 10
3.2 PCAET 11
3.3 Les schémas départementaux 11
3.4 Petite Ville de Demain 11
3.5 L'état des lieux des documents d'urbanisme (PLU) des communes du territoire 11
3.6 Les enjeux en matière d'habitat selon les services de l'Etat 13
4. Méthodologie de la phase évaluation-diagnostic 14

Partie 1 – LES Dynamiques socio-démographiques **17**
1. Une dynamique démographique moins rapide, portée par la croissance migratoire 17
2. Un territoire aux revenus moyens 26
2.1 Des revenus déclarés médians moins élevés par rapport aux territoires de référence 26
2.2 Des revenus qui varient selon le statut d'occupation des ménages 27
3. Le développement économique 27
3.1 Une accélération de l'emploi salarié privé 28
3.2 Une majorité de ménages qui travaillent et habitent sur le territoire de la CC Porte de DrômArdèche 28

Partie 2 – Portrait du parc de logements **31**
1. Un parc de logements majoritairement composé de résidences principales… 31
2. … Mais près d'un logement sur dix considéré vacant 34
3. Une vocation touristique limitée par rapport aux territoires environnants 35

Partie 3 – Le parc social **37**
1. L'évolution du parc locatif social 37
1.1 Un parc social réparti sur l'ensemble des bassins, avec une prédominance dans le bassin Rhône Nord 37
1.2 Un développement du parc social postérieur aux 30 Glorieuses 38
1.3 Un développement continu du parc locatif social depuis 2014 39
2. Les caractéristiques du parc social 40
3. Le fonctionnement du parc social 43
3.1 Un parc qui se tend 43

3.2 Le loyer au m² du parc social et son financement au regard de la demande 44
4. Les caractéristiques de la demande et des attributions 47
4.1 Une demande de logement social qui progresse depuis 2020 47
4.2 Un vivier de demandeurs disposant de ressources sous les plafonds PLAI 47
4.3 Près d'une demande sur 2 émane de personnes seules, mais les typologies recherchées portent prioritairement sur des 2 et 3 pièces 48
5. L'occupation du parc social 49
6. Perspectives de développement de l'offre sociale sur la CCPDA 50
7. Une offre complémentaire au parc social : les logements communaux et les logements conventionnés 52

Partie 4 – Le parc privé 53
1. Caractéristiques du parc privé 53
2. Des enjeux de rénovation énergétiques, en particulier dans le collectif 54
3. Près de 1700 logements en copropriété selon le registre national des copropriétés 56
4. La lutte contre l'habitat indigne 58
5. Une intercommunalité engagée depuis le 1er PLH sur l'amélioration du parc existant 59

Partie 5 – Dynamique de production et de marchÉs 61
1. En moyenne 249 logements autorisés au cours de la dernière décennie 61
2. Les marchés immobiliers et fonciers 63
2.1 Quelques éléments de compréhension des évolutions récentes des marchés fonciers 63
2.2 Une offre en VEFA qui reste encore limitée et confidentielle sur le territoire 68

Partie 6 – L'approche foncière 72
1. La constitution d'un volet foncier du futur PLH vient poser une 1ère vision commune des situations 72
1.1 La volonté de disposer d'un regard large et complet des potentialités foncières mais dans un souci de réalisme et de pragmatisme pour le futur PLH 72
1.2 Un travail de co-construction des potentialités foncières avec les communes, en phase de diagnostic du PLH 73
1.3 Une approche qui a privilégié les potentialités au sein des espaces déjà urbanisés, ciblant la reconquête de « dents creuses » 73
2. La méthode de constitution du volet foncier du futur avec le territoire 75
2.1 Une méthode d'élaboration en 3 temps qui doit permettre de reposer l'enjeu des outils, de l'action d'anticipation et de maîtrise foncière 75
2.2 Un travail de hiérarchisation et de territorialisation des potentialités foncières et des projets 75
2.3 Une base de données constituée sous SIG à la parcelle intégrant plusieurs niveaux de qualification dont une typologie spécifique en lien avec les questions d'opérationnalité qui se pose sur le territoire 76
3. Retours du repérage foncier réalisé : des potentialités foncières qui restent significatives mais qui, face aux contraintes à venir, risquent d'être moindres 77

3.1 Des potentialités foncières qui concernent l'ensemble du territoire et qui révèlent de premiers enjeux pour le futur PLH 77

3.2 Un volet foncier du PLH qui laisse apparaître des potentialités suffisantes pour le futur PLH 78

3.3 La prise en compte de la gestion de la ressource en eau et de la montée de certaines risques (ruissellement, inondation, ilot de chaleur, …) engendrés par les changements climatiques 78

3.4 Un volet foncier du PLH qui devra accompagner l'évolution des actions du territoire, transition vers un nouveau modèle d'aménagement 79

3.5 Un volet foncier du PLH qui devra accompagner l'évolution des actions du territoire, transition vers un nouveau modèle d'aménagement 80

Partie 7 – La réponse aux besoins spécifiques 83

1. Les jeunes et les étudiants 83

1.1 Un léger accroissement des jeunes, qui se concentrent majoritairement dans la moitié Est du territoire 83

1.2 Un début de parcours résidentiel qui s'effectue essentiellement en dehors du territoire pour les jeunes ménages locaux 84

2.1 Un habitant sur quatre est âgé de plus de 60 ans 86

2.2 L'accompagnement des seniors dans le maintien à domicile 88

3. Les publics en situation de précarité 90

3.1 L'activité des ménages 90

3.2 La mobilisation du FULH 91

3.3 Une offre pour les ménages fragiles restreinte à quelques logements en diffus 92

4. Les personnes en situation de handicap 93

4.1 L'offre à destination des personnes en situation de handicap 94

5. Les gens du voyage 94

Annexes 96

PREAMBULE

1. La démarche d'élaboration du PLH

1.1 Présentation du territoire

La CC Porte de DrômArdèche (CCPDA) est un territoire regroupant **34 communes (47 646 habitants selon le Recensement de la population INSEE de 2020)**. Le territoire s'articule autour de 2 polarités : St Rambert d'Albon (6 833 habitants), et St Vallier (4 017 habitants), le reste du territoire étant composé d'un chapelet de communes comprises entre 300 et 2 000 habitants.

Située au nord des départements de l'Ardèche et de la Drôme, la CC Porte de DrômArdèche est une **collectivité interdépartementale qui jouit d'un positionnement stratégique au carrefour des grandes agglomérations de la Région Auvergne-Rhône-Alpes** (Lyon, Grenoble, Valence et St-Etienne). Elle est située au cœur des grands axes de la vallée du Rhône, traversée du Nord au Sud par des axes majeurs de communication (la RN7, la RD86, l'A7, les infrastructures ferroviaires, le Rhône), mais elle a également à cœur de valoriser les axes de déplacements Est-Ouest.

1.2 L'élaboration du second programme local de l'habitat

La politique de l'habitat de l'intercommunalité a été mise en œuvre à travers un 1er Programme Local de l'Habitat (2017-2023) à l'échelle d'un nouveau territoire intercommunale. Par délibération en Conseil Communautaire du 12 Octobre 2022, la CC Porte de DrômArdèche a lancé la procédure d'élaboration d'un deuxième PLH sur son territoire afin de **définir sa politique en matière d'habitat pour la période 2025-2031.**

Ci-dessous le calendrier d'élaboration du PLH 2025-2031 :

Evaluation - Diagnostic
Avril / Novembre 2023

- Réunion de lancement
- 4 rencontres groupées évaluation/état des lieux
- 4 réunions de travail groupées + 14 entretiens individuels autour des enjeux fonciers
- Comité technique diagnostic
- 1 entretien Etat
- 2 ateliers thématiques d'approfondissement : parc social et parc privé
- Comité de pilotage bilan 26 sept 23
- Commission habitat 26 sept 23
- Conférence des Maires 30 nov 23

Orientations
Décembre 2024 / mai 2024

- Séminaire de l'habitat (4 ateliers thématiques) – 7 janvier 2024
- 1 réunion de travail autour des scénarios
- Comité technique orientations
- **2 commissions habitat et urbanisme pour travailler en atelier sur :** Quel développement de l'habitat demain en DrômArdèche ?
- Conférence des Maires 2/05/24
- Comité de pilotage 28/05/24

Prog. d'actions
Juin 2024 /mars 2025

Elaboration des préfiches actions et échanges avec les services

- 1 réunion de travail technique sur le préprogramme d'actions
- 1 atelier service
- Comité technique programme d'actions
- 2 ateliers thématiques
- 4 rencontres groupées avec les communes : intensité des actions et territorialisation
- 2ème série de rencontres communales sur le volet foncier
- Comité de pilotage (24/01/25)
- Commission habitat (11/02/25)
- Conseil Communautaire

2. L'action de Porte de DrômArdèche en matière d'habitat

2.1 Les compétences

La CC Porte de DrômArdèche exerce 27 compétences, réparties dans 3 domaines principaux : le développement économique, l'habitat et les services à la population.

La compétence « Programme Local de l'Habitat » régit la révision dudit document. S'y rattachent les 3 compétences suivantes :

- Rénovation urbaine (ANRU),
- Réalisation d'aire d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage,
- SCOT des Rives du Rhône.

2.2 Le bilan du PLH 1 en synthèse

Le PLH 2017-2023 se traduit en 3 orientations, déclinées en 24 fiches-actions. Les orientations retenues pour le 1er PLH étaient les suivantes :

- Une politique de l'habitat pour accompagner le développement économique du territoire,
- Une politique de l'habitat pour améliorer le logement des publics fragiles,
- Une politique de l'habitat pour devenir un modèle de développement durable et de qualité urbaine.

Une évaluation détaillée du programme a été réalisée en phase 1. Ci-dessous sont développés les enseignements de cette analyse.

Il ressort du travail d'évaluation un **engagement fort de la collectivité en matière d'amélioration de l'habitat**, avec la mise en place d'études, mais aussi d'outils et de dispositifs opérationnels à l'instar du permis de louer ou de l'OPAH-RU de Saint-Vallier. La collectivité a également su s'intégrer dans les démarches portées au niveau régional pour mettre en place des dispositifs ad-hoc, comme le SPEEH, lancé à mi-parcours de ce premier PLH. **Malgré un développement de l'offre locative sociale à l'échelle de toutes les communes, celui-ci n'est pas parvenu à enrayer la dynamique de ventes enclenchée par les bailleurs sociaux**. **Le renforcement des partenariats avec les bailleurs** constitue un enjeu du futur PLH, tout comme le lancement des travaux inhérents à la Conférence Intercommunale du Logement auquel le territoire est assujetti.

Autre élément qui mérite d'être renforcé dans le futur, celui de **la gouvernance territoriale : la période COVID a limité le nombre d'échanges avec les partenaires et les formations initiées pour les élus des communes**. Cela n'obère pas l'accompagnement quotidien réalisé par les services sur le suivi des procédures d'urbanisme, l'accompagnement aux montages de projet avec les communes et partenaires concernés. En ce sens**, l'intercommunalité devra veiller à affirmer son rôle fédérateur en matière de politique de l'habitat.**

Le bilan détaillé des actions est disponible dans l'évaluation du précédent PLH qui constitue une annexe au document de diagnostic. Le schéma ci-dessous en présente une lecture synthétique.

Les graphiques ci-dessous présentent une synthèse pour chacune des orientations du PLH et mettent en avant les atouts et réussites de la politique locale de l'habitat. Ils invitent également aux premières réflexions sur la poursuite des travaux.

Orientation 1 : accompagner le développement économique du territoire.

Opportunités

Un travail partenarial avec les entreprises du territoire déjà mis en place sur le volet économique à approfondir sur le volet besoin en logement des salariés : partenariat Action logement ? CCI ?

Des réflexions à amplifier

Diversification de l'offre de logements pour les jeunes décohabitant ou arrivant sur le territoire (saisonnier / en formation) sur des temporalités plus ou moins courtes, notamment des petites typologies.

Diversification des formes urbaines au regard d'une production trop orientée en maison. Un déficit de locatif privé notamment en centre-bourg.

Développement d'une offre plus haut de gamme en lien avec les aspirations de retours vers les centres bourgs des anciens mais pas que = élargir le spectre de l'offre en location et en accession … qui permette la réalisation d'opérations de renouvellement urbain.

Orientation 2 : améliorer le logement des publics fragiles.

Opportunités

- Se saisir des outils identifiés dans la boîte à outil établie dans le cadre de l'étude sur la vacance et l'habitat indigne
- Retour d'expérience sur les premières livraisons de PSLA

Pistes de réflexions

- Approfondir l'identification des publics fragiles et des partenariats
- Réinterroger les équilibres de peuplement par bassin
- Réinterroger le portage de la thématique LHI
- Quelle mobilisation des outils fiscaux sur Saint-Vallier ?
- Anticiper la diminution de la taille des parcelles et les impacts à terme dans la vie de ces quartiers

Orientation 3 : devenir un modèle de développement durable et de qualité urbaine.

Ces travaux ont été l'occasion de préciser les modalités d'intervention actuelle de la Communauté de communes au regard du premier PLH (cf. schéma ci-dessous). Il apparaît des marges de manœuvre à interroger dans le cadre des travaux du nouveaux PLH.

Modalités d'intervention de la CCPDA en matière d'habitat à la fin du PLH 2017-2023

Intégration des compétences	• Compétence habitat, Conférence Intercommunale du Logement non effective, Gestion des aires d'accueil des Gens du Voyage • Climat/environnement (PCAET) → SPPEH
Financeur	• Aides à la production locative sociale (y compris bonification) • Opération façade, aide à la rénovation énergétique de l'habitat… • Aide aux logements communaux • Financement opérateurs parc privé (permis de louer, OPAH..) • Portage foncier et bonus foncier
Animateur	• Objectif Habitat • Permanence conseil architectural aux particuliers
Conseil ingénierie ressources	• Instruction ADS sur les 33 communes, conseil en aménagement/ urbanisme auprès des communes. • Architecte-conseil, thermographie aérienne, convention CAUE et études urbaines • Suivi infractions permis de louer • Objectif Habitat et SPPEH (Rénov Habitat Durable)
Anticipation	• Observatoire habitat et foncier • Partenariat EPORA (étude de gisement foncier et conventions) • Suivi des documents d'urbanisme/ SCOT
Gouvernance	• Commission Habitat • Programme de sensibilisation élus (début PLH)

3. Un nouveau PLH qui s'intègre dans un cadre de planification en évolution

Le PLH n'est pas un document opposable aux tiers, mais il s'articule avec de nombreux documents. Compte-tenu du caractère interdépartemental de la CCPDA, le PLH doit veiller à être compatible avec les orientations de la Drôme et de l'Ardèche.

Article L 131-6 du Code de l'urbanisme : Lorsque le PLU ou la carte communale a été approuvé avant le PLH, il doit être rendu compatible dans un délai de 3 ans, ramené à 1 an si ce programme prévoit dans un secteur de la commune, la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements nécessitant une modification du plan.

3.1 SCOT

Le PLH doit être compatible avec le SCOT (art. L 142-1 du code de l'urbanisme), document intégrateur de différentes politiques et documents de rang supérieur. Le SCoT fixe les principes et les grandes orientations d'aménagement qui doivent être mis en œuvre localement par les différents documents de planification**. Le PLH doit à ce titre prendre en compte les conséquences en matière d'habitat des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent du SCoT.**

La CCPDA est intégrée au SCOT des Rives du Rhône (5 départements, 153 communes). Le document en vigueur a été adopté le 28 novembre 2019. La première ambition est de conforter le positionnement stratégique du territoire en moyenne vallée du Rhône. Il s'agit de mettre en synergie les dynamiques économiques, d'améliorer les mobilités (en particulier Est-Ouest), conforter un développement démographique maîtrisé (accueillir environ 47 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2040, ce qui représente un Taux Annuel de Variation de la population d'environ + 0,7 % entre 2017 et 2040).

Le SCOT prévoit la production d'environ 35 000 logements pour accueillir 47 000 habitants supplémentaires. Pour ce faire, il priorise le développement des nouveaux logements sur certaines communes, en particulier les trois agglomérations de Vienne, d'Annonay et de Roussillon - Saint-Rambert-d'Albon. Ces trois agglomérations rayonnent sur le territoire et rassemblent les équipements stratégiques (gare ferroviaire ou routière, lycée, centre nautique, hypermarché, médiathèque, cinéma, …). **Elles devront accueillir 40 % de la croissance démographique, soit 15 000 logements.**

PROJET D'ARMATURE URBAINE EN 2040

FOCUS SUR LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Afin de mieux répartir les nouveaux logements, le Scot fixe des objectifs de production de logements en nombre de logements pour 1000 habitants. Ainsi, les objectifs sont de 6 à 7 logements par an pour 1000 habitants dans les polarités (avec un minimum de production pour les villes centre des agglomérations et maximum pour les autres polarités) et de 4 ou 5,5 logements par an pour 1000 habitants maximum dans les villages selon les secteurs.

POUR ALLER PLUS LOIN
> DOO pages 178 à 214

3.2 PCAET

La CC Porte de DrômArdèche a définitivement adopté son **Plan Climat Air Energie Territoire en mai 2022**. Le diagnostic du PCAET a révélé que les habitations sur Porte de DrômArdèche émettent 8% des GES du territoire**. Le territoire s'est fixé un objectif de réduction des consommations énergétiques du secteur résidentiel de l'ordre de -40% de la consommation énergétique actuelle, soit 400 rénovations par an.**

3.3 Les schémas départementaux

Les orientations du PLH s'articulent et sont prises en considération dans le Schéma d'Accueil des Gens du Voyage (SDGDV), le Plan Départemental pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) et les plans de prévention des risques. Les documents des départements de la Drôme et de l'Ardèche doivent ainsi être pris en compte.

3.4 Petite Ville de Demain

La Ville de Saint-Vallier a été retenue au titre du dispositif « Petite Ville de Demain ». Petites villes de demain vise à améliorer la qualité de vie des habitants des petites communes et des territoires alentours, en accompagnant les collectivités dans des trajectoires dynamiques et engagées dans la transition écologique. Le programme a pour objectif de **renforcer les moyens des élus des villes et leurs intercommunalités de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralités pour bâtir et concrétiser leurs projets de territoire.**

3.5 L'état des lieux des documents d'urbanisme (PLU) des communes du territoire

Il est important de rappeler que l'élaboration du volet foncier du futur PLH se base sur les documents d'urbanisme en vigueur. Le travail d'identification des potentialités foncières a porté uniquement sur les espaces classés U et AU, inscrits dans les enveloppes urbaines. Leur traduction en capacité d'accueil pour l'habitat a été traduite à partir des orientations, outils et règles présentes dans les documents actuels.

Liste des documents – état et date – pris en compte pour le volet foncier

Nom Commune	Type de document d'urbanisme	Document exécutoire depuis le :	Dernière évolution	Evolution en cours ou à venir
Albon	Plan Local d'Urbanisme	27/02/2014	Révision avec examen conjoint n°1 du PLU ; 27 octobre 2022	
Andance	Plan Local d'Urbanisme	*14/06/2016*	Modification simplifiée n°3 ; 14/06/2016 + Mise à jour des Servitudes d'utilité publique du 21/09/2023	Révision du PLU en cours (depuis 2020).
Andancette	Plan Local d'Urbanisme	22/12/2015	Mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique du 05/07/2017	
Anneyron	Plan Local d'Urbanisme	27/03/2019	Modification n°1 ; 07/07/2021 + Mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique du 08/09/2021	
Arras-sur-Rhône	Carte Communale	26/06/2006	Mise à jour des Servitudes d'utilité publique du 12/04/2019	
Beausemblant	Plan Local d'Urbanisme	20/12/2017	Modification simplifiée n°1 ; 06/03/2020 + Mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique du 16/02/2022	
Champagne	Plan Local d'Urbanisme	27/11/2019		
Châteauneuf-de-Galaure	Plan Local d'Urbanisme	06/01/2017	Mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique du 02/04/2019	
Claveyson	Plan Local d'Urbanisme	01/03/2019	Mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique du 01/12/2020	
Eclassan	Carte Communale	05/07/2004		
Épinouze	Plan Local d'Urbanisme	22/01/2018	Modification simplifiée N°1 ; 07/10/2021 + Mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique du 03/04/2019	
Fay-le-Clos	Carte Communale	14/01/2013	Mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique du 18/04/2019	
Hauterives	Plan Local d'Urbanisme	25/09/2018	Modification simplifiée n°1 ; 12/05/2021 + Mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique du 25/04/2019	Volonté de réaliser une modification du PLU pour modifier une OAP.
Lapeyrouse-Mornay	Plan Local d'Urbanisme	01/12/2016	Mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique du 12/04/2019	
Laveyron	Plan Local d'Urbanisme	18/11/2017	Mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique du 23/01/2023	
Le Grand-Serre	Plan Local d'Urbanisme	25/11/2021		
Lens-Lestang	Plan Local d'Urbanisme	13/12/2019	Modification simplifiée n°1; 18/07/2022 + Mise à jour du Droit de Préemption Urbain du 20/02/2020	
Manthes	Plan Local d'Urbanisme	30/11/2018	Mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique du 18/04/2019	
Moras-en-Valloire	Plan Local d'Urbanisme	31/12/2018	Mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique du 10/05/2019	
Ozon	Plan Local d'Urbanisme	02/03/2018	Mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique du 04/10/2022	
Peyraud	Plan Local d'Urbanisme	2005	nc.	Révision en cours, arrêté le 13 juin 2023, approbation pour la fin 2023.
Ponsas	Carte Communale	05/12/2018	Mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique du 13/07/21	
Ratières	Règlement National d'Urbanisme (RNU)		Mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique du 27/11/2020	
Saint-Avit	Plan Local d'Urbanisme	05/07/2021		La commune se questionne sur une modification ou une révision en lien avec des projets d'implantation de panneaux photovoltaïques / d'accueillir un projet de tiny house.
Saint-Barthélemy-de-Vals	Plan Local d'Urbanisme	Approuvé le 21/03/2014 - sursis à exécution entrainé par l'annulation du PLU par le Tribunal administratif le 18/05/2016 - de nouveau exécutoire à partir du 14/03/2017	Modification simplifiée n°2 ; 31/05/2021 + Mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique du 17/03/2022	Révision du PLU à venir pour supprimer des zones constructibles (mettre en compatibilité le PLU avec le SCoT), interdire les commerces de + de 300m² et renforcer la densité au sein des zones U du PLU.
Saint-Étienne-de-Valoux	Plan Local d'Urbanisme	26/06/2019	Modification simplifiée n°1 ; 25/05/2020	Volonté d'engager une modification pour ajuster le périmètre de l'OAP 1 (intégrer le foncier communal).

Nom Commune	Type de document d'urbanisme	Document exécutoire depuis le :	Dernière évolution	Evolution en cours ou à venir
Nouvelle commune de Saint-Jean-de-Galaure (La Motte de Galaure (1) & Mureils (2))	1 - Plan Local d'Urbanisme (La Motte)	21/03/2016	Mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique du 02/04/2019	
	2 - Carte communale (Mureils	04/06/2008	Mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique du 05/04/2019	
Saint-Martin-d'Août	Carte Communale	07/08/2002	Mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique du 04/08/2017	Réalisation d'un PLU à venir, sélection du bureau d'étude en cours.
Saint-Rambert-d'Albon	Plan Local d'Urbanisme	21/12/2018	Modification simplifiée n°5; 21/03/2023	
Saint-Sorlin-en-Valloire	Plan Local d'Urbanisme	16/06/2016	Modification n°1; 23/12/2022 + Mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique du 18/04/2019	Volonté de réaliser une modification simplifiée du PLU pour modifier les règles concernant les produits de logements sociaux pouvant être réalisés sur le territoire.
Saint-Uze	Plan Local d'Urbanisme	25/09/2013	Modification simplifiée n°1; 17/04/2014 + Mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique du 22/10/2021	Révision en cours du PLU.
Saint-Vallier	Plan Local d'Urbanisme	09/03/2020	Mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique du 04/10/2021	
Sarras	Plan Local d'Urbanisme	27/04/2016	Modification n°3; 08/02/2022	
Tersanne	Carte Communale	14/01/2004	Mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique du 14/12/2020	

3.6 Les enjeux en matière d'habitat selon les services de l'Etat

Le Porter à Connaissance (PAC) rappelle la procédure d'élaboration et de mise en œuvre du PLH. Il exprime les attentes de l'Etat et souligne les enjeux prioritaires sur le territoire.

Le PAC de juin 2023 constate :

- Un objectif initial de croissance démographique trop ambitieux, mais des résultats proches des objectifs du SCOT,
- Un taux de vacance, notamment structurel, très important (1 logement sur 10),
- Un nombre de logements commencés inférieur aux objectifs mais une répartition territoriale équilibrée,
- Une production de logements locatifs sociaux qui reste potentiellement cohérente avec les volumes produits au niveau départemental.

Fort de ces constats, le Porter à Connaissance identifie 8 enjeux prioritaires :

- Sortir du modèle unique de la maison individuelle pour promouvoir des formes d'habitats adaptées aux trajectoires résidentielles,
- Accompagner l'évolution des dispositifs de renouvellement urbain dans le cadre de la politique de la ville et de la revitalisation des principaux centre-bourgs,
- Accompagner la réponse aux principaux objectifs du PLH à travers des mises en compatibilité des programmes locaux d'urbanisme (PLU) plus rapides,
- Faciliter la remise sur le marché des logements vacants par des dispositifs renforcés de requalification du parc privé ancien,
- Amplifier la rénovation énergétique de l'habitat dans le cadre de la rénovation des copropriétés dégradées et fragiles,
- Prévenir l'indignité notamment par un processus structuré de l'instruction des permis de louer lorsqu'il y a lieu,
- Augmenter significativement le nombre de places en hébergement d'urgence et en résidences sociales,
- Intégrer les limites de disponibilité de la ressource en eau potable et les capacités d'assainissement du territoire dans la définition du scénario de croissance démographique.

4. Méthodologie de la phase évaluation-diagnostic

4.1 Les échelles d'analyse

Les dynamiques territoriales ont été analysées à l'aune des échelles départementale, régionale et nationale. Concernant la comparaison avec les intercommunalités, ont été retenus des territoires à la physionomie proche : Arche Agglo et la Communauté d'Agglomération de l'Ouest Rhodanien qui sont mobilisés au gré des besoins.

A l'échelle infra-territoriale, le découpage en 4 bassins -utilisé lors du précédent PLH - a été repris. Le découpage est le suivant :

- Bassin de la Galaure,
- Bassin de la Valloire,
- Bassin Rhône Nord,
- Bassin Rhône Sud.

En outre, dans le cadre du SCOT, un découpage par armature urbaine est également mobilisé. L'intercommunalité est découpée comme suit :

- Agglomération et polarités intermédiaires,
- Polarités locales,
- Villages.

Ce découpage a été mobilisé pour analyser les dynamiques socio-démographiques et de la construction, eu égard aux objectifs énoncés dans le SCOT.

4.2 Les entretiens

- Avec les communes

En phase évaluation-diagnostic, les rencontres habitat ont été dissociées du foncier. Pour la partie habitat, 4 ateliers territoriaux ont été organisés, réunissant 26 communes :

- 30 mai 2023 à 16h30 : **bassin de vie de la Galaure (8 264 hab),**
- 30 mai 2023 à 18h30 : **bassin de vie de la Valloire (7 221 hab),**
- 31 mai 2023 à 16h30 : **bassin de vie Rhône Sud (13 815 hab),**
- 31 mai 2023 à 18h30 : **bassin de vie Rhône Nord (18 135 hab).**

Sur le volet foncier, 17 communes ont été vues en directe en entretien foncier et 13 en groupe.

- Avec les partenaires

2 ateliers ont été organisés avec les partenaires en phase évaluation-diagnostic :

- Le 10 juillet 2023 : Aides au Parc privé et logements communaux
- Le 10 juillet 2023 : Aides au parc public.

Ces rencontres ont réuni les opérateurs du territoire (bailleurs sociaux, opérateurs OPAH, Rénov' Habitat Durable, …), soit au total une dizaine d'intervenants par atelier.

- Les réunions

Outre les entretiens bilatéraux, plusieurs réunions se sont tenues tout au long de la première phase :

- Un comité technique relatif à l'évaluation le 10 juillet 2023,
- Un comité technique faisant office de comité de pilotage diagnostic le 26 septembre 2023,
- Une conférence des Maires évaluation-diagnostic.

PARTIE 1 – LES DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

1. Une dynamique démographique moins rapide, portée par la croissance migratoire

En 2020, les 34 communes composant la Communauté de communes Porte de DrômArdèche comptent **47 646 habitants, dont 31% (14 967 habitants) vit dans l'une des 3 polarités : Saint-Rambert-d'Albon, Saint-Vallier, Anneyron.**

Sur la période 2014-2020, **la population a progressé de 0,57 % par an (1591 habitants supplémentaires).** Néanmoins la dynamique démographique est beaucoup moins rapide ces dernières années, et cela s'accélère par rapport au dernier pas intercensitaire (2009-2014 : 1,15%/an).

La croissance démographique 2014-2020 résulte avant tout de la croissance migratoire (0,4%/an), même si la croissance naturelle reste positive (0,1%/an). Depuis 20 ans, la dynamique démographique s'appuie d'ailleurs en premier lieu sur les dynamiques migratoires, même si celle-ci tend à se replier progressivement. Parmi les 1 591 habitants supplémentaires depuis 2014, 1 200 sont issus des dynamiques migratoires.

Le rythme de croissance démographique est dans l'épure des dynamiques de la Drôme (avec des dynamiques migratoires et naturelles également similaires), mais légèrement supérieur à l'Ardèche (où la croissance migratoire parvient à masquer la décroissance naturelle). Le territoire est en outre dans des dynamiques similaires à la CA Arche Agglo, ainsi qu'à la Région Auvergne-Rhône-Alpes. A titre indicatif, la croissance démographique dans l'Ouest Rhodanien est nulle au cours des 6 dernières années.

A l'échelle des bassins, les dynamiques sont divergentes :

- **Croissance démographique très dynamique dans le bassin Rhône Nord**, qui résulte à niveau égal de la croissance naturelle et migratoire. Le secteur a gagné 990 habitants en 6 ans,
- Une dynamique plus modérée dans les bassins la Galaure et Rhône Sud, mais qui reste malgré tout assez élevée avec environ 0,5% de croissance annuelle depuis 2014. Pour ces 2 sous-secteurs, la croissance se fait uniquement par le biais de l'attractivité migratoire, qui compense le déficit naturel plus ou moins élevé,
- Une **croissance nulle pour le bassin de la Valloire** où la croissance naturelle très faible est annulée par un léger déficit migratoire.

En termes d'armature urbaine, les observations sont les suivantes :

- L'agglomération et les polarités intermédiaires connaissent une croissance démographique dynamique qui résulte majoritairement d'un taux de croissance migratoire positif (1,06%). Son taux de croissance naturelle, lui, en revanche, progresse peu (0,08%),
- Le taux de croissance migratoire, positif, sur les polarités locales (0,54%) contrecarre avec un taux de croissance naturel négatif (-0.22%),
- Les villages sont les communes dont le taux de croissance naturelle est le plus élevé (0,34%) sur la période 2014-2020. En revanche, le taux de croissance migratoire stagne voire diminue (-0.01%).

Enfin, à l'échelle des communes, les dynamiques démographiques sont également hétérogènes. 8 communes sont en décroissance démographique, dont la moitié sont situées le long de l'axe rhodanien.

1.1 Une érosion du nombre des naissances, inférieur au nombre des décès en 2016

Depuis une décennie, le nombre de naissances s'érode continuellement sur le territoire. En 2020, la CCPDA a enregistré davantage de décès que de naissance – sans doute un phénomène conjoncturel lié à la crise sanitaire – mais l'année 2021 est portée par une reprise très dynamique du rythme de naissances (471 naissances enregistrées).

Quant aux décès, ils progressent de manière inversement proportionnelle aux naissances. La tendance, bien qu'en légère progression, semble se stabiliser au cours des 3 dernières années autour de 460 décès par an. Cette situation témoigne d'un double phénomène : l'accélération du vieillissement de la population et la difficulté à maintenir de jeunes ménages en devenir de famille.

Elle n'est pas propre au territoire de DrômArdèche. La CA Arche Agglo connait une situation similaire. En 2021, l'intercommunalité compte 607 naissances pour 541 décès. Sur la CA de l'Ouest Rhodanien, le phénomène est observé depuis 2016, avec un volume de naissances inférieur aux décès.

CC Porte de DrômArdèche
Nombre de naissances et de décès entre 1999 et 2021

Source : INSEE Etat civil- Traitement GTC

L'évolution est néanmoins hétérogène entre les sous-secteurs. Ainsi, **le bassin Rhône Nord est le seul territoire à présenter un solde naturel excédentaire depuis plus de 2 décennies.** Notons néanmoins une réduction progressive de cet écart depuis 2018. A contrario, dans le bassin de la Galaure, le nombre de décès est excédentaire aux naissances depuis 2014. On observe une reprise très dynamique du rythme de naissance depuis 2022, phénomène qu'il conviendra d'analyser sur le long-terme pour évaluer l'attractivité auprès de familles avec jeunes enfants. Quant au bassin de la Valloire, les volumes de décès et de de naissances fluctuent de manière quasi-identique depuis 2018, avec comme pour le bassin de la Galaure et Rhône Nord, une forte augmentation des naissances en 2020-2021.

L'analyse par armature urbaine fait également état de différences. En effet, **seules les communes de type « villages » connaissent un rythme de naissance supérieur au nombre de décès sur le long terme**. En revanche, les polarités locales ainsi que l'agglomération et les polarités connaissent une dynamique inverse.

1.2 Une attractivité vis-à-vis des jeunes familles avec enfants, ainsi que des jeunes retraités

Le solde migratoire par tranche d'âge permet d'évaluer les tranches de populations vis-à-vis desquelles le territoire est attractif. **La CC Porte de DrômArdèche est attractive auprès des ménages trentenaires (en particulier la tranche 25 à 34 ans), sans doute des familles avec enfants ou en devenir car le territoire est également attractif vis-à-vis des enfants en bas âge et en primaire (tranche 0-10 ans).** En revanche, le territoire perd des habitants de 15-24 ans, cet âge correspondant à celui des études supérieures et le déménagement vers des pôles d'enseignement supérieur. Ces départs ne sont pas étonnants au regard de la proximité du territoire avec les principaux pôles universitaires. Enfin, **le territoire se révèle attractif auprès des ménages en fin de carrière/jeunes retraités (55 à 69 ans).**

L'analyse par armature fait ressortir **une attractivité générale auprès des trentenaires avec enfants en âge d'être scolarisés en maternelle et primaire, quelle que soit la strate urbaine**. On note cependant un solde positif plus important pour les villages. Cette même entité est la **seule à enregistrer un solde négatif à partir de 70 ans et +, alors même que les polarités locales et intermédiaires enregistrent un solde positif.** Cela s'explique probablement par l'attrait de ces populations pour les communes plus équipées.

1.3 Une attractivité des ménages résidant auparavant dans les départements de l'Isère et de l'Ardèche

Les migrations résidentielles correspondent au flux de ménages ayant changé de lieu de résidence au cours de l'année passée. On distingue les flux entrants (installation sur le territoire), des flux sortants (ménages qui quittent le territoire pour s'installer ailleurs).

Les flux résidentiels se font essentiellement avec le reste des 2 départements de rattachement, mais aussi avec l'Isère. En 2020, il y a plus de ménages originaires d'Ardèche (hors CCPDA) et d'Isère qui se sont installés sur le territoire, que de ménages qui se sont installés dans ces 2 départements. A contrario, on constate un solde positif vis-à-vis de ménages originaires de la Drôme (hors CCPDA).

Fluxs résidentiels entrants et sortants sur la CC Porte de DrômArdèche
Source: INSEE RP2020, traitement GTC

A l'échelle des EPCI, les flux les plus importants sont observés avec la CC Entre Bièvre et Rhône, Valence Romans Agglo et la CA Arche Agglo.

En 2020, les flux sortants à destination de la CC Entre Bièvre et Rhône, la CA d'Annonay ainsi que la CA Arche Agglo ont été plus importants que les flux entrants. Cela peut traduire un éloignement d'une partie des ménages originaires du territoire. Il n'empêche qu'une partie des ménages de ces mêmes intercommunalités est venue s'installer sur le territoire de la DrômArdèche. On observe également des flux avec la Métropole de Lyon, le nombre de ménages s'étant installé sur la Métropole étant supérieur à ceux originaires de la Métropole de Lyon. Parmi ces flux, on compte une partie d'étudiants.

Enfin, notons **une certaine attractivité territoriale vis-à-vis des ménages originaires de Valence Romans Agglo** (solde positif de 127 ménages en 2020).

La CC Porte de DrômArdèche est attractive auprès des ménages à partir de 2 personnes. C'est vis-à-vis des ménages de 2 personnes que les flux entrants/sortants sont les plus intenses. De manière générale, **le territoire voit s'installer des couples ou des ménages avec enfants (3 personnes et +), le nombre d'entrants étant supérieur au nombre de sortants.** A contrario, les départs sont plus importants que les arrivées pour les personnes se déclarant vivre seules.

Composition familiale des entrants et sortants sur la CC Porte de DrômArdèche
Source: INSEE RP2020, traitement GTC

Concernant les catégories socio-professionnelles, le territoire attire l'ensemble des CSP, à l'exception des professions intermédiaires. On peut noter que le solde est plus positif pour les ouvriers et les personnes sans activité professionnelle. Le volume, bien que positif également, est moins important pour les cadres et professions intellectuelles supérieures.

Catégories socio-professionnelles des entrants et sortants sur la CC Porte de DrômArdèche

Source: INSEE RP2020, traitement GTC

Retour des communes

- Bassin de la Galaure : une baisse des naissances est constatée, et pour certaines communes des arrivées de populations plus âgées. Certaines communes évoquent des difficultés d'installation pour les jeunes du territoire.
- Bassin Rhône Nord : l'évolution des naissances et des décès est propre à chacune des communes. Certaines communes sont contraintes de fermer des classes. D'autres enregistrent une augmentation des mariages qui pourrait se traduire par des naissances à venir. Certaines communes constatent un départ vers Lyon après la 1ère accession ou lors de l'arrivée d'enfants. Il y a des interrogations sur le lien entre ces mouvements et les opérations immobilières. Sur certaines communes, les dernières opérations n'ont pas entrainé d'augmentation de population. En outre, les nouveaux arrivants qui viennent de l'extérieur ont des niveaux de revenus plus élevés que les ménages habitants déjà sur le territoire et un profil mixte. Certains sont des néo-retraités ou des retraités.
- Bassin Rhône Sud : une baisse des naissances est constatée.

1.4 Un profil qui reste familial

En 2020, **32% des ménages de l'intercommunalité sont composés d'une personne seule (6433 ménages)**, une proportion inférieure aux territoires de référence (Drôme et Ardèche : 36%, Auvergne-Rhône-Alpes : 37%), ainsi qu'à l'échelle métropolitaine (38%).

Ce phénomène est davantage prégnant dans le bassin Rhône Sud où 36% des ménages sont composés d'une personne. Si on élargit aux ménages de 2 personnes, c'est 66% des ménages qui est concerné (13 306 ménages).

Les familles (couples avec enfants ou familles monoparentales) représentent 39% des ménages de la CCPDA (dont 29% pour les couples avec enfants). **Le territoire accueille proportionnellement plus de familles monoparentales que le reste des territoires de référence (Drôme : 9,2% ; Ardèche : 8,6%, Arche Agglo : 8,2% et Ouest Rhodanien : 8,3%), ce qui suppose des produits logements adaptés, à la fois en termes de typologies et de ressources.**

Le profil socio-démographique du territoire reste avant tout familial avec 2,32 personnes/ménage en 2020. Le bassin Rhône Nord constitue le secteur a priori le plus familial avec près de 2,4 personnes/ménage. La taille moyenne des ménages demeure supérieure à celle de la Drôme (2,18), de l'Ardèche (2,13) et proche de la CA Arche Agglo (2,26) et de la CA de l'Ouest Rhodanien (2,24).

Néanmoins, à l'instar des tendances nationales, la taille moyenne des ménages diminue progressivement, conséquence de plusieurs facteurs : décohabitation des jeunes, vieillissement de la population, séparations/divorces... ce qui induit des besoins en logements plus importants. Ainsi, **entre 2014 et 2020, le desserrement des ménages atteint -0,44%, en accélération par rapport à la précédente période intercensitaire (-0,34%).** A titre comparatif, le desserrement des ménages sur la période passée atteint -0,48% en France Métropolitaine et -0,44% en Auvergne-Rhône-Alpes.

Les bassins de Galaure et de la Valloire sont particulièrement impactés par le desserrement, à hauteur respective de -0,66% et -0,84%.

A l'échelle des communes, les ménages les plus familiaux (taille moyenne des ménages supérieure à 2,75) se trouvent sur Saint-Rambert-d'Albon, Laveyron, Saint-Avit et Tersanne. A contrario**, la commune de Saint-Vallier présente la plus faible taille moyenne des ménages (1,98), à mettre en perspective avec la part de personnes seules (48%).**

En synthèse, depuis 2009, le nombre de ménages (+1298 entre 2014 et 2020) augmente à un rythme un peu plus rapide que la population des ménages (+1726), ce qui entraine une baisse de la taille moyenne des ménages avec une augmentation des petits ménages.

Source : INSEE 2020, traitement GTC	**2009**	**2014**	**2020**	**Evolution 2014-2020**
Population des ménages	42 602	45 053	46 779	1 726
Taille moyenne des ménages	2,41	2,39	2,32	-0,48%
Nombre de ménages	17 669	18 856	20 154	1 298

Pour illustrer ces propos, il convient d'étudier la taille moyenne des ménages selon l'ancienneté d'emménagement sur le territoire. **Les ménages ayant emménagé depuis moins de 2 ans sont ceux qui concentrent le moins de personnes**. **La taille moyenne des ménages augmente à mesure de l'ancienneté, insinuant que ce sont a priori des familles en devenir ou déjà constituées qui s'installent sur le territoire et qu'elles s'y maintiennent : la taille moyenne des ménages ayant emménagé depuis 5 à 9 ans atteint 2,61**.

Source : INSEE 2020, traitement GTC	**Taille moyenne des ménages ayant emménagés depuis moins de 2 ans en 2020**	**Taille moyenne des ménages ayant emménagés depuis 2 à 4 ans en 2020**	**Taille moyenne des ménages ayant emménagés depuis 5 à 9 ans en 2020**	**Taille moyenne des ménages ayant emménagés depuis plus de 10 ans en 2020**
Anneyron	2,08	2,20	2,52	2,17
St Rambert d'Albon	2,54	2,77	2,88	2,42
St Vallier	1,86	2,18	2,15	1,82
Bassin de la Galaure	2,38	2,47	2,64	2,16
Bassin de la Valloire	2,23	2,43	2,67	2,24
Bassin Rhône Nord	2,29	2,47	2,70	2,27
Bassin Rhône Sud	2,10	2,32	2,43	2,16
CC Porte de DrômArdèche	**2,23**	**2,42**	**2,61**	**2,21**
Drôme	2,05	2,24	2,49	2,07
Ardèche	2,05	2,21	2,39	2,04

Retour des communes

- Bassin de la Valloire : la composition des ménages et des foyers du territoire a évolué ces dernières années avec de plus en plus de familles monoparentales ou recomposées qui expriment des besoins en plus petit logement. Les T2 partent rapidement ce qui confirme le besoin en petits logements.

2. Un territoire aux revenus moyens

2.1 Des revenus déclarés médians moins élevés par rapport aux territoires de référence

En 2020**, le revenu déclaré médian s'élève à 1 655 €/UC/mois (19 860€ par an), un niveau inférieur par rapports aux référents départementaux** (Drôme : 1 717 €/UC/mois) et à la CA Arche Agglo (1 778€/UC/mois).

A l'exception de Saint-Rambert-d'Albon et de Saint-Vallier où les revenus médians déclarés se situent en dessous du seuil de 1 500€/mois (Saint-Vallier : 1383€/UC/mois), ceux-ci sont relativement homogènes entre les communes. Notons que **le revenu médian déclaré ne dépasse jamais 2000/UC/mois.**

A l'échelle des bassins, celui de la Valloire concentre les revenus les plus élevés (revenu déclaré médian mensuel : 1 747€). A l'opposé, le Bassin Rhône Sud est celui où le revenu médian est le plus bas (1 644€/mois/UC).

	Revenu médian déclaré mensuel en 2020
Saint-Vallier	1 383 €
Saint-Rambert-d'Albon	1 456 €
Bassin de la Galaure	1 675 €
Bassin de la Valloire	1 747 €
Bassin Rhône Nord	1 682 €
Bassin Rhône Sud	1 644 €
CC Porte de DrômArdèche	**1 655 €**

Source: Filosofi, traitement GTC

2.2 Des revenus qui varient selon le statut d'occupation des ménages

Le revenu médian déclaré par les ménages résidant au sein des communes de la CC Porte de DrômArdèche varie selon le statut d'occupation. **Les ménages propriétaires déclarent un revenu mensuel plus élevé que les locataires du parc privé comme social.** Leur revenu médian s'élève à 1 865€/mois.

Au sein des ménages locataires, le revenu déclaré diffère également selon qu'ils occupent un logement dans le parc social ou dans le parc privé. Dans le parc social, le revenu médian se situe en-dessous du seuil des 1 000 € (930€/mois). Les ménages locataires du parc privé ont des revenus plus élevés. En médiane, ce dernier s'élève aux alentours de 1 300€/mois. Cependant, leur taux d'effort est probablement plus élevé.

3. Le développement économique

La CC Porte de DrômArdèche compte selon l'INSEE **16 046 emplois au lieu de travail, dont près de 40% concentrés sur les communes de Saint-Vallier (2 701 emplois), Saint-Rambert-d'Albon (2 332 emplois) et Anneyron (1 680 emplois).** Le taux d'évolution d'emploi au lieu de travail a progressé de 0,5%/an depuis 2014. Cela s'est traduit par un gain de 461 emplois en 6 ans. Néanmoins, cette évolution ne s'est pas faite de la même manière au sein des polarités : alors que les communes de Saint-Rambert-d'Albon et Anneyron ont enregistré un taux d'évolution de l'emploi proche de 0,5%/an, ce dernier a reculé de -1,8% à Saint-Vallier (-313 emplois au lieu de travail entre 2014 et 2020).

A titre de comparaison, le taux d'évolution des emplois au lieu de travail est similaire à celui de la Région Auvergne-Rhône-Alpes et de l'Ardèche. En revanche, il est moins élevé qu'à l'échelle de la CA Arche Agglo (0,9%) ou de la Drôme (0,8%).

L'intercommunalité compte 8 emplois pour 10 actifs occupés qui résident sur le territoire. **L'indice de concentration de l'emploi est de 0,8 dans l'épure des tendances ardéchoise, mais légèrement inférieur à la Drôme (1,1) et la Région (1).** Les EPCI de comparaison (Arche Agglo et l'Ouest Rhodanien), eux-mêmes situés en périphéries de grande métropole (Valence et Lyon), présentent un indice de concentration de l'emploi similaire à la CCPDA.

Le taux d'évolution des emplois au lieu de travail, entre 2014 et 2020, a plus rapidement progressé dans les villages (0,63%) et les polarités locales (1,08%) que sur l'agglomération et les polarités intermédiaires (0,08%). En revanche, l'indice de concentration est plus important au sein de ce dernier sous-secteur, bien qu'ayant diminué entre 2014 (1,35) et 2020 (1.25).

3.1 Une accélération de l'emploi salarié privé

A l'instar des dynamiques nationale**, l'emploi salarié privé progresse, et ce, de manière accélérée depuis 2020**. **En effet, sur la période 2013-2021, l'emploi salarié privé a progressé de 1,59%/an sur le territoire, soit 1 364 salariés**. Il s'agit d'un véritable retournement par rapport au passé, où l'emploi salarié privé avait diminué de -0,43%/an entre 2009 et 2014. Cette progression est similaire à la Drôme (1,56%/an) et la Région (1,59%/an).

Comparée aux territoires de référence, la CC Porte de DrômArdèche connait une progression plus mesurée que celle de la CA Arche Agglo (1,9%/an) entre 2013 et 2021. En revanche, la CA de l'Ouest Rhodanien, en raison une diminution progressive et plus importante des salariés jusqu'en 2020, se trouve dans une position en-dessous de notre territoire d'étude (-0.2%/an).

Bien que marquée par une nette progression de l'emploi, une frange de la population rencontre des difficultés pour accéder à un emploi. En 2020, **le taux de chômage de l'agglomération atteint 9,5% (au sens du BIT), ce qui représente 2 chômeurs de 15 à 64 ans.**

3.2 Une majorité de ménages qui travaillent et habitent sur le territoire de la CC Porte de DrômArdèche

La majorité des actifs habitent et travaillent sur la CC Porte de DrômArdèche. A noter, toutefois, qu'elle attire aussi des actifs venant résider ou travailler sur l'intercommunalité en raison de sa proximité avec de grandes agglomérations à proximité.

L'essentiel des flux professionnels sortants se fait à une double échelle :

- D'abord avec **les principaux pôles d'emplois régionaux que sont la Métropole de Lyon (1 390 sortants quotidiens) et Valence Romans Agglo (1 521 sortants quotidiens).** Les flux entrants originaires de ces 2 intercommunalités demeurent marginaux.

- Ensuite, avec les intercommunalités limitrophes, à l'instar des migrations résidentielles. **Les flux sortants s'effectuent principalement en direction de la CC Entre Bièvre et Rhône (2 158 sortants quotidiens), ainsi qu'Arche Agglo (1 402 sortants quotidiens).**
  La CC Porte de DrômArdèche accueille également des travailleurs originaires de ces 2 intercommunalités, dans une proportion légèrement moindre.

Ce sont les professions intermédiaires qui semblent être les moins nombreuses à, à la fois, résider et travailler sur le territoire de la CCPDA. On constate que, soit elles y travaillent, soit elles y habitent. C'est le cas également des cadres et professions intellectuelles supérieures.

A l'opposé, la part de la catégorie des artisans, commerçants et chefs d'entreprises est plus importante chez les individus travaillant et résidant dans une des communes de la CC Porte de DrômArdèche. Ce constat est partagé avec la catégorie des employés. Enfin, les ouvriers ont une part équivalente quel que soit la variable, même si les actifs ne résidant pas sur la CCPDA semblent légèrement plus importants.

Cette tendance qui s'illustre à travers les catégories socio-professionnelles peut se compléter avec le niveau de diplômes des actifs. A ce titre, on remarque une corrélation. En effet, les diplômés ayant minimum un bac+3 sont plus nombreux à travailler sur la CCPDA sans y habiter. Dans une moindre mesure, cette tendance se profile également pour les diplômés d'un BTS ou DUT. En revanche, les personnes dotées d'un CEP ou d'un CAP sont majoritairement des actifs qui travaillent et résident sur le territoire de l'intercommunalité. Le constat est similaire pour les personnes non diplômées.

Diplôme le plus élevé en fonction du lieu de résidence et de travail
Source: INSEE RP2020, traitement GTC

Situation vis-à-vis de l'emploi en fonction de leur lieu de travail et de résidence
Source: INSEE RP 2020, traitement GTC

Catégorie socio-professionnelle des actifs ayant un emploi en fonction de leur lieu de travail et de résidence
Source: INSEE RP 2020, traitement GTC

Secteur d'activité économique des actifs occupés en fonction de leur lieu de travail et de résidence
Source: INSEE RP2020, traitement GTC

Retour des communes

- Bassin de la Galaure : la réponse aux besoins des actifs a été partiellement prise en compte au cours du précédent PLH. Cet axe de travail devra être poursuivi et probablement amplifié. De même, l'implication des entreprises et des opérations dans la stratégie habitat est intéressante et à creuser pour le prochain PLH.
- Bassin Rhône Nord : les créations d'emplois concernent essentiellement le secteur industriel. Il y aurait peut-être un intérêt à travailler avec les entreprises sur la question de l'habitat, certaines communes étant saisies en direct. Par ailleurs, la réponse aux besoins des actifs (salariés, jeunes actifs, alternants…) n'est pas jugée satisfaisante actuellement.

En synthèse :

- Une augmentation de la population qui se maintient à un rythme moins rapide ces dernières années (+0,57% par an). L'accroissement de population est le fruit de la croissance migratoire et de la croissance naturelle, étant entendu que sur les dernières années la dynamique naturelle s'est réduite.

- Un territoire à dominante familial, un desserrement des ménages qui s'accélère sur la période récente. L'intercommunalité est particulièrement attractive auprès des ménages trentenaires avec enfants de moins de 10 ans, ainsi qu'auprès des jeunes retraités.

- Grâce à son positionnement stratégique et sa bonne desserte, le territoire est au cœur de dynamiques migratoires et professionnelles intenses. Celles-ci se font particulièrement avec les intercommunalités de 1ere proximité.

- Malgré un certain dynamisme économique, les ménages du territoire disposent de ressources peu élevées. Le taux de chômage, bien qu'en recul, reste supérieur aux territoires de référence.

PARTIE 2 – PORTRAIT DU PARC DE LOGEMENTS

1. Un parc de logements majoritairement composé de résidences principales…

En 2020, **la CC Porte de DrômArdèche concentre 23 181 logements, en progression de 1,06%/an depuis 2014 (soit 1 423 logements supplémentaires).** Cette évolution partagée par l'ensemble des bassins et plus particulièrement portée par le bassin Rhône Nord (1,29%/an entre 2014 et 2020, soit 627 logements supplémentaires). Elle est similaire sur le département de la Drôme (1,11%/an) et la Région Auvergne-Rhône-Alpes (1,07%/an).

Près de 87% des logements sont occupés à titre de résidence principale, une proportion qui se maintient par rapport aux recensements antérieurs. Au sein des bassins, **la part de résidences principales varie peu, à l'exception du Bassin de la Galaure – conséquence d'une plus forte proportion de résidences secondaires** (6,7% du parc, soit 267 logements). Les départements, en particulier l'Ardèche, ainsi que la Région offrent moins de résidences principales que l'intercommunalité.

Le logement individuel est la forme urbaine dominante : **près de 76% du parc est composé de maisons en 2020 (17 712 maisons), en progression de 1,1% sur la dernière période intercensitaire.** Le modèle pavillonnaire est largement plébiscité dans les secteurs, en particulier les bassins les plus périurbains voire ruraux (bassins de la Valloire et de la Galaure).

A contrario, **les communes situées le long de l'axe Rhône présentent un profil davantage mixte avec en moyenne 70% de maisons et 30% d'appartements**. Au cours de la période 2014-2020, le bassin Rhône Nord enregistre une progression dynamique à la fois sur les appartements et sur les maisons.

Retour des communes

- Bassin de la Valloire : il est souhaité une réflexion sur la diversification des formes urbaines. Aujourd'hui, le développement de petits logements se fait uniquement par le biais de petits immeubles.
- Bassin Rhône Sud : une production de petits logements jugée insuffisante sur le territoire.

1.1 Un parc de résidences principales majoritairement occupé par des propriétaires occupants et constitué de grands logements

Le statut de propriétaire occupant est prépondérant parmi les résidences principales : 68% à l'échelle de la CCPDA, voire davantage dans les Bassins de la Galaure et de la Valloire. Cela représente au total 13 672 ménages en 2020. La part de propriétaires occupants est supérieure à celle de la Drôme (62%), de la Région Auvergne-Rhône-Alpes (58%) et de la France Métropolitaine (82,1%).

Les locataires du parc privé constituent le second statut d'occupation en proportion : 21% des résidences principales en 2020, soit 4 326 logements. Ce statut d'occupation a progressé de 1,3% depuis 2014, soit 339 logements supplémentaires. Le bassin Rhône Sud concentre une plus forte proportion de locataires privés (25%), a contrario la Valloire est celui qui en concentre le moins (17%). C'est néanmoins sur ce dernier secteur que le nombre de locataires du parc privé a le plus progressé depuis 2014 (1,67%, soit 50 locataires supplémentaires).

Les locataires du parc social représentent près de 9% des occupants des résidences principales, soit 1765 ménages en 2020. Depuis 2014, le nombre de locataires HLM a progressé d'une centaine, à mettre en relation avec les 135 mises en service réalisées au cours des 5 dernières années. Les bassins Rhône Nord et Rhône Sud concentrent une plus forte proportion de locataires HLM, ce qui s'explique par la concentration du parc social sur les communes de St-Vallier, Anneyron et Saint-Rambert-d'Albon.

Enfin, les ménages logés gratuitement restent un phénomène marginal sur le territoire : 1,9% des résidences principales, soit 391 personnes.

En termes de typologies, le parc de résidences principales est largement dominé par les grands logements : **les 4 pièces et + représentent 77% des logements (15 523 logements), dont 45% uniquement pour les 5 pièces et +. Dans les bassins de la Galaure et de Valloire, la proportion de grands logements dépasse 80%, à mettre en relation avec la forte proportion de maisons.** A titre indicatif, la Drôme et l'Ardèche offrent respectivement 68% et 71% de T4 et +.

A contrario, **les logements de 1 et 2 pièces ne représentent que 6,7% du parc** en 2020. Le bassin Rhône Sud propose davantage de T2 que le reste du territoire (7,3%). Le parc de petites typologies a très peu progressé depuis 2014 (0,09%/an pour les 1 et 2 pièces), contrairement à celui des grands logements (+1,63%/an pour les 5 pièces et +).

Retour des communes

- Bassin de la Galaure : un développement de petits logements au cours du précédent PLH, mais qu'il convient de conforter.

1.2 Un parc de résidences principales ancien

Le parc de résidences principales est ancien : **4 logements sur 10 ont été construits avant les premières règlementations thermiques, ce qui représente à 8 000 logements à l'échelle de Porte de DrômArdèche.** Les enjeux inhérents au parc ancien sont plus importants sur le bassin de Galaure, dont près d'un tiers des résidences principales date d'avant 1946. Le bassin Rhône Sud peut également nécessiter une vigilance plus accrue, étant donné que 45% du parc a été construit avant 1970 (2 642 logements).

La répartition des résidences principales selon la date d'ancienneté de la CC Porte de DrômArdèche est relativement similaire à celle des territoires de référence.

2. … Mais près d'un logement sur dix considéré vacant

D'après l'INSEE 2020, **2 154 logements sont vacants à l'échelle de l'intercommunalité, soit 9,3% du parc total de logements. Sur la période 2014-2020, le nombre de logements vacants a légèrement progressé (0,97%/an), mais de manière beaucoup moins marquée que les précédentes périodes intercensitaires** (1999-2009 : 2,70%/an et 2009-2014 : 5,87%/an). *In fine*, le volume total de logements vacants a augmenté d'une centaine d'unités en 6 ans.

La part de logements vacants est similaire à celui de l'Ardèche (9,7%), mais supérieure à la Drôme (8,5%). Elle reste supérieure de 1.5 point au taux de vacance de la CA Arche Agglo, mais largement inférieure à la CA de l'Ouest Rhodanien (13,2%).

Au sein des sous-secteurs, on observe une plus forte proportion de logements vacants sur les bassins du Rhône (Rhône Nord : 9,3% et Rhône Sud : 10,2%). Les communes les plus touchées par les problématiques de vacance sont les polarités territoriales :

- Saint-Vallier : 326 logements vacants en 2020, soit 14,3% du parc de logements,
- Anneyron : 191 logements vacants en 2020, soit 9,2% du parc de logements,
- Saint-Rambert-d'Albon : 272 logements vacants en 2020, soit 9,4% du parc de logements.

Les communes de Saint-Uze et Le Grand Serre sont également concernées, avec respectivement 118 et 100 logements vacants.

Consciente de cet enjeu, la CCPDA a engagé une étude approfondie de qualification de la vacance durant le précédent PLH. L'analyse du fichier LOVAC a permis de caractériser la vacance, à l'exception de la commune de Saint-Vallier dont les données ont été traitées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU.

L'étude fait état de 2008 logements vacants, dont **4,7% vacants depuis + 2 ans (1026 logements**). A l'échelle de la CCPDA, 215 logements vacants sont potentiellement dégradés, et de manière plus élargie 51,8% du parc est obsolescent ou inadapté dans la vacance structurelle. Enfin, **près de 21% des propriétaires d'un logement durablement vacant sont âgés de +75 ans, ce qui rend plus complexe la remise sur le marché de ces biens.**

A l'échelle des bassins, on retiendra une plus forte proportion de séniors de +75 ans parmi les propriétaires de biens vacants dans le bassin Rhône Nord, et près de ¾ des logements vacants du bassin de la Galaure comme étant considérés obsolescents ou inadaptés dans la vacance structure.

Source : LOVAC 2020 et étude LHI réalisée par Urbanis en 2023 *Synthèse GTC*	**Nb de log vacants**	**Taux moyen de vacance structurelle**	**Part de propriétaire âgé de +75 ans propriétaire d'un logement durablement vacant (>2 ans)**	**Part de logements obsolescent ou inadaptés dans la vacance structurelle**	**Nb logements vacants potentiellement dégradés**
Bassin de la Galaure	430	5%	20%	75%	51
Bassin de la Valloire	271	4%	26%	69%	33
Bassin Rhône Nord	812	4%	28%	51%	77
Bassin Rhône Sud (hors Saint-Vallier)	495	5%	23%	52%	54
Saint-Vallier (convention OPAH)					65 logements + 35 immeubles
CC Porte de DrômArdèche	**2008**	**4%**	**24%**	**62%**	**315**

Retour des communes

- Bassin de la Valloire : il serait intéressant de mener une réflexion sur la place du bâti historique et son devenir.
- Bassin Rhône Nord : la vacance a disparue pour partie après la COVID, même si certaines communes sont toujours concernées dans le centre-bourg. Une commune a mis en place la taxe d'habitation sur les logements vacants. Certains élus évoquent la possibilité de mettre en place la taxe sur la vacance. Il conviendrait de s'interroger sur les secteurs qui méritent de bénéficier d'aide à la réhabilitation et ceux qui au contraire doivent faire l'objet de renouvellement urbain global.

3. Une vocation touristique limitée par rapport aux territoires environnants

En 2020, **la CCPDA compte 873 résidences secondaires et logements occasionnels**. Ce parc, qui représente **3,8% du volume total de logements, a progressé de 1,1% depuis 2014**. Le taux de résidences secondaires est largement inférieur à ceux des territoires de référence (Drôme : 8.1%, Ardèche : 17,8%, CA Arche Agglo : 6,1%).

Les bassins de la Galaure et Rhône Sud sont ceux qui concentrent le parc de résidences secondaires, respectivement 31% (267 logements) et 29% (256 logements) de l'intercommunalité.

Les communes qui accueillent le plus de logements à vocation touristique sont Saint-Vallier (72 logements), Hauterives (68 logements) et le Grand-Serre (50 logements). Néanmoins, rapporté au volume total de logements, le parc de résidences secondaires et logements occasionnels dépasse 8% dans les communes qui bordent l'extrémité Est de l'intercommunalité.

Le territoire offre également des logements de courte durée de type Airbnb.

D'après le site AirDna consulté en juillet 2023**, la CC Porte de DrômArdèche concentrerait 236 logements entiers sur Airbnb. Hauterives et Anneyron concentrent chacun 11% de cette offre.** Pour Hauterives, la présence du Palais Idéal du Facteur Cheval constitue sans doute un élément d'explication.

Le prix moyen observé atteint 112€/nuit, avec une fourchette de prix très large allant de 39€/nuit (Fay-le-Clos) à 644€/nuit (Epinouze). L'offre supérieure à 150€/nuit reste néanmoins marginale (28 logements recensés). L'offre Airbnb est dominée par les petites typologies : 66% de T1/T2.

Répartition de l'offre Airbnb par typologie
Source: AirDna Juillet 2023, traitement GTC

PARTIE 3 – LE PARC SOCIAL

1. L'évolution du parc locatif social

1.1 Un parc social réparti sur l'ensemble des bassins, avec une prédominance dans le bassin Rhône Nord

La CC Porte de DrômArdèche offre **1994 logements locatifs sociaux dont 1873 conventionnés** (RPLS 2022). Le parc social représente un peu plus de **9% du parc de résidences principales,** un taux similaire au département de l'Ardèche mais inférieur à celui de la Drôme (13%). La part de logement social au sein des résidences principales est supérieure à celle constatée sur la CA Arche Agglo (7,2%) mais inférieure à celle de la CA de l'Ouest Rhodanien (14,2%) et de l'ensemble de la France métropolitaine (17,3%).

A ce jour, **aucune commune n'est soumise à la loi SRU[1].**

Chaque commune de l'intercommunalité détient à minima un logement locatif social. En 2022, 75% du parc social de l'intercommunalité se situe dans les bassins du Rhône :

- Bassin Rhône Nord : 761 logements locatifs sociaux soit 41% du parc social de la CC Porte de DrômArdèche,
- Bassin Rhône Sud : 637 logements locatifs sociaux, soit 34% du parc social de l'intercommunalité.

Répartition du parc social existant sur les bassins de la CC Porte de de DromArdèche
Source: RPLS 2022, traitement GTC

Ailleurs, la répartition du parc social est relativement proche : le Bassin de la Galaure dispose de 243 logements locatifs sociaux (13% du parc social total), et le Bassin de la Valloire compte 232 logements sociaux (12% du parc social total).

Saint-Vallier et Saint-Rambert-d'Albon concentrent à elles deux 37% du parc social de l'intercommunalité, avec respectivement 397 et 295 logements locatifs sociaux. A Saint-Vallier, le parc social représente 21,1% des résidences principales. Quant à Saint-Rambert-d'Albon, **la commune dispose d'un quartier Politique de la Ville nommé « Clairval »**. Ce dernier concentre 232 logements locatifs sociaux (78% du parc social de la commune). Citons également les communes de Laveyron et Andancette, dont la part de logement social est supérieure à 15% des résidences principales.

[1] L'article 55 de la loi SRU s'applique dès lors que l'EPCI concentre au moins 50 000 habitants et comprend au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

1.2 Un développement du parc social postérieur aux 30 Glorieuses

Parmi les 1873 logements locatifs sociaux, **1535 ont été construits après 1971 (soit 82% du parc).** Plusieurs périodes de construction du parc se démarquent :

- Un premier développement après-guerre (1949-1970) correspondant à la construction de 300 logements sociaux construits sur le territoire,
- Un seconde phase de développement accru au cours des 20 dernières années. Ainsi, entre **2006 et 2018, c'est 657 logements sociaux qui ont été construits.**

A ce jour, l'âge moyen du parc social existant sur la CC Porte de DrômArdèche est de 30 ans. C'est un parc social plus récent que celui des départements de la Drôme (35.5 ans) et de l'Ardèche (36.3 ans) mais aussi en comparaison des autres agglomérations comme la CA de l'Ouest Rhodanien par exemple (41 ans).

Si Rhône Sud et Rhône Nord sont les deux bassins ayant le plus fort taux de construction, on peut tout de même voir, dans une moindre mesure, une progression sur le bassin de la Galaure à partir des années 1990. En effet, entre 1971 et 1990, 21 logements locatifs sociaux ont vu le jour sur ce territoire. Ce nombre passe à 79 entre 1991 et 2005 et atteint 122 sur la période 2006-2018. Cependant, depuis 2018, la production sur le territoire s'est ralentie avec 7 logements construits, en raison, notamment, du contexte sanitaire qui a touché l'ensemble du pays en 2020.

Répartition du parc social selon la période de construction sur les bassins de la CC Porte de DrômArdèche

Source: RPLS 2022, traitement GTC

Selon le RPLS 2022, **11,4% du parc social présente une étiquette énergétique E voire plus**. **Cela correspond à 214 logements qui ne pourront plus à terme pas être mis en location.** Le parc interdit de mise en location viendra amoindrir le parc social disponible pour accueillir des ménages. **Cet enjeu concerne particulièrement le bassin de la Valloire, dont 10% du parc social a une étiquette énergétique F.**

% Etiquette DPE	A	B	C	D	E	F	G	Total
Bassin de la Galaure	23.5%	19.1%	23.5%	22.8%	5.6%	3.1%	2.5%	100%
Bassin de la Valloire	12.0%	21.3%	30.0%	16.7%	8.7%	10.0%	1.3%	100%
Bassin Rhône Nord	23.3%	9.9%	37.2%	18.7%	8.3%	1.1%	1.6%	100%
Bassin Rhône Sud	17.7%	30.4%	25.2%	18.2%	6.8%	1.6%	0.3%	100%
CC Porte de DrômArdèche	**19.7%**	**20.3%**	**29.8%**	**18.9%**	**7.4%**	**2.8%**	**1.2%**	**100%**

Source: RPLS 2022, traitement GTC

1.3 Un développement continu du parc locatif social depuis 2014

L'évolution du stock de logements sociaux (conventionné et non conventionné) montre une progression de 2014 à 2018. En 2019, on observe **un accroissement soudain (mais en volumétrie limité à 64 logements), qui correspond à la mise en service d'opérations neuves sur le territoire.** En revanche, dès 2020, l'intercommunalité observe une diminution du stock, pour revenir à un niveau équivalent à 2018. Cela correspond à des démolitions (ANRU) ou des sorties de parc (ventes). Depuis cette date, le parc poursuit sa progression.

Evolution de l'ensemble du parc social sur la CC Porte de DrômArdèche

Source: RPLS, traitement GTC

Entre 2017 et 2021, **135 logements ont été mis en service à l'échelle de la CC Porte de DrômArdèche** (soit en moyenne 27 logements/an), en majorité sur le Bassin Rhône Sud.

Selon les années, le volume de mise en service diffère. Si l'année 2019 affiche un volume important avec 37 mises en service, 2021 est une année marquée par un volume faible, avec seulement 13 logements mis en service. Cela conforte les éléments préalables relatifs à l'évolution du parc social sur le territoire.

Les mises en service récentes par bassins de vie sur la CC Porte de DrômArdèche
Source: RPLS 2022, traitement GTC

Bien que l'intercommunalité produise du logement, la faible augmentation du parc peut s'expliquer par des opérations de démolitions et de ventes réalisées par les bailleurs. Ainsi, **sur Saint-Vallier, 30 logements locatifs sociaux ont été démolis durant la période du précédent PLH.**

Concernant les ventes HLM, plusieurs programmes sont identifiés :

- La commune d'Andance a reçu une demande d'autorisation pour la vente de 15 logements sociaux.
- L'Habitat Dauphinois prévoit, dans sa CUS, la vente d'une trentaine de logements répartis sur diverses communes de l'intercommunalité :
    - 6 logements sur Ozon,
    - 15 sur Champagne,
    - 11 sur Andance.

2. Les caractéristiques du parc social

Neuf bailleurs sociaux sont présents sur l'intercommunalité : Drôme Aménagement Habitat (DAH), Habitat Dauphinois, Adis SA HLM, Valence Romans Habitat, SDH, Ardèche Habitat, SOLLAR, Pluralis, Soliha Drôme.

Drôme Aménagement Habitat est le premier bailleur du territoire, avec 1020 LLS en gestion, dont 20% se situe sur le quartier Politique de la Ville de la commune de Saint-Rambert-d'Albon. Vient ensuite l'Habitat Dauphinois avec 332 logements locatifs sociaux.

Bassins	CALD	Drôme Aménagement Habitat	Ardèche Habitat	ADIS SA HLM	SOLLAR	SDH	PLURALIS	Habitat Dauphinois	Valence Romans Habitat
Bassin de la Galaure	4	71	0	21	0	50	0	62	35
Bassin de la Valloire	0	152	0	32	0	8	0	6	34
Bassin Rhône Nord	1	439	53	26	24	42	16	151	9
Bassin Rhône Sud	0	358	25	73	0	20	0	113	48
CC Porte de DrômArdèche	**5**	**1020**	**78**	**152**	**24**	**120**	**16**	**332**	**126**

Source: RPLS 2022, traitement GTC

Les logements de 4 pièces et + représentent près de 4 logements sur 10 du parc social de l'intercommunalité, à part égale avec les 3 pièces (562 logements). A titre comparatif, la proportion de grands logements est un peu plus importante à l'échelle des 2 départements (Drôme : 41% de T4 et + ; Ardèche : 42% de T4 et +).

Les petits logements (1 et 2 pièces) demeurent quant à eux assez limités (375 logements), si on met en perspective la part des personnes seules parmi les demandeurs. Dans les départements de référence, la part de petits logements est similaire.

A l'échelle des bassins, les très petites typologies (T1) restent marginales en tout lieu. En revanche, on observe des écarts sur les grandes typologies, avec une plus grande proportion de T4 et + dans les bassins du Rhône.

Typologie des logements locatifs sociaux par bassins sur la CC Porte de DromArdèche
Source: RPLS 2022, traitement GTC

90% du parc social financé au titre du PLUS

D'après le RPLS 2022, 90% du parc social est financé en PLUS (1680 logements). Au sein des PLUS, 30% sont des HLM/O (Habitation à Loyer Modéré Ordinaire) c'est-à-dire des logements construits pour l'essentiel entre 1965 et 1979 et dont les loyers sont souvent bas en raison de l'ancienneté du logement, comme nous le verrons dans la partie dédiée.

Type de financement	Nombre de LLS
PLAI	161
PLUS	1680
PLS	32
CC Porte de DromArdèche	**1873**

Source: RPLS 2022, traitement GTC

Vient ensuite le PLAI avec 161 logements. Le PLS est quant à lui marginal : 1,7% des logements sociaux.

Le financement du parc social diffère légèrement selon les bassins. En effet, sur le bassin de la Valloire, on remarque que le PLS occupe un volume plus important que sur les autres bassins de vie (3,4%). Sur le bassin de la Galaure, c'est le PLAI qui se démarque (12,8%). Enfin, le bassin Rhône Nord est celui qui présente la part la plus importante de PLUS sur son territoire (en lien avec le QPV).

	%PLAI	%PLUS	%PLS
Bassin de la Galaure	12.8%	85.2%	2.1%
Bassin de la Valloire	9.9%	86.6%	3.4%
Bassin Rhône Nord	6.6%	92.1%	1.3%
Bassin Rhône Sud	8.9%	89.6%	1.4%
CC Porte de DrômArdèche	8.6%	89.7%	1.7%

Source: RPLS 2022, traitement GTC

Retour des communes

- Bassin de la Galaure : le développement de l'offre locative sociale été plutôt satisfaisant, même s'il n'y pas eu de développement sur certaines communes. La production est à amplifier.
- Bassin de la Valloire : un bilan positif sur le développement de l'offre passée, mais il n'en demeure pas moins qu'il reste difficile de sortir des micro-opérations.
- Bassin Rhône Sud : le bilan du développement de l'offre locative sociale est jugé satisfaisant.

Retour des partenaires

- Le foncier constitue une part importante du coût de l'opération. Les bailleurs ne mobilisent pas ou peu le bail emphytéotique (SDH : pas d'expérience, DAH : complexe et peu intéressant car le patrimoine revient aux bailleurs des années plus tard). Les bailleurs sociaux privilégient l'achat et intègrent la revente de patrimoine dans leur modèle économique.

3. Le fonctionnement du parc social

3.1 Un parc qui se tend

Le taux de vacance dans le parc social de la CCPDA s'élève à 2,7% en 2022. Un taux plus faible en comparaison des autres territoires de comparaison. Sur la CA de l'Ouest Rhodanien, la même année, le taux de vacance était de 3,9%. Il est, en moyenne, de 2,9% sur la CA Arche Agglo. Il est de même par rapport au département de l'Ardèche (3,6%). Il est, en revanche, plus élevé qu'en moyenne sur le département de la Drôme (1,9%). A noter que sur l'ensemble de la France Métropolitaine, le taux de vacance est de 2,7%.

Le taux de rotation s'élève à 11,96% en 2022 (RPLS). Ce taux est moins élevé sur le département de la Drôme (9,1%) et sur la CA de l'Ouest Rhodanien (9,5%).

Depuis 2017, la vacance et la mobilité diminuent dans le parc social.

- En 2017, le taux de vacance était de 5,3% avant de diminuer progressivement jusqu'en 2021 où elle passe sous la barre des 3%.
- Entre 2017 et 2022, la mobilité a connu une baisse de 4 points passant de 15,8% à 12%.

Evolution du taux de vacance et de mobilité dans le parc social entre 2013 et 2022 sur la CC Porte de DrômArdèche

Source: RPLS, traitement GTC

A l'échelle des sous-territoires, on note au sein des logements conventionnés (10% de taux de mobilité pour la CCPDA et 0,8% de vacance commerciale de plus de 3 mois) :

- Une mobilité plus faible dans les communes identifiées comme agglomération ou polarités intermédiaires, que dans les villages. Pour exemple, les communes de Saint-Vallier (8,1%) et Saint-Rambert-d'Albon (8,4%) connaissent un taux de mobilité proche des 8%. Ce taux descend même à 7,4% pour la commune de Sarras.
- La vacance commerciale est plus importante dans les bassins de la Valloire (2,7%) et Rhône Nord (2,4%). Elle est plus faible sur la Galaure (1,7%) et Rhône Sud (1,3%). Dans ce dernier bassin, la vacance de plus de 3 mois est par ailleurs quasiment nulle puisqu'elle atteint 0,2%.

Taux de vacance commerciale par bassins sur la CC Porte de DromArdèche

Source: RPLS 2022 logements conventionnés, traitement GTC

Bassins	% Mobilité
Bassin de la Galaure	8.8%
Bassin de la Valloire	9.8%
Bassin Rhône Nord	11.3%
Bassin Rhône Sud	8.7%
CC Porte de DromArdèche	**9.9%**

Source: RPLS 2022 logements conventionnés, traitement GTC

3.2 Le loyer au m² du parc social et son financement au regard de la demande

Si, en moyenne, sur la CC Porte de DrômArdèche, le loyer est de 5.5€/m², ce prix au m² varie selon les années de construction du logement et le type de financement.

En effet, sur le parc social de moins de 5 ans, le loyer dépasse les 6€ du m² (6.15€/m²) sur le côté Drôme de la CCPDA mais descend en-dessous des 5€ (4.83€/m²) sur le parc âgé entre 40 et 60 ans, c'est-à-dire le parc construit entre les 1960 et 1980.

Aussi, en regardant plus précisément avec le type de financement, le PLAI est le financement permettant d'accueillir les ménages dont le revenu correspond au plafond de ressources le moins élevé. Ils sont généralement attribués à des ménages en situation de précarité économique. A ce titre, son loyer se situe en moyenne à 5.2€ du m². Le PLUS s'élève à 5.5€ du m². Le PLS correspond à des ménages dont les ressources sont trop élevées pour accéder à un logement PLUS ou PLAI mais non suffisant pour entrer dans le parc locatif privé. Sur la CCPDA, son loyer moyen est 6.2€/m².

Source : RPLS, traitement GTC	Niveau de loyer moyen (€/m²)	Loyer moyen parc récent (€/m²)	Niveau de loyer PLAI (€/m²)	Niveau de loyer PLUS après 1977 (€/m²)	Niveau de loyer PLS (€/m²)
Anneyron	5,9€	6,3€	5,2	6,0€	7,4€
St Vallier	5,3€	6,2€	5,0€	5,8€	6,2€
St Rambert	4,9€	6,0€	5,2€	5,7€	-
Bassin de la Galaure	5,8€	5,6€	5,1€	-	6,6€
Bassin de la Valloire	5,8€	6,3€	5,3€	6,6€	5,1€
Bassin Rhône Nord	5,3€	6,2€	5,0€	4,7€	5,6€
Bassin Rhône Sud	5,5€	5,9€	5,0€	5,5€	6,2€
CC Porte de DrômArdèche	**5,5€**	**5,8€**	**5,2€**	**5,8€**	**6,2€**
Drôme	**5,6€**	**6,2€**	**5,4€**	**6,0€**	**7,4€**

Peu de communes ont un niveau de loyer inférieur à 5€/m², seules Saint-Rambert-d'Albon (4,9€/m²) et Andancette (4,8€/m²) sont recensées. A l'échelle des bassins, les loyers sont en moyenne plus élevés sur les bassins de la Galaure et de la Valloire (5.8€/m²), sans doute en raison d'un parc plus récent comme nous l'avons vu dans la partie sur l'évolution du parc social dans la CCPDA.

Loyer €/m² du parc social selon les bassins sur la CC Porte de DromArdèche
Source: RPLS 2022, traitement GTC

Retour des partenaires

- Les loyers pratiqués en PLS se rapprochent du marché libre, ce qui interroge la pertinence de ce produit sur le territoire. Néanmoins pour les bailleurs, le PLS facilite l'équilibre d'opérations.
- La DDT se montre peu enclin à agréer des PLS (2 agréments sur la période 2017-2022). Les bailleurs sociaux négocient des dérogations pour des produits spécifiques (ex : produit seniors).

Zoom sur le Quartier Politique de la Ville Clairval à Saint-Rambert-d'Albon

Le Quartier en Politique de la Ville (QPV) Clairval est situé sur le quart nord-ouest de la commune de Saint-Rambert-d'Albon. Le QPV concentre 232 logements locatifs sociaux, soit 20% du parc social de l'intercommunalité.

Deux bailleurs sociaux disposent de patrimoine social : Drôme Aménagement Habitat (208 logements) et la SA HLM Logement Alpes-Rhône (SOLLAR) avec 24 LLS. Le parc social est constitué à hauteur d'un tiers de grands logements (101 T4 et +), et pour un autre tiers de typologies moyenne (95 logements de type 3). En revanche, les petits logements restent minoritaires : 15% de 1 et 2 pièces.

Le parc social a connu plusieurs phases d'aménagement successives, néanmoins l'essentiel du parc de logements date d'avant les premières règlementations thermiques : 49% du parc est construit avant 1970.

Date de construction QPV	1965	1966	1970	1973	1974	1993
Saint-Rambert-d'Albon	56	40	18	59	35	24

Source: RPLS 2022, traitement GTC

Le loyer €/m² pratiqué sur le quartier est inférieur au reste du territoire. Si, en moyenne, sur la CC Porte de DrômArdèche, le loyer du parc social conventionné est à environ 5,5€ du m², sur Clairval, il se situe aux alentours de 4,7€/m².

La vacance dans le QPV est légèrement supérieure au reste du territoire (2,7% contre 2,0%) mais elle est plus faible que sur l'ensemble de la commune où elle s'élève à 3,5%.

La mobilité est de 8,8% en 2022 sur le parc social conventionné, ce qui est plutôt faible pour un QPV.

4. Les caractéristiques de la demande et des attributions

4.1 Une demande de logement social qui progresse depuis 2020

En 2022, la CC Porte de DrômArdèche enregistre **895 demandes de logement social. Parmi elles, 29% correspondent à des demandes de mutations (264 demandes).** Après une tendance en baisse entre 2016 et 2018**, le volume de demandes progresse régulièrement depuis 2019.** On observe même une augmentation très rapide depuis 2020, qui pourrait en partie s'expliquer par les conséquences économiques de la crise sanitaire.

Parmi les 895 demandes enregistrées en 2022, **238 ont fait l'objet d'une attribution**. La tension sur le territoire est modérée avec **3,8 demandes/1 attribution,** un ratio identique au département de la Drôme, mais inférieur au département de l'Ardèche (5,1 demandes pour 1 attribution) ou encore de la CA Arche Agglo (6,1). En 2019, le niveau de tension est au plus bas (2,4 demandes/1 attribution), grâce à une augmentation du volume d'attributions (290). La mise en service d'opérations (livraisons) explique cette fluidité.

La tension pour les ménages en mutation est plus élevée : elle atteint 5,9 demandes pour une attribution (45 attributions en 2022). Les principes motifs de demandes de mutations sont liés à l'évolution familiale (29% du volume total des demandes en mutation) ; cela recouvre les logements inadaptés en termes de taille, suite à une séparation ou un agrandissement familial.

4.2 Un vivier de demandeurs disposant de ressources sous les plafonds PLAI

En 2022, **64% des demandeurs disposent de ressources inférieures aux plafonds PLAI**. Cela représente 574 demandes. L'essentiel du vivier de demandeurs de l'intercommunalité dispose donc de faibles ressources. Au cours de la même année, **155 attributions ont été réalisées au bénéfice des ménages sous plafonds PLAI.** L'accès au parc social pour les ménages les moins fortunés semble le moins aisé : 3,7 demandes/1 attribution.

En revanche, **le vivier de demandeurs disposant de ressources comprises entre les plafonds PLUS et PLS est plus limité, et encore un peu plus pour les demandeurs au-delà des plafonds PLS.** A eux deux, ils représentent une part 4.6% du volume total de demandeurs de la CC Porte de DrômArdèche. Bien que le volume de demandes soit restreinte, l'accès au parc social pour ces ménages demeure relativement tendu avec 3 demandes/ 1 attribution.

4.3 Près d'une demande sur 2 émane de personnes seules, mais les typologies recherchées portent prioritairement sur des 2 et 3 pièces

Parmi les 895 demandes enregistrées en 2022, **413 émanent de personnes se déclarant vivre seules, soit 46,1% des demandes.** Si on élargit aux ménages de 2 personnes, cela représente 67% du volume total de demandeurs. L'accès au parc social pour les petits ménages se révèle tendu avec 4,1 demandes/1 attribution pour les ménages d'une personne.

A l'extrémité inverse, **l'accès au parc social pour les familles (5 personnes et +) est tout aussi difficile** : le niveau de tension est similaire, bien qu'en volume, la demande soit moindre.

Ce sont les ménages composés de 3 personnes qui trouvent, relativement, plus facilement un logement sur le territoire. En effet, sur 130 demandes, 43 d'entre-elles ont abouti soit 3 demandes pour 1 attribution.

Bien que la demande émane essentiellement de ménages d'une personne, celle-ci porte prioritairement sur les logements de 2 et 3 pièces. En effet, en 2022, **la CC Porte de DrômArdèche a enregistré 591 demandes pour des T2 et T3 (66% du volume total de demandes).** En réponse, 141 attributions ont été réalisées sur ces 2 typologies. La tension diminue graduellement avec l'augmentation de la taille des logements.

Les chambres et T1 constituent la typologie la plus tendue avec 15,6 demandes/1 attribution. Toutefois cette demande peut être assez volatile, une partie des demandeurs pouvant voir leur situation évoluer rapidement.

4.4 Des demandes satisfaites plutôt rapidement

Parmi les demandes enregistrées en 2022, **657 demandes datent de moins d'un an.** Si on élargit à 5 ans, cela représente la quasi-totalité du vivier de demandeurs (889 demandes). Aucune demande enregistrée indiquant une ancienneté de plus de 10 ans. Cela confirme un accès relativement aisé au parc social, avec un ratio de **3,3 demandes/1 attribution pour les demandeurs de moins d'un an**.

Plus la demande est ancienne, plus il semble compliqué pour les ménages de se voir attribuer un logement. En effet, en regardant la tension, on peut voir que cette dernière augmente au fur et à mesure de l'ancienneté de la demande. Cela peut interroger l'offre présente sur le territoire ou encore la sélectivité des ménages demandeurs.

5. L'occupation du parc social

5.1 Près de la moitié des occupants du parc social sont des personnes seules

Le fichier Occupation du Parc Social (OPS, millésime 2020) permet d'appréhender les caractéristiques des locataires actuels du parc social. Les principaux enseignements à retenir sont les suivantes :

- Environ 40% des locataires du parc social ont un emploi. Ce taux descend à 31% et 34% sur les communes de Saint-Rambert-d'Albon et Saint-Vallier. Si ces communes sont concernées par un plus fort taux de chômage, d'autres, au contraire, concentrent un fort taux d'emploi >60%. C'est le cas des communes de Champagne (74% d'emploi), de Moras-en-Valloire (67%) ou encore d'Albon (62%),
- Moins d'1/4 des occupants du parc social sont des familles monoparentales (22,5%). En revanche, près de la moitié sont des personnes seules (45,1%). Ce taux dépasse les 60% dans certaines communes comme Eclassan (62%), Epinouze (64%) et Claveyson (67%).

	Code INSEE	Nb de logements répondus (estimation)	Nb de logements occupés (estimation)	Majeurs ayant un emploi (stable ou précaire)	Loyer principal des logements occupés par les ménages étudiés	Familles monoparentales	Personnes seules
Andance	07009	58	65	36,4	5,6	25	51,9
Arras-sur-Rhône	07015	31	31	41,5	6	32,3	29
Champagne	07051	27	27	74,4	6,4	15,4	30,8
Eclassan	07084	17	21	44,4	5,7	25	62,5
Sarras	07308	22	26	25	6	18,2	54,5
Albon	26002	66	66	62,4	6	42,2	26,6
Andancette	26009	93	93	33	4,8	18,8	51,8
Anneyron	26010	173	173	42,2	5,9	26,8	54,8
Beausemblant	26041	42	45	51,9	6,2	20	52,5
Châteauneuf-de-Galaure	26083	63	71	45,3	6	15,3	59,3
Claveyson	26094	17	17	30	6	22,2	66,7
Épinouze	26118	52	52	51,4	4,8	22,6	64,5
Le Grand-Serre	26143	46	49	54,9	5,2	31,7	51,2
Hauterives	26148	58	58	29,9	6	17,3	57,7
Lapeyrouse-Mornay	26155	23	23	48,4	5,8	39,1	26,1
Laveyron	26160	77	83	56,5	6	21,7	43,5
Lens-Lestang	26162	29	32	41,4	6,4	30,8	53,8
Manthes	26172	26	29	55,9	5,8	20,8	37,5
Moras-en-Valloire	26213	25	21	66,7	5,9	19	52,4
Saint-Jean-de-Galaure	26216	36	36	60,5	5,9	29,4	41,2
Saint-Barthélemy-de-Vals	26295	21	23	63	5,9	36,8	15,8
Saint-Rambert-d'Albon	26325	279	279	31,5	4,9	15,4	29,2
Saint-Sorlin-en-Valloire	26330	53	67	54,1	5,8	24	52
Saint-Uze	26332	37	40	25,5	5,9	20	54,3
Saint-Vallier	26333	425	476	34,8	5,3	19,6	47,7
CC Porte de DrômArdèche	200040491	1824	1951	42	5,5	22,5	45,1

Source: OPS 2022, traitement GTC

6. Perspectives de développement de l'offre sociale sur la CCPDA

En 2021, la quasi-totalité des communes compte au moins 1 logement locatif social. Pour les acteurs, il est important de reconstituer l'offre démolie ou vendue, a minima, et de continuer son développement afin de maintenir une offre abordable sur le territoire.

Le rythme d'agréments et de livraisons augure des livraisons en cours ou à venir sur le territoire. Au cours de la période 2017-2022, **287 agréments ont été délivrés (hors PSLA) sur le territoire.** Les agréments délivrés au cours des 2 dernières années seront a priori livrés durant la première moitié du PLH 2025-2031. On observe une accélération du nombre d'agréments sur le territoire, en particulier sur la période récente.

Evolution des agréments accordés sur la CC Porte de DrômArdèche (hors PSLA)
Source: SISAL, traitement GTC

Au regard des financements, 172 PLUS ont été accordés, dont près d'un tiers au cours de l'année 2022 (livraison envisagée à partir de 2024), ce qui tend à conforter la place du PLUS au sein du parc social. **Les agréments récents en PLAI (de l'ordre de 113 depuis 2017) vont quant à eux renforcer l'offre à bas loyer à court-terme**.

Notons enfin le quasi absence d'agréments en PLS (2 en 2022), conformément aux directives de la DDT de réserver ce produit aux secteurs les plus tendus du territoire. Cette situation sera cependant à réinterroger pour l'équilibre des opérations futures.

Evolution des agréments de logements sociaux sur la CC Porte de DromArdèche
Source: SISAL, Traitement GTC

Les services de l'Etat de la Drôme affectent prioritairement le PLS aux marchés tendus autour du Montélimar et du Valentinois. La CC Porte de DrômArdèche n'est pas fléchée prioritairement pour le développement de ce type de produit.

Retour des opérateurs

- SDH : Réalisation d'un immeuble R+4, quelques difficultés lors de la mise en location. Ailleurs, la relocation est très aisée. Pas de prospective foncière active sur le territoire, développement au gré des opérations. Quelques opérations ou réflexions en cours à St Rambert d'Albon, Claveyson et Anneyron.
- DAH : en 2017, réalisation d'opérations comprenant entre 15 et 20 logements. En 2022, le bailleur a livré une opération de 49 logements. Les petites et moyennes opérations ont une taille adaptée aux caractéristiques du territoire.
- Ardèche Habitat : un projet en cours à Sarras. Une tension moindre que dans les communes drômoises, mais une demande à ne pas sous-évaluer.

➔ Les bailleurs étudient toutes les opportunités, il n'y a pas de seuil minimum de communes.

La perception du territoire par les bailleurs sociaux

ATOUTS

- **Vivier de demandeurs qui se maintient, absence de difficulté de remise en location.**
- **Attractivité des loyers sur le patrimoine existant.**
- **Desserte en transports (N7-A7).**
- **Un tissu économique et de l'emploi dynamique.**
- **Communes/élus moteurs pour porter des projets.**
- **Équipement de petites communes : 1 opération reste attractive grâce aux commerces**

FREINS

- **Difficulté d'équilibre d'opérations en zone 3.**
- **Les subventions ne parviennent pas à enrayer l'augmentation des coûts de construction + livret A (France entière).**
- **Des délais d' opérations rallongés.**
- **Diminution de la capacité d'auto-financement des bailleurs (fonds propres) qui entrainent des difficultés d'amortissement sur les petite taille (aujourd'hui 40 000€/log par opération, contre 15 000€/log hier)**
- **Des réseaux de développement en dehors du territoire**

7. Une offre complémentaire au parc social : les logements communaux et les logements conventionnés

On compte 90 logements communaux sur le territoire de la CCPDA. Cette offre permet aux communes d'apporter une réponse à certains ménages et d'offrir une offre locative complémentaire. Le conventionnement ANAH porté par les actions de la communauté de communes a permis de combiner rénovation du parc (par le biais d'aides financières nationales) et développement d'une offre abordable. Depuis 2017, 54 conventionnements ont été conclus côté Drôme, pour des durées allant de 6 à 12 ans.

Source : entretiens fonciers (Foncéo-Citeliance)	Nombre de logements communaux
Albon	12
Beausemblant	4
Laveyron	4
Manthes	7
Moras-en-Valloire	12
Peyraud	3
Saint-Avit	8
Saint-Étienne-de-Valoux	1
Saint-Jean-de-Galaure	11
Saint-Martin-d'Août	9
Saint-Uze	12
Tersanne	7
CCPDA	90

	Nb de logements conventionnés ANAH 2017-2023
Andancette	6
Anneyron	10
Claveyson	1
Epinouze	1
Hauterives	3
Lens-Lestang	2
Moras-en-Valloire	1
Ponsas	1
Saint-Avit	1
Saint-Rambert d'Albon	13
Saint-Sorlin-en-Valloire	1
Saint-Vallier	14
CCPDA	**54**

Le développement et le maintien d'une offre de logements communaux relevait d'un des objectifs du premier PLH. L'intercommunalité a donc mis en place deux règlements d'aide (réhabilitation et production) en sus du fond de concours existant (cf. bilan). Depuis sa création, 10 opérations ont bénéficié d'un soutien de la Communauté de communes, représentant un total de 28 logements :

- Saint Jean de Galaure : 4 logements (3 à la Motte-de-Galaure et 1 à Mureils),
- Châteauneuf de Galaure : 4 logements,
- Anneyron : 2 logements,
- Moras en Valloire : 6 logements,
- Saint-Rambert-d'Albon : 9 logements,
- Ozon : 2 logements,
- Saint-Avit : 1 logement.

En synthèse :

- Un parc social présent sur la quasi-totalité des communes de l'intercommunalité avec une forte présence sur les communes de Saint-Vallier et Saint-Rambert-d'Albon.

- Une offre complémentaire en logements communaux et conventionnés.

- La présence d'un Quartier en Politique de la Ville sur Saint-Rambert-d'Albon qui comprend 232 logements locatifs, soit 78,6% du parc social de la commune. Sur ce QPV, le loyer €/m² s'élève à 4,7€/m².

- Le parc social est occupé en majorité par des personnes seules et précaires (seules 40% ont un emploi).

- Des taux de mobilité et de vacance qui diminuent depuis 2017 et qui peuvent indiquer une certaine tension.

- Une augmentation de la demande qui accroît par conséquent la tension, notamment parmi les mutations et les petites typologies où elle atteint les 6 demandes pour 1 attribution.

PARTIE 4 – LE PARC PRIVE

1. Caractéristiques du parc privé

En 2020, **68% des résidences principales sont occupées par un propriétaire (13 672 propriétaires occupants),** une proportion équivalente à celle de l'Ardèche (67%), mais supérieure à la Drôme (62%), à la CA de l'Ouest Rhodanien (63%) et à la Région Auvergne-Rhône-Alpes (59%). La part des propriétaires occupants a reculé de 0,23 points entre 2014 et 2020 à l'échelle de la CCPDA, ce qui signifie que le nombre de propriétaires a augmenté moins vite que les autres segments du parc.

La proportion de propriétaires occupants est tirée par les bassins de la Galaure et de Valloire (supérieure à 70%). A contrario, les communes qui bordent le Rhône concentrent une moindre proportion de propriétaires occupants. **Sur la période 2014-2020, les propriétaires occupants ont progressé de 1,06%/an, une progression alimentée par le bassin Rhône Nord et le Bassin de la Galaure**.

Concernant le parc locatif privé, il représente un cinquième des résidences principales en 2020 (4 326 locataires du parc privé), cette fois-ci en légère surreprésentation dans les secteurs plus urbains. Ce segment de parc a connu une progression plus marquée que les propriétaires occupants, de l'ordre de 1,37% annuel. Comparé aux territoires de référence, les locataires du parc privé ont progressé plus rapidement sur le territoire.

Source : INSEE 2020, traitement GTC	% des propriétaires occupants en 2014	% des propriétaires occupants en 2020	% des locataires du secteur privé en 2014	% des locataires du secteur privé en 2020	Taux d'évolution des propriétaires occupants 2014-2020	Taux d'évolution des locataires du secteur privé 2014-2020
Bassin de la Galaure	70,47%	70,94%	19,87%	19,75%	1,22%	1,00%
Bassin de la Valloire	74,80%	73,30%	16,42%	17,16%	0,59%	1,67%
Bassin Rhône Nord	67,57%	67,58%	20,92%	20,97%	1,34%	1,38%
Bassin Rhône Sud	63,98%	63,69%	24,48%	25,19%	0,86%	1,42%
CC Porte de DrômArdèche	**68,07%**	**67,84%**	**21,14%**	**21,46%**	**1,06%**	**1,37%**
Drôme	61,99%	62,07%	25,41%	25,04%	1,13%	0,86%
Ardèche	66,70%	67,08%	23,18%	22,58%	1,04%	0,51%
Auvergne-Rhône-Alpes	58,77%	58,89%	25,46%	25,56%	1,04%	1,06%
CA Arche Agglo	67,4%	68,8%	24,1%	23,3%	1,6%	0,7%
CA de l'Ouest Rhodanien	60,4%	62,6%	24,6%	23,1%	1,0%	-0,6%

La taille moyenne des ménages propriétaire occupant atteint 2,42 en 2020, sans distinction marquée entre les bassins, hormis peut-être en Rhône Sud où elle atteint 2,33. **Le parc de propriétaires est constitué de 60% de T5 et +, ce qui confirme une certaine adéquation entre la taille du logement et le nombre d'occupants pour les ménages de propriétaires occupants.**

Source : INSEE 2020, traitement GTC	Taille moyenne des ménages propriétaires occupants 2020	Taille moyenne des ménages locataires parc privé 2020
Bassin de la Galaure	2,40	2,22
Bassin de la Valloire	2,42	2,21
Bassin Rhône Nord	2,50	2,11
Bassin Rhône Sud	2,33	1,92
CC Porte de DrômArdèche	**2,42**	**2,07**

Quant au parc locatif privé, il accueille des ménages de plus petite taille, de l'ordre de 2,07 personnes/ménage en 2020. A l'instar des propriétaires occupants, le Bassin Rhône Sud est celui qui accueille les ménages locataires privés les plus petits. Le parc occupé par les locataires privés est davantage diversifié avec 50% de 1 à 3 pièces (dont 17% de 1 et 2 pièces).

2. Des enjeux de rénovation énergétiques, en particulier dans le collectif

La loi Climat consacre la lutte contre les passoires énergétiques en interdisant la location des logements les plus énergivores, progressivement à compter du 1er janvier 2023. A compter de 2025, un niveau de performance énergétique minimal deviendra un critère de décence, donc un impératif pour qu'un logement soit valablement loué vide ou meublé à usage de résidence principale du locataire. Ce niveau de performance minimal sera progressivement rehaussé. Ainsi, Le niveau de performance d'un logement décent sera compris :

- A compter du 1er janvier 2025, entre la classe A et la classe F. À cette date, les logements classés G ne pourront donc plus être mis en location,
- A compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe E. À cette date, les logements classés F ne pourront donc plus être mis en location, en plus de ceux classés G déjà interdits à la location,
- A compter du 1er janvier 2034, entre la classe A et la classe D.

L'ADEME a mis en place un observatoire des DPE, qui permet d'entrevoir les besoins de rénovation énergétique appliqués au domaine du logement. Les données sont fournies par les diagnostiqueurs ayant procédé à un bilan DPE depuis le 1er juillet 2021. L'interprétation doit être faite avec précaution. En effet, le DPE est obligatoire seulement pour une vente, une location ou à l'achèvement de toute nouvelle construction. Ainsi, tous les biens ne sont pas dotés d'un DPE. A ce titre, la base de données DPE ne couvre pas l'ensemble du parc immobilier et elle n'en est pas représentative.

Au 29 octobre 2023, ce sont 3 280 logements qui ont été recensés soit 14% des logements. 36% des logements diagnostiqués bénéficient d'un DPE E voire +, soit 1 122 logements. A titre comparatif, cela représente 34% dans la Drôme, 42% dans l'Ardèche et 37% en Auvergne-Rhône-Alpes.

Etiquettes énergétiques parc total de logements (3 280 logements recensés)

Source : observatoire DPE Ademe 23 octobre 2023

Les parcs collectifs et individuels concentrent respectivement 33% et 36% de logements avec une étiquette énergétique supérieure ou égale à E. Cela représente respectivement 466 logements en collectif et 656 logements individuels. Ces deux parcs présentent des enjeux forts sur la rénovation du parc avec 193 logements étiquetés G au total et donc interdit à la location.

Etiquettes énergétiques parc d'appartements ou immeubles (1430 logements recensés)

Source : observatoire DPE Ademe 23 octobre 2023

Etiquettes énergétiques parc total de maisons (1850 logements recensés)

Source : observatoire DPE Ademe 23 octobre 2023

Ces données sont à mettre en perspective avec la capacité financière des ménages.

Pour les propriétaires occupants, cela permet de poser la question de la capacité d'engagement de travaux de rénovation. D'après Filosifi (millésime 2020), **la médiane des revenus des propriétaires s'élève à 23 010€/an.** Les propriétaires occupants disposant de revenus plus élevés que l'ensemble des ménages de la CCPDA. Notons néanmoins que **30% d'entre eux disposent d'un revenu inférieur à 19 350€/an, soit 1 612€/mois.**

Pour les locataires du parc privé, cela pose à l'inverse la question du poids des charges qui sont plus élevées dans un logement énergivore. Les locataires du parc privé bénéficient de ressources inférieures. **Le revenu médian des locataires du parc privé est de 17 670€.** Leurs revenus n'excèdent pas 2 316€/mois pour le 9ème décile et est inférieur ou proche du seuil de pauvreté pour le premier et le deuxième décile.

La règlementation sur les logements énergivores pourra avoir pour impact de réduire l'offre de logements avec un risque de vacance accrue et une baisse de logements locatifs privés offerts à la location. A noter également que pour le moment la règlementation sur les logements énergivores est plus avantageuse pour les logements touristiques. Si la loi n'évolue pas, cela peut favoriser à court terme de changements d'usage d'une partie des logements concernés.

3. Près de 1700 logements en copropriété selon le registre national des copropriétés

La CC Porte de DrômArdèche compte **165 copropriétés, correspondant à 1 691 lots à usage d'habitation**. 24 communes ont des copropriétés, mais ce parc se concentrent plus particulièrement dans **4 d'entre elles : Sarras, Anneyron, Saint-Rambert-d'Albon et Saint-Vallier, qui concentrent 1 317 logements en copropriété.**

Source : RNC 2023, traitement GTC	Nombre de copropriétés	Nombre de lots à usage d'habitation
Albon	3	21
Andance	6	37
Anneyron	18	180
Beausemblant	2	14
Champagne	2	6
Châteauneuf-de-Galaure	7	78
Claveyson	1	10
Grand-Serre	1	4
Hauterives	4	27
La-Motte-de-Galaure	1	11
Lapeyrouse-Mornay	2	8
Laveyron	2	45
Lens-Lestang	1	3
Moras-en-Valloire	2	6
Peyraud	1	12
Ponsas	1	11
Saint-Barthélémy-de-Vals	1	2
Saint-Etienne-de-Valoux	1	3
Saint-Martin-d'Août	2	7
Saint-Rambert-d'Albon	17	229
Saint-Sorlin-en-Valloire	2	25
Saint-Uze	6	44
Saint-Vallier	70	766
Sarras	12	142
CC Porte de DrômArdèche	**165**	**1691**

La taille moyenne des copropriétés est de 10 logements, avec un volume conséquent de copropriétés de moins de 10 lots (103 copropriétés pour un volume total de 482 logements). **Les copropriétés concentrant plus de 40 lots à usage d'habitation (maximum 57) sont au nombre de 5.** Elles sont situées à Anneyron (1 copropriété de 40 lots), Saint Rambert d'Albon (1 copropriété, 45 lots), Saint-Vallier (2 copropriétés pour un total de 102 lots) et enfin Sarras (1 copropriété de 57 lots).

En termes d'ancienneté, **751 logements en copropriété ont été construits avant 1974 - soit 44% du parc – dont 449 logements sur la période avant 1960.** Le bassin Rhône Sud concentre a priori les plus forts enjeux de réhabilitation sur le parc de copropriétés, 60% des lots ayant été construits avant 1974. Au contraire, dans le bassin de la Galaure, la construction de copropriétés est plus récente puisque 51% des logements date d'après 2001. Le parc en copropriété situé dans le bassin Rhône Nord est lui aussi relativement récent : 39% a été construit depuis 2001, soit 195 lots d'habitation. *Le registre national mentionne les étiquettes énergétiques, néanmoins celles-ci ne sont que très partiellement indiquées, ce qui ne permet pas de fiabiliser la donnée.*

Le chauffage individuel concerne 69% des lots en copropriété (1167 logements), suivi du chauffage collectif (15%, soit 251 logements). Le reste est soit mixte (6%), soit non renseigné.

Près de 59% des copropriétés à usage d'habitation sont gérées par un syndic professionnel, les syndics bénévoles restant marginaux sur le territoire (3%). Le delta est non renseigné sur le RNC. D'après les données renseignées, aucune copropriété ne se trouve en situation d'administration provisoire. En outre, aucune d'entre elle n'est concernée par un arrêté de péril sur les parties communes, ni arrêté de péril sur les équipements communs, ni d'arrêté relevant du code de la santé publique.

Néanmoins**, le registre des copropriétés fait état de 34 copropriétés avec au moins 1 copropriétaire débiteur de plus de 300 euros vis-à-vis du syndicat de copropriétés. Cela représente un volume de 102 lots à usage d'habitation**. Si l'on resserre l'analyse en direction des copropriétés qui compte 5 copropriétaires débiteurs ou plus, cela concerne alors 7 copropriétés (169 logements). Notons que cette situation peut résulter d'un appel de charge et est à suivre dans le temps.

Le détail des copropriétés est indiqué ci-dessous :

Source : RNC 2023, traitement GTC	Nom de la copropriété	Adresse	Nombre de débiteurs de +300euros
Châteauneuf-de-Galaure	Bel Horizon	21 rue du Crozat	5
Saint-Vallier	Font Pierre bâtiment A	32 rue de la Maladière	6
Saint-Vallier	Les Pensées	Quartier la Croisette	6
Saint-Vallier	Rioux 2	3 Rue louis Pergaud	8

Saint-Vallier	Les Bégonias	Quartier la Croisette	13
Saint-Vallier	Les Hauts de la Garenne	Route de la Garenne	5

Conformément aux engagements du PLH, l'intercommunalité s'est engagée dans une OPAH copropriétés dégradées 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 réhaussant ses modalités d'aides financières à mi-parcours permettant la rénovation de 168 logements (cf. bilan). Le périmètre de l'OPAH-RU de Saint-Vallier concentre encore une forte proportion de propriétaires bailleurs non solvables, qui n'engagent pas de travaux lourds faute de moyens financiers suffisants.

4. La lutte contre l'habitat indigne

La CC Porte de DrômArdèche a confié à Urbanis la réalisation d'une étude conjointe sur la caractérisation de la vacance et de la lutte contre l'habitat indigne. Il ressort des analyses un vivier de **427 logements avec présomption de « mal-logement ». Près de 189 logements sont occupés par des locataires (44% des situations recensées).** Les situations de mal-logements se concentrent en premier lieu dans la commune de Saint-Vallier (153 situations), suivie de la commune d'Anneyron (43 situations) et Moras-en-Valloire (24 situations). Parallèlement, 22 situations ont été traitées par le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne en 2021 et 2022 sur la communauté de communes.

Source : étude LHI réalisée par Urbanis en 2023 *Synthèse GTC*	Situations de mal logement	dont locataire
Bassin de la Galaure	62	29
Bassin de la Valloire	57	15
Bassin Rhône Nord	116	42
Bassin Rhône Sud	39	11
Saint-Vallier (convention OPAH)	153 logements indignes	92
CC Porte de DrômArdèche	**427**	**189**

Retour des communes

- Bassin Rhône Nord : une différence de traitement entre les communes de la Drôme et de l'Ardèche qui s'expliquent par des dispositifs propres à chaque département et à chaque organisation institutionnelle (2 PDLHI, 2 services ANAH…).

5. Une intercommunalité engagée depuis le 1er PLH sur l'amélioration du parc existant

La CC Porte de DrômArdèche a initié plusieurs actions en faveur de l'amélioration du parc existant. *Le détail est disponible dans l'évaluation du précédent PLH.*

L'intercommunalité a lancé « Objectif Habitat » en 2018, comme porte d'entrée unique en matière d'information sur le logement auprès des administratifs. Cette plateforme délivre un conseil de premier et oriente les ménages vers l'opérateur adéquat selon ses ressources. En l'occurrence, la CC Porte de DrômArdèche peut renvoyer vers Rénov' Habitat Durable, le guichet unique de la rénovation énergétique mutualisé avec Valence-Romans Agglomération et lancé en 2021.

Outre l'information et l'orientation des ménages, plusieurs dispositifs opérationnels sont à l'œuvre :

- Le régime d'autorisation préalable de mise en location (permis de louer) sur le centre-ville de Saint-Vallier.
- Le Programme d'Intérêt Général LH2I sur les communes drômoises.
- L'OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain) sur le centre ancien de Saint-Vallier conclue en 2018.
- L'OPAH CD (Copropriétés Dégradées) sur 11 copropriétés (1 située à Saint-Rambert-d'Albon et 10 à Saint-Vallier sur le quartier Liora) le 1er octobre 2018, dont l'animation a été confiée à Soliha 26. Ces deux secteurs comptent 182 logements et 6 locaux d'activités. Ces 11 copropriétés ont été inscrites au « Plan Initiative Copropriété » permettant de disposer d'un accompagnement renforcé par l'ANAH et d'un soutien financier important sur ce projet, unique sur le territoire drômois.
- L'opération façade lancée en 2019 sur 24 des 35 communes. Les façades éligibles concernent à la fois des bâtiments abritant des commerces et des logements. Pour ces derniers, la façade doit être située dans le périmètre prédéfini, être visible de l'espace public et ne pas présenter un caractère trop dégradé. Les travaux étant à réaliser sur l'entièreté de la façade.

En outre, une étude initiée en 2021 portant à la fois sur la vacance de longue durée et le recensement des situations d'habitat potentiellement indigne a permis de poser un diagnostic sur les secteurs à enjeux. Elle a été suivie d'un guide de lutte contre l'habitat indigne (définition et procédures à mettre en place) à la disposition des communes.

Retour des communes

- Bassin de la Galaure : les communes sont satisfaites vis-à-vis de l'étude logements vacants/lutte contre l'habitat indigne qui a été réalisée. Ils méritent désormais une traduction opérationnelle avec la mise en œuvre d'outils. La remobilisation du parc vacant reste un sujet complexe à mettre en œuvre.

En synthèse :

- Un parc de logements privés majoritairement occupé par des propriétaires occupants, dont les ressources dépassent celle de l'ensemble des ménages de la CC Porte de DrômArdèche. Néanmoins, une frange d'entre eux pourraient avoir des difficultés à entretenir/adapter leur bien en raison de ressources plus limitées,

- Un parc de copropriétés essentiellement situé dans les polarités urbaines, de petite taille. A priori, pas de dysfonctionnements majeurs constatés, mais une vigilance sur quelques copropriétés présentant un nombre important de débiteurs. Des propriétaires bailleurs qui dans certains centres anciens ont des difficultés à engager les travaux.

- Une collectivité engagée depuis le 1er PLH vers l'amélioration du parc existant grâce à la mise en place de plusieurs outils et dispositifs… qu'il convient de faire perdurer voire de renforcer compte tenu des enjeux prégnants en matière de parc énergivore. En effet, à court terme, ce sont potentiellement 10% du parc de logements privés qui pourraient ne plus pouvoir être mis en location.

PARTIE 5 – DYNAMIQUE DE PRODUCTION ET DE MARCHÉS

1. En moyenne 249 logements autorisés au cours de la dernière décennie

Au cours de la décennie 2012-2022 inclue, 2 743 logements ont été autorisés, soit une moyenne de 249 logements/an. **Les bassins du Rhône Nord et Sud représentent 70% des logements autorisés de l'intercommunalité,** notamment tirés par le bassin Rhône Nord (43% du volume total de logements autorisés durant la décennie).

A titre comparatif, le rythme d'autorisation au regard de la population actuelle (indice de construction pour 1 000 habitants) est inférieur aux moyennes départementales et à celle d'Arche Agglomération.

Source : INSEE 2020, traitement GTC	Nb logements autorisés 2012-2022	Moyenne annuelle	Indice de construction par an pour 1000 habitants	% des logements autorisés 2012-2022
Bassin de la Galaure	453	41	4.9	16,5%
Bassin de la Valloire	375	34	4.7	13,7%
Bassin Rhône Nord	1 181	107	5.9	43,1%
Bassin Rhône Sud	734	66	4.7	26,8%
CC Porte de DrômArdèche	**2743**	**249**	**5.2**	**100%**
Drôme	35 483	3225	6.2	
Ardèche	22 738	2067	6.3	
CA Arche Agglo	3729	339	5.8	
CA de l'Ouest Rhodanien	2395	218	4.3	

A l'échelle des communes, les indices de construction les plus élevés reviennent aux communes situées dans la moitié Ouest de l'intercommunalité, de part et d'autre des limites départementales.

Le volume d'autorisation progresse régulièrement, voire s'accélère depuis 2016 et franchit la barre des 250 autorisations/an depuis 2019.

Tout au long de la décennie, le volume de logements autorisés est resté supérieur à celui des logements commencés, ou quasi-égal (2012 et 2013). En effet, **1 802 logements ont été commencés sur cette même période (hors 2022 – chiffre non disponible), soit une moyenne de 180 logements/an.** Les recours, abandons ou glissements de projets peuvent expliquer cet écart. **Entre 2012 et 2022 inclu, ce sont en moyenne 65% des logements autorisés qui ont été mis en chantier.** Le rythme des mises en chantier est cyclique durant la dernière décennie : après un creux au milieu des données 2010, le volume de logements commencés est reparti à la hausse depuis 2018 et atteint 219 en 2021.

L'analyse par armature urbaine permet d'évaluer le rythme de production par strate. Au cours de la période 2012-2022 incluse, **les villages concentrent 50% du volume total de logements autorisés de la CC Porte de DrômArdèche, soit 1 364 logements autorisés en 11 ans.** Viennent ensuite les polarités intermédiaires à hauteur d'un tiers. Les villages ont un rôle moteur dans la construction du territoire, c'est d'ailleurs cette strate qui a l'indice d'autorisation un peu plus élevé. Pour autant, les écarts ne sont pas importants avec les autres territoires.

Source : INSEE 2020, traitement GTC	Nb logements autorisés 2012-2022	Moyenne annuelle	% des logements autorisés 2012-2022	Indice d'autorisation par an pour 1000 habitants
Villages	1364	124	50%	5.4
Polarités locales	597	54	22%	5.1
Agglomération et polarités intermédiaires	782	71	28%	5.0
CC Porte de DrômArdèche	**2743**	**249**	**100%**	**5.2**

D'un point de vue urbain, le logement individuel pur reste la forme dominante : il représente 54% des logements autorisés entre 2012 et 2022. Pour la strate villages, cette proportion atteint 58%. **Le logement collectif pèse quant à lui pour 19% du volume total de logements autorisé sur la décennie**, et monte jusqu'à 25% pour les communes de la strate agglomération et polarités intermédiaires.

2. Les marchés immobiliers et fonciers

Textes législatifs PLH

La question des marchés et du foncier sont présents dans les textes portant sur l'élaboration des PLH depuis la loi de 2004 relative aux Libertés et Responsabilités Locales et son décret d'application de 2005.

➔ La loi 2004-809 relative aux Libertés et Responsabilités Locales (13/8/2004) et son décret d'application 2005-317 du 4/4/2005 relatif aux PLH – articles L302-1, L 302-2, L301-5-1 :

- Le besoin de connaissance des marchés locaux de l'habitat, de la demande, des parcs de logements,
- La nécessité de disposer d'indicateurs permettant d'apporter des éclairages pour la mise en œuvre des actions du PLH et leur suivi,
- La mise en lien des objectifs et des moyens via le volet foncier :

- Diagnostiquer l'offre foncière et vérifier son adéquation avec les besoins en logements, réfléchir à la mise en œuvre effective des objectifs qu'elles se sont donnés, notamment en matière de création de logements sociaux – le programme d'actions,

- L'obligation de le détailler par secteurs géographiques constitue la novation majeure apportée au contenu du PLH – la territorialisation des objectifs et des potentialités foncières.

- Le suivi des politiques et des actions, sur la durée du PLH.

2.1 Quelques éléments de compréhension des évolutions récentes des marchés fonciers

L'approche des potentialités foncières ne peut être détachée des questions de marchés et des pratiques en matière de production de logements neufs. En effet, les contextes de marchés peuvent avoir des influences sur :

- **Les rythmes de mutations foncières en cours ou à venir d'un territoire**, lorsqu'il est sous pression, par exemple concernant les terrains à bâtir disponibles ;
- **Les faisabilités de revalorisation de certains espaces**, par l'évolution des prix de sortie des programmes en logements libres neufs escomptés et envisageables à terme, ainsi que le renforcement des ventes par l'apport d'investisseurs et d'acquéreurs extérieurs au territoire, qui existe sur le territoire.

Par ailleurs, la présence d'une diversité ou non d'acteurs (promoteur, aménageur, constructeur, bailleur, …) souligne une spécialisation ou non du territoire en matière de développement de nouveaux logements en accession à la propriété.

Un territoire où l'offre foncière à destination de l'habitat s'est basée historiquement principalement sur le développement de lotissements privé et communaux.

Pour attirer des ménages, et renforcer l'attractivité du territoire, **les communes ont historiquement cherché à développer des lotissements afin d'apporter des possibilités d'accès à la propriété pour les jeunes familles via l'offre de « terrain à construire ».**

Pour ce faire, elles ont toutes eu ou ont encore des projets en lotissement soit en régie, sous forme de lotissements communaux, soit via des porteurs privés, des lotisseurs – aménageurs privés.

Lotissement à Saint Uze - Liberté

L'offre proposée a bien souvent bénéficié d'un marché plutôt contenu en prix du foncier, et ainsi permis à des primo-accédants, à des jeunes couples et familles, de pouvoir accéder à la propriété sur le territoire, dans des conditions plutôt favorables.

Lotissement à Saint-Barthélémy-de-Vals - Cancette

En lien avec l'évolution progressive des marchés, des projets intégrant plus de mixité et de diversité dans l'offre en habitat ont été proposés au sein de projets d'aménagement soutenu par les communes.

Projet à Albon - Bancel

Cependant, **certains de ces projets rencontrent quelques difficultés sur la partie privée (libre) en raison d'un marché encore trop étroit en prix, face à la concurrence de la maison individuelle, voire pour certaines communes, dans le cadre de projets en revalorisation urbaine/ renouvellement urbain, une difficulté à trouver des opérateurs privés pour les accompagner sur ces projets.**

Cependant, plusieurs communes ont observé un réel « effet COVID » sur la revalorisation de leurs bâtis anciens en cœur de bourg, avec un réinvestissement de citadins, originaires de la Métropole de Lyon et de territoires limitrophes (Vienne, Roussillon, …) sur de vieilles bâtisses patrimoniales. Cet engouement récent est venu accompagner les efforts des communes dans la rénovation de l'habitat ancien et complété les possibilités proposées via le dispositif d'OPAH-RU sur la commune de Saint-Vallier.

L'ensemble laisse présager de nouvelles possibilités à venir pour le territoire, via l'attrait croissant de son patrimoine et de ses marchés, mais qui reste fragile au regard du contexte actuel (renchérissement des coûts, augmentation des taux d'intérêt, …) et des capacités de revenus des populations locales.

Des marchés alimentés par une offre régulière et continue avec des possibilités nouvelles de constructions individuelles neuves via l'offre de terrains à bâtir.

Si la production de logements neufs au global a été plutôt dans une tendance baissière de 2006 à 2015, **la part de la construction en individuel pur neuf est restée majoritaire (à 60% en moyenne).**

Sur la période plus récente (2016 à 2019) de contraction de la production de logements neufs, à moins de 150 logts/an, la part de la construction en individuel pur neuf a même progressé (à plus de 70% en moyenne).

Sur les 2 dernières années (2020-2021), si la production au global a de nouveau progressé (reprise), la part de la construction individuelle neuve est restée majoritaire (à 56%).

2 observations :

- Un changement de « paradigme » et de structure de production (vers plus d'opérations urbaines, structurantes et optimisant le foncier) qui a du mal à se mettre en place sur le territoire,
- Une production en individuel pur qui a été et qui reste encore très prégnante sur le territoire et qui interpelle sur la capacité du territoire à s'inscrire sur un modèle plus vertueux de consommation, d'optimisation de l'espace.

Une production de logements neufs qui restent porter par la maison individuelle et qui interpelle sur la capacité du territoire à s'inscrire sur un nouveau modèle.

Un marché dynamique sur la revente en maison ancienne, présentant des prix plus contenus qu'en neuf, et permettant à des ménages locaux de continuer à accéder à la propriété.

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.

L'année 2020 marque l'atteinte d'un plafond en nombre de mutations (450 mutations/an) et un repli en 2021 qui touche également l'ensemble des bassins.

Pour comparer avec la construction neuve sur la période 2017 à 2020 : un marché, plutôt à la hausse, avec 420 mutations/an contre 150 logements construits/an en neuf.

La période 2014-2021 enregistre également une progression en prix moyen à la revente sur le territoire : +28%.

Les progressions les plus importantes concernent Rhône Sud (+32%) et Rhône Nord (+29%), qui représentent les 2 extrêmes en prix moyen observé.

L'existence d'un plafond psychologique à 200.000 € moyen ressort de l'analyse des mutations ; plafond qui a été « percé » par Rhône Nord en 2021, marquant un « cap nouveau » franchi sur le territoire.

Un marché de la revente en appartement ancien plus restreint en volume mais complémentaire en prix à celui de la maison ancienne, venant compléter les possibilités d'accès à la propriété.

Les mutations présentent également une progression en nombre sur la période 2014 à 2021 (passant d'environ 100 à plus de 165 en 2020). La moyenne du nombre de mutation sur la période 2017 à 2020 a été d'environ 137/an (en comparaison des 151/an en neuf).

Il est à relever que les bassins Rhône Nord et Rhône Sud portent l'essentiel de cette offre, car ils représentent en moyenne 90% des mutations totales.

L'année 2020 marque également l'atteinte d'un plafond en nombre de mutations (166 mutations/an) et un repli en 2021 entrainé principalement par la baisse significative du nombre des mutations sur le Bassin Rhône Nord.

La période 2014-2021 enregistre une légère progression en prix moyen à la revente sur le territoire malgré le repli marqué en 2021 : +10%.

Les progressions les plus importantes concernent le bassin de Galaure (+25%) et Rhône Nord (+13%), qui représentent les 2 extrêmes en prix moyen observé.

L'existence d'un plafond psychologique à 150 000 € moyen ressort de l'analyse des mutations. Ce plafond se place même autour des 120 000 € moyen pour les bassins portant l'essentiel des mutations (Rhône Nord et Rhône Sud).

Une offre en terrain à bâtir significative qui a connu principalement une hausse des prix/m² en lien avec la baisse de la taille des parcelles

Le volume de mutations en terrains à bâtir 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 dont près de 50% sont localisés sur le Bassin Rhône Nord.** Viennent ensuite par ordre, le Bassin Rhône Sud avec 26% des mutations, et le Bassine de la Galaure avec 17%.

Au regard des données DVF, **le prix moyen des terrains à bâtir a finalement peu évolué sur la période, s'établissant autour des 70 000 €.** Par contre, le prix/m² moyen a progressé, passant au-dessus de la barre des 100 €/m² et se rapprochant des 110 €/m² en 2022.

La courbe ci-dessous à droite souligne bien l'effet mécanique entre prix/m² et taille de parcelle :

L'approche des professionnels

- Les prix au m² des terrains à bâtir selon les professionnels, analysés à partir de l'offre proposée via la vente de terrains à bâtir sur 2023, laissent apparaître une variation significative selon les « valeurs d'adresse » du territoire (prix/m² très variables selon les adresses sur le territoire).

Source : site internet - Septembre 2023 - www.terrain-construction.com/prix-moyen-terrain/drome-26

Des valorisations plus récentes que celles analysées via les données de valeurs foncières DVF (qui s'arrêtent en 2021 et pour partie 2022) viennent confirmer la perception des communes quant à l'accélération de la hausse des prix/m² en terrain sur les 2 dernières années.

2.2 Une offre en VEFA qui reste encore limitée et confidentielle sur le territoire

Peu de programmes en VEFA ont été identifiés actuellement sur le territoire. Ils s'orientent bien souvent avec une composante pour tout ou partie en maisons groupées. Plusieurs exemples :

- Programme en cours « Le clos d'Athéna II » qui se compose de 4 villas de plain-pied de type 3 pièces à Claveyson (Impasse de Montvalprès). Ces maisons (en RE2020) de 68 à 71 m² habitables sont proposées avec des jardins de 200 à 300 m² à un prix de vente de 191 à 193,5 K€, soit à 2 700-2 850 €/m²). Ce programme est éligible en PTZ+.
- Programme récemment livré « Le Clos du Sonneur » qui s'inscrit au sein du projet d'écoquartier du cours des Champenois et qui propose 5 appartements du T2 au T3 (était proposé à partir de 176 K€) et 9 villas avec 2 ou 3 chambres, garage et jardin au cœur du village de Champagne.

2.3 L'accession sociale à la propriété, un produit en développement sur le territoire

L'accession sociale à la propriété est un dispositif s'inscrivant dans la démarche d'offrir un parcours résidentiel aux ménages. Il s'adresse, généralement sous conditions de plafonds de ressources, à des ménages souhaitant accéder à la propriété mais n'ayant pas les moyens d'acheter dans le parc privé. Pour ce faire, plusieurs produits coexistent, dont le PSLA (Prêt Social de Location Accession). Ce dernier est à destination des ménages aux ressources modestes et se décompose en deux phases. Une première où la personne est locataire et paie une redevance comprenant une fraction locative et une fraction acquisitive afin de tester sa capacité de remboursement. Une seconde où le locataire a la possibilité de lever son option d'achat afin de devenir propriétaire. Ce type de programme n'est pas seulement à destination des logements neufs et peut aussi concerner des logements privés anciens réhabilités.

Depuis 2015, **59 agréments PSLA ont été accordés à l'échelle de l'intercommunalité**. Les programmes sont répartis entre quatre communes : Anneyron (37 agréments), Champagne (14), Eclassan (4) et Claveyson (4). Un pic de 30 agréments a été enregistré sur l'année 2020.

Plus de **la moitié (52%) de ces agréments concernent des opérations d'habitat en collectif**. Mais, on trouve également de l'individuel (14 agréments) et des opérations mixtes (14 également). A noter que l'ensemble de ces opérations se font dans le neuf.

Types d'opérations en PSLA sur la CC Porte de DrômArdèche
Source: DREAL, traitement GTC

Retour des communes

Les communes ayant participé aux ateliers s'accordent sur l'intérêt et la place du PSLA dans le contexte drômois. Toutefois, il semblerait que près de la moitié des acquéreurs sont des séniors, ce qui irait à l'encontre de la philosophie première du PSLA qui est de faciliter la primo-accession. En effet, en-dessous des plafonds de revenus malgré la revente de leur ancien logement, ils accèdent facilement à ce produit.

- Bassin de la Galaure : malgré un intérêt vis-à-vis de ce produit, il reste difficile d'attirer des opérateurs pour le moment.
- Bassin de la Valloire : quelques opérations commencent à sortir cependant, mais il y a un fort enjeu de communication autour de ces nouveaux produits. La mixité de produits dans les opérations est à rechercher davantage à l'avenir.
- Bassin Rhône Nord : les premiers programmes commencent à sortir, ce qui est plutôt satisfaisant. Ce produit est à poursuivre et à développer.
- Bassin Rhône Sud : les programmes commencent à arriver seulement, il serait intéressant d'aller plus loin.

Retour des partenaires

- Le PSLA est un produit qui fonctionne bien dans la Drôme. C'est un produit très adapté à la CCPDA.
- SDH a réalisé plusieurs opérations de ce type, pas encore sur la CCPDA. Néanmoins, l'évolution des taux bancaires pourraient remettre en cause les capacités financières des ménages.
- Les seniors se portent acquéreurs des PSLA. Ils représentent environ la moitié des acquéreurs. Cela leur est rendu possible par la prise en compte des revenus N-2. Ils sont généralement en capacité de lever l'option très rapidement, car ils bénéficient pour la plupart du fruit de la vente de leur logement.
- Concernant le BRS, les opérateurs commencent à s'y intéresser. DAH est en cours d'agrément et SDH a engagé les démarches.

Une représentation des possibilités d'accès au logement sur le territoire qui vient interroger les actions à venir, et plus particulièrement l'enjeu sur le foncier

Le territoire doit **se donner une « stratégie de l'offre » en habitat afin de maintenir des possibilités d'accès au logement au sein du parcours résidentiel du territoire.** Le schéma ci-dessus illustre bien les phénomènes en œuvre avec :

- Une offre concurrentielle principale qui se déplace vers des prix plus élevés,
- Des possibilités pour les primo-accédants de plus en plus limités,
- Une offre en terrain à bâtir qui jouait ce rôle jusqu'à présent mais qui, « entraînée » par le renchérissement des prix, sort du cadre financier admissible pour les primo-accédants,
- Une offre locative privée principalement animée par l'ancien, avec très peu de possibilités dans le neuf.

Le renchérissement du foncier, les opérations neuves destinées à l'accession à la propriété et la faible présence d'une offre locative privée en neuf, amènent à prendre en considération les points suivants :

➔ **Se donner la possibilité, en complément de l'offre habituelle, d'amener des acteurs à pouvoir proposer une offre complémentaire et différente en logement sur le territoire :**

- Montée en gamme sur le locatif (intermédiaire), en complément de l'offre plus sociale déjà portée et développée par le territoire, avec ses partenaires,
- Développer un habitat plus spécifique - vers les jeunes, vers les personnes âgées – adapté en prix et en forme, avec le développement d'une offre en « appartement maison » à partir d'un habitat intermédiaire,
- Pouvoir proposer d'autres formes d'accession à la propriété : en complément des terrains à bâtir, le développement d'une offre de logements abordables en VEFA, via le PSLA ou le BRS, ou via une maîtrise foncière publique plus importante (permettant la réalisation d'appel à projet – AMI).

➔ Se constituer une **stratégie de l'offre plus qualitative en lien avec une stratégie foncière renforcée.**

En synthèse :

- Des évolutions récentes des marchés viennent questionner la pratique foncière du territoire à venir, le passage à un modèle d'aménagement différent, plus ancré sur les espaces déjà urbanisés et centraux.
- Des évolutions de prix, dont en terrain à bâtir, qui soulignent l'attractivité du territoire (bonne adresse) mais qui écartent l'accès des ménages locaux, des primo-accédants, aux logement neufs.

Comment concilier monter en prix du marché et maintien d'un accès en prix aux ménages locaux, primo-accédants ?

- Des possibilités en extension, via le développement de lotissements, encore présentes sur le territoire, laissant la possibilité d'une maîtrise d'une programmation de la production à venir mais encore trop « monoproduction » à vocation de maison individuelle exclusivement.

Comment amener plus de mixité et de diversité dans l'offre à venir au sein des zones aménagées pour l'habitat ?

- Une offre encore significative en extension, à partir de terrains à bâtir qui vient « concurrencer et mettre en difficulté » toutes autres offres potentielles en cœur de bourg. Ceci explique les difficultés des communes à porter les projets de renouvellement urbain dans les conditions actuelles du marché et la nécessité de s'orienter vers des montages faisant appel à de la minoration foncière, à des aides (y compris du territoire dans le portage foncier) pour pouvoir trouver une faisabilité suffisante.

Comment amener les communes à mieux travailler ce potentiel foncier stratégique au sein ou en frange des cœurs de bourgs, pour qu'il s'inscrive dans les objectifs à venir du territoire ?

PARTIE 6 – L'APPROCHE FONCIERE

Textes législatifs

La question des marchés et du foncier sont présents dans les textes portant sur l'élaboration des PLH depuis la Loi de 2004 relative aux Libertés et Responsabilités Locales et son décret d'application de 2005. Depuis, plusieurs textes sont venus complétés les attendus en la matière au sein des PLH :

➔ Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté qui pose un nouvel objectif au PLH à travers le renforcement des attentes sur le foncier - Article 32 :

L'article renforce les dispositifs d'observation foncière afin de répondre aux besoins de connaissance des territoires et de favoriser le développement des stratégies foncières. Il intègre le développement de stratégies foncières dans le cadre des documents programmatiques élaborés par les intercommunalités.

Le diagnostic du PLH devra désormais comporter une analyse de l'offre foncière et de son utilisation, prévoir la création d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH ainsi que les autres actions à mener en matière de politique foncière.

➔et son Décret d'application n° 2018-142 du 27 février 2018 portant diverses dispositions relatives aux volets fonciers des programmes locaux de l'habitat.

Ce texte est la conséquence de l'article 102 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, lequel a modifié l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) portant sur les programmes locaux de l'habitat (PLH). Il clarifie notamment les obligations concernant le volet foncier du PLH. L'article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) indique désormais que :

- Les orientations du PLH et les actions correspondantes devront prévoir et traduire une véritable stratégie foncière,
- Le diagnostic du PLH devra désormais comporter une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements et prévoir la création d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH,
- Ces dispositions sont applicables aux PLUI valant PLH.

1. La constitution d'un volet foncier du futur PLH vient poser une 1ère vision commune des situations

1.1 La volonté de disposer d'un regard large et complet des potentialités foncières mais dans un souci de réalisme et de pragmatisme pour le futur PLH

L'approche foncière engagée dans le cadre de ce nouveau PLH répond à plusieurs attentes :

1. Construire une vision globale et partagée du potentiel foncier à destination de l'habitat (dents creuses, extension, nouvelles urbanisations, renouvellement urbain, valorisation d'espaces mutables, …) sur l'ensemble des communes du territoire.

2. Initier une démarche d'échanges et de co-réflexion avec les communes et leurs élus, permettant une identification partagée des gisements fonciers potentiels pour chaque commune et son inscription au sein du futur volet foncier du PLH.

1.2 Un travail de co-construction des potentialités foncières avec les communes, en phase de diagnostic du PLH

Ce processus de travail mis en œuvre spécifiquement avec les communes a été ponctué lors de l'élaboration de « l'état des lieux des potentialités foncières » par des temps de :

1. Rencontres en bilatérale et en groupe de communes : exposition à partir de cartes de notre repérage des possibilités foncières,

2. Co-réflexion / confrontation des regards : requestionner les enjeux pour la commune des possibilités de mixité et de diversité plus fortes dans sa production à venir, en lien avec certains fonciers identifiés,

3. Echanges sur des approches de projets structurants centraux ou complexes de renouvellement urbain, en lien avec des questions sur les outils de PLU, modes opératoires.

De notre 1ère vision globale des possibilités relevées (sorte de potentiel brut) lors du diagnostic (état des lieux), un travail complémentaire de mise en lien avec les démarches de SCOT et PLU a été opéré.

Ainsi la base de données foncières constituée pour le volet foncier du PLH a intégré des éléments de qualification complémentaire afin de mettre en lien les projets du PLH et les OAP fléchées et ciblées par les PLU.

N.B. : Nous sommes restés dans le cadre des enveloppes urbaines constituées et les potentialités relevées n'ont pas porté sur de nouvelles extensions, mais seulement sur celles déjà inscrites au sein des documents d'urbanisme.

1.3 Une approche qui a privilégié les potentialités au sein des espaces déjà urbanisés, ciblant la reconquête de « dents creuses »

Un travail préparatoire sous SIG a consisté à identifier les terrains nus encore disponibles et constructibles mais également les parcelles en espace urbain, dense ou pavillonnaire, « sous occupés » ou « présentant des potentialités de mutation » (redécoupage, transformation, …).

Ce travail a été consolidé par des relevés (visites) terrain afin de confirmer les gisements encore constructibles, mais également les espaces pouvant potentiellement faire l'objet de « densification » ou de « mutation ».

Dent creuse potentielle – St Rambert d'Albon - Bonrepos

Ainsi, la base de données foncières, constituée pour le volet foncier du PLH, intègre des gisements fonciers potentiels de type « terrains nus pour la construction de logements neufs », mais également de type « revalorisation » à partir de projet en renouvellement urbain, à partir de bâtis anciens délaissés et mutables et/ou de « friches », pouvant potentiellement accueillir de nouvelles capacités (plus importantes) en projets de constructions.

Friche Chatain – Saint Vallier

A ce titre, lors des rencontres avec les communes, certains sites ont été évoqués plus particulièrement, comme ceux des anciennes « écoles » (privées et/ou publiques), d'anciens « bars-restaurants », d'anciens ensembles d'habitat plus spécifique (par exemple d'ancienne maison de retraite, ancien équipement, …) ou de bâtiments mixtes intégrant

d'anciennes activités économiques, commerciales (anciens locaux artisanaux, boulangerie, …) en proximité et/ou en cœur de bourg/ville.

Centre bourg – Anneyron – Avant

Après

Notre travail a ainsi souligné la prise de conscience de l'importance du potentiel (« résiduel ») restant au sein des quartiers pavillonnaires, sous forme de dents creuses ou de possibilités en « redécoupage parcellaire ».

Saint-Sorlin-en-Valloire – Lotis Le Trail

urbains avec le SCOT

Ils ont également porté sur l'identification d'espaces valorisables par la mutation de bâtis anciens le long des principaux axes de dessertes, mais également en frange des bourgs.

Châteauneuf-sur-Galaure – réflexion autour de sites

➔ La prise en compte de la démarche PVD à Saint Vallier.

Le projet porté par la ville de Saint-Vallier sera pris en compte, de même que les outils en matière d'habitat possibles par le classement en Petite Ville de Demain.

2. La méthode de constitution du volet foncier du futur avec le territoire

2.1 Une méthode d'élaboration en 3 temps qui doit permettre de reposer l'enjeu des outils, de l'action d'anticipation et de maîtrise foncière

Les rencontres prévues aux 3 étapes d'élaboration du PLH (diagnostic, orientations, programme d'actions), outre la constitution du volet foncier, ont également pour objectif de pouvoir :

1. Alimenter les réflexions des communes, des élus, concernant leurs projets à venir, leur programmation.
2. Les questionner quant à la réalisation des objectifs, l'inscription de mixité suffisante.
3. Les amener à regarder les potentialités dans le tissu existant et plus particulièrement sur les centres anciens.
4. Alimenter et articuler les outils complémentaires à mobiliser au sein des PLU, en matière d'anticipation foncière mais également de mixité et de diversité des logements à venir.

Il a été évoqué, tout particulièrement lors de ces rencontres, l'utilisation et la mobilisation des outils de mixité sociale (SMS – servitude de mixité sociale, ER LS – emplacement réservé pour opération en logements aidés, …), de périmètres d'attente de projet (PAPA, PAPAG) et d'OAP à la fois sur les espaces en extension mais également en espace urbain central.

Certaines communes ont déjà inscrit dans leurs PLU des objectifs de mixité sociale au sein des zones AU ou de périmètres plus restreints en zone U portant sur des îlots ou des ensembles bâtis anciens voués à évoluer (renouvellement urbain, valorisation). Certaines sont allées jusqu'à identifier et matérialiser des objectifs de mixité plus importants à travers des espaces de projets plus ciblés.

Sur de grands projets, certaines mobilisent des partenaires, aménageurs (privés ou publics) et/ou EPF (Epora) pour les accompagner sur la maitrise foncière, le phasage.

A été également évoqué l'enjeu et l'opportunité de mobiliser plus fortement les possibilités de développement d'une nouvelle offre en BRS (Bail Réel Solidaire). Cette nouvelle possibilité d'une offre en accession aidée a fait écho auprès des élus du territoire qui portent encore la volonté de proposer des possibilités d'accession à destination de « ménage primo accédant » et de « famille de classe moyenne ».

Avec la fin des possibilités en lotissement et la montée des prix, la faisabilité d'une offre à prix préférentiel via le terrain à bâtir sera de plus en plus difficile à tenir à l'avenir. Lors des échanges, les élus ont fait part de leurs besoins et l'appétence du territoire sur la poursuite du développement d'une offre à prix/loyers maîtrisés auprès des acteurs privés et publics de la construction, et ce à partir de projets plus vertueux et qualitatifs (privilégiant les cœurs de bourg/ville).

Ainsi, le travail engagé avec les communes, n'a pas consisté à l'enregistrement d'une « liste de courses » mais à la confrontation des regards, à la réflexion de l'évolution des positions et de la « lecture du territoire » par une prise de hauteur sur les enjeux à venir du foncier (en lien avec les obligations à venir de sobriété foncière et de ZAN).

En mettant en exergue une réelle expertise qui touche à l'identification des fonciers potentiels mais également à l'opérationnalité et à l'intégration de certains facteurs impactant (comme les marchés, les risques de mutabilité du tissu pavillonnaire, …), l'échange a été constructif et a permis à certaines communes de revoir leurs approches et orientations.

2.2 Un travail de hiérarchisation et de territorialisation des potentialités foncières et des projets

Un 1er temps d'échanges en phase de diagnostic avec l'ensemble des communes a permis d'établir **une 1ère vision globale des potentialités encore actives sur le territoire.** Cette 1ère vision, traduite sous une base SIG, constituera la base brute du volet foncier du PLH. Ce 1er temps d'échange a fait également l'objet d'une 1ère identification des projets potentiels et des mutations à venir, qui viendront accompagner et animer les 6 ans du futur PLH, mais également ceux qui viendront plutôt dans leur mise en œuvre au-delà du futur PLH (à 8-10 ans).

Des temps complémentaires en phase d'orientation et d'établissement du programme d'action avec les communes seront réalisés afin d'aboutir à la finalisation du « potentiel foncier réel et opérationnel » du futur PLH (feuille de route des projets ciblés par le futur PLH) et à la constitution de son volet foncier final.

2.3 Une base de données constituée sous SIG à la parcelle intégrant plusieurs niveaux de qualification dont une typologie spécifique en lien avec les questions d'opérationnalité qui se pose sur le territoire

Au cœur de la base de données, l'inscription d'une qualification des fonciers par « typologie » adapté aux approches propres aux questions d'habitat au sein d'une démarche de PLH (en lien avec les nouvelles obligations légales et règlementaires).

Cette typologie permet de répondre à plusieurs objectifs :

1. De mieux caractériser le type de foncier dont se compose le territoire

Par exemple, lorsque l'on définit des objectifs au territoire de « renouvellement urbain », il est important de mesurer en amont la réalité de ce potentiel. De même, il est important également de distinguer ce qui est du « potentiel existant en dents creuses », déjà en zone urbanisée, du « potentiel découlant d'une future urbanisation » (potentiel qui reste à être aménagé et viabilisé) ;

2. De mieux caractériser les potentialités foncières d'un point de vue opérationnel

Par exemple, la mise en œuvre d'une opération sur une dent creuse au sein d'une zone urbanisée ne nécessite pas le même type d'outil et d'effort (financier) qu'une opération au sein d'une grande zone de future urbanisation, nécessitant des aménagements conséquents de viabilisation, voire d'une opération en renouvellement urbain, aux surcouts fonciers conséquents (démolition, voire dépollution, et réaménagement avant valorisation).

3. D'anticiper sur les logiques à venir

Par exemple, sur les possibilités à venir de redécoupage parcellaire en lien avec les possibilités des documents d'urbanisme, mais également en lien avec l'évolution des possibilités nouvelles de valorisation par les marchés (augmentation des prix et de la rente par m² de terrain) et des effets d'aubaine qu'elles peuvent représenter pour certains propriétaires (détachement d'un ou plusieurs lots, ou réalisation d'une opération immobilière en VEFA).

4. De mesurer les « réserves foncières » constituées par la collectivité, y compris via ses partenaires, leur anticipation sur les besoins fonciers à venir (en matière d'habitat mais également d'équipements et de services)

Le volet foncier laisse apparaître des potentialités « brutes » encore significatives pour le futur PLH, mais qui devront être confrontés aux capacités réelles à venir du territoire (dont la ressource en eau).

3. Retours du repérage foncier réalisé : des potentialités foncières qui restent significatives mais qui, face aux contraintes à venir, risquent d'être moindres

3.1 Des potentialités foncières qui concernent l'ensemble du territoire et qui révèlent de premiers enjeux pour le futur PLH

Par les effets de couleur que révèlent les potentialités foncières identifiées et qualifiées par typologie, plusieurs enjeux ressortent du volet foncier constitué pour le futur PLH :

- L'enjeu de l'accompagnement et de l'encadrement des potentialités en redécoupage parcellaire ;
- L'enjeu de la revalorisation et de l'accompagnement du renouvellement urbain que l'on retrouve à travers les projets de cœur de village, cœur urbain quasi engagé par l'ensemble des communes (y compris rurales) ;
- L'enjeu encore significatif des possibilités d'extension inscrites au sein des PLU et qui pour certaines se sont vues être décalées dans le temps (auraient dû être engagées lors du précédent PLH et se retrouvent à se mettre en œuvre après 2025).

En effet, en lien avec un contexte de marchés moins porteurs, de sortir d'opérations plus difficiles sur ces 2 dernières années (2023-2024), des projets engagés ont vu leurs délais de commercialisation se rallonger et les projets complémentaires être reportés. La hausse des prix a également écarté une part significative de la demande (classe moyenne) des possibilités d'accession à la propriété via les terrains à bâtir.

Se pose au territoire, et au futur PLH, la nécessité d'inscrire plus de diversité dans l'offre de logements à venir et d'ainsi compléter les possibilités de parcours résidentiel, afin de donner des alternatives aux ménages souhaitant s'implanter.

Un PLH qui doit permettre de mobiliser des capacités complémentaires auprès des acteurs publics et privés pour le développement de nouvelles offres en logement et d'apporter une lecture différente en lien avec la volonté d'une montée en gamme de l'offre à venir.

3.2 Un volet foncier du PLH qui laisse apparaître des potentialités suffisantes pour le futur PLH

Selon les capacités relevées au sein du volet foncier du PLH, en lien avec les possibilités encore présentes dans les PLU, ajusté à l'appui des échanges réalisés avec les communes, il ressort un potentiel en projets et en mutations de :

- **1.670 logements à l'échelle des 6 ans du futur PLH**
- **Soit un rythme, une trajectoire proche des objectifs du précédent PLH = 280/an**

Un potentiel brut qui laisse entrevoir la possibilité « théorique » de porter une trajectoire à un niveau équivalent au précédent PLH. Théorique car dans sa traduction, certaines possibilités risquent d'être confrontés à des difficultés :

- Capacité des opérations et des acteurs, à tenir le niveau de mixité sociale sur les productions à venir et intégrer une offre complémentaire en accession sociale.
- Capacité des opérations et des acteurs, à tenir les péréquations / faisabilités pour les opérations qui intègrent du logement locatif social en raison de fonciers de plus en plus chers.
- Capacité des acteurs à porter de petites opérations privées et/ou sociales (moins de 10 logements) au sein des villages.
- Contexte national inflationniste, avec des coûts de construction à la hausse, remettant en cause la faisabilité de certains projets (risque de baisse de l'activité de construction).

3.3 La prise en compte de la gestion de la ressource en eau et de la montée de certaines risques (ruissellement, inondation, ilot de chaleur, …) engendrés par les changements climatiques

Le Syndicat Intercommunal d'Eau Potable Valloire Galaure est composé de 21 communes, soit 22 400 habitants. Il est alimenté par 5 ressources d'une capacité de 12 700 m3/jour : le puits et le forage de l'Île (à Manthes), le forage des Près Nouveaux (à Albon), le puits des serves (à St-Uze), le forage de la Gazatte (à Claveyson) et le forage de la Vermeille (à St-Martin d'Août).

Considérant la préoccupation majeure que représente la gestion de la ressource en eau sur les territoires des bassins versants de la Galaure et de la Drôme des Collines, le SAGE Bas Dauphiné a mis en place un moratoire s'imposant aux autorisations de prélèvement d'eau visant à geler l'augmentation des volumes consommés. Ce moratoire est arrivé à échéance en décembre 2022, et s'est traduit en parallèle par des révisions d'autorisation de prélèvement en eau potable des producteurs d'eau sur le secteur.

Dans l'attente de l'élaboration des projets ou propositions de territoires sur de nouvelles répartitions entre usages de la ressource, il convient de permettre aux producteurs d'eau de respecter la contrainte qui les impacte. Par conséquence, dans un courrier adressé aux communes à l'été 2023, **il a été rappelé aux maires la nécessité de s'assurer que les réseaux d'eau ont une capacité suffisante pour répondre aux besoins de l'opération envisagée. A ce titre, il est demandé aux communes de rendre un avis sur les autorisations d'urbanisme après consultation du gestionnaire du réseau, lequel doit indiquer la capacité ou non à absorber de nouveaux volumes demandés.**

En outre l'année 2023 a mis en avant le risque inondation avec des épisodes importants de crues des cours d'eau et de ruissellement qui ont généré des débordements et des éboulements notamment sur la vallée de la Galaure et sur le bassin Rhône Nord. Cette problématique sera à prendre en compte dans le futur PLH.

Des axes secondaires sont inondés, comme ici le chemin du lavoir à Saint-Barthélémy-de-Vals © Radio France - JB

Un mois après les dernières intempéries, de la boue a à nouveau envahi le village de Ponsas © Radio France - Erwan

Source photos : https://www.francebleu.fr/infos/meteo/ardeche-niveau-record-du-doux-vigilance-orange-crue-activee-9347493

Retour des communes

Bassin de la Galaure : des inquiétudes quant à la capacité du territoire à subvenir aux besoins en eaux de la population actuelle et à répondre aux besoins de la population future.

3.4 Un volet foncier du PLH qui devra accompagner l'évolution des actions du territoire, transition vers un nouveau modèle d'aménagement.

Le territoire se trouve dans une phase de transition : entre des projets en cours de finalisation sur un modèle d'aménagement encore fortement basé sur de l'extension (et du lotissement), et les projets qui émergent en intensification foncière au sein du tissu déjà constitué.

L'élaboration du futur PLH et de son volet foncier, a été l'occasion d'engager des réflexions avec les communes sur des fonciers déjà bâtis présentant un potentiel de valorisation et de mutation à venir au sein et à proximité des cœurs de bourg.

Le PLH à venir devra apporter les moyens et les conditions permettant de traduire opérationnellement cette transition entre 2 modèles d'aménagement et de réorienter dans ce sens les dispositifs d'aides et d'intervention au foncier.

Selon la qualification foncière opérée et les éléments d'estimations de mutations potentielles dans le diffus et de capacités des projets priorisés par les communes, en lien avec les PLU, le potentiel foncier traduit en logement pour le futur PLH se répartit de la manière suivante :

- 13% pourraient être issues de mutations au sein de dents creuses ;
- 8% de redécoupage parcellaire ;
- 18% de projets de revalorisation portant sur des sites déjà existants et bâtis, dont la mutation apporterait des capacités nouvelles, dont certains sont déjà accompagnés par des actions avec EPORA et/ou l'intercommunalité ;
- 33% de projets en extension (sous forme de lotissement ou de projet d'aménagement d'ensemble) encore actifs dans les PLU ;
- 15% de projets pouvant s'engager à partir d'une maîtrise foncière publique déjà constituée.

Ce dernier illustre bien la présence forte des communes, avec l'appui d'EPORA et de l'intercommunalité, dans la maîtrise publique des fonciers pour le développement de projets structurants en cœur de bourg.

Cela signifie que le futur PLH s'établira dans sa mise en œuvre sur :

- 54% de projets en « intensification foncière », par la valorisation de dents creuses, de possibilités de détachement, mais également par la reconquête de sites bâtis déjà existants, et la maîtrise foncière publique à venir ;
- 35% de projets qui restent encore en « extension foncière » en lien avec des lotissements déjà engagés (et qui se finaliseront sur le futur PLH) ou à venir (décalé dans le temps en raison du contexte immobilier) ;
- 11% qui se localisent sur des espaces contraints (risques, …) ou qui en raison du contexte hydrographique et d'eau risquent d'être remis en question.

3.5 Un volet foncier du PLH qui devra accompagner l'évolution des actions du territoire, transition vers un nouveau modèle d'aménagement

Selon le rapport établi par le SCOT et s'intitulant « Évolution de l'occupation du sol - PORTE DE DRÔMARDÈCHE - 1990-2020 », il ressort pour l'ensemble des usages à venir, les capacités foncières suivantes :

VERS LE ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE

La loi Climat et Résilience[1] fixe pour objectif pour la décennie à venir de diviser par 2 l'artificialisation par rapport aux tendances observées sur les 10 dernières années.

Sur ces 10 dernières années, 421,8 ha ont été artificialisés (un peu plus de la surface de la commune de Champagne). Ainsi, pour les 10 prochaines années, l'objectif pour le territoire est de ne pas artificialiser plus de 211 ha.

A noter que sur les 10 dernières années écoulées, l'artificialisation sur la période 2010-2015 a été de 309,4 ha contre 112,4 ha sur la période 2015-2020. Soit une réduction de la consommation de l'ordre de 64 % (58 % à l'échelle des Rives du Rhône) ou une division de l'artificialisation par plus de 2. Le territoire apparait donc sur la bonne voie pour atteindre les objectifs fixés dans la loi Climat et Résilience à horizon 2030

Concernant l'habitat, le même rapport fait état d'un rythme d'artificialisation de 18,7 ha/an sur la période d'analyse pour le ZAN (2009-2020 - cf ci-contre), soit à raison d'un objectif de diminution de 50% de la consommation foncière à venir, un potentiel de 9,35 ha/an pour le futur PLH.

	Artificialisé (1xx)	Habitat (11x, 12x)	Économie (14x)	*dont économie sans exploitations agricoles et installations énergétiques et traitement (141, 142, 143, 144, 145)*	Autres artificialisés (13x, 15x, 16x, 17x)	Espaces de transition (181)
1990-2000	26,7	9,1	7,5	*Non disponible*	8,8	1,3
2000-2009	49,2	33,3	14,2	*10,4*	4,9	-3,2
2009-2015	61,9	26,4	16,7	*8,9*	7,5	11,3
2015-2020	22,5	9,6	13,6	*10,1*	2,5	-3,1
2009-2020 (période d'analyse pour le ZAN)	**44,0**	**18,7**	**15,3**	***9,4***	**5,2**	**4,8**

Sur la durée des 6 années du PLH à venir, il ressort ainsi une capacité de 56 ha de consommation nouvelle.

Le futur PLH, et l'effort pressenti à travers le volet foncier constitué (54% des projets en « intensification foncière » contre 35% en « extension »), devrait s'inscrire dans la poursuite de cette tendance à la baisse observée sur 2015-2020.

Pour autant, avec le décalage dans le temps de certaines potentialités de constructions en extension qui auraient dû se réaliser sur l'ancien PLH (et donc période – 2015-2020) et qui au final vont s'engager dans le futur PLH, 2 points d'attention persistent :

- L'observation et le suivi des constructions à venir devra bien établir le distinguo dans les calculs de la comptabilisation des nouveaux logements construits et ce qui a déjà été pris en compte sur les périodes précédentes en matière d'artificialisation et de consommation foncière.
- L'observation des mutations et consommations foncières devraient enregistrer ainsi une augmentation en raison de projets qui auraient dû s'établir sur la période précédente mais qui ont été décalés dans le temps, et qui se retrouvent à être mis en œuvre sur la période du futur PLH. Ces projets étant par ailleurs bien inscrits dans les PLU en vigueur et pour certains ont déjà obtenus les autorisations d'urbanisme.

Synthèse des échanges avec les communes sur le foncier

- Un dispositif d'accompagnement sur les projets et le foncier de PDA, apprécié et privilégié par les communes : *Volonté de prolonger, voire d'accroître les capacités de ce dispositif à l'avenir*

- Question sur une optimisation / adaptation des possibilités d'actions d'EPORA en lien avec les besoins du territoire : *Ingénierie opérationnelle, minoration foncière, possibilités de produits d'habitat nouveaux*

- Un phénomène de découpage / densification dans le diffus qui commence mais qui est encore peu développé

Des propriétés privées qui peuvent représenter un enjeu stratégique dans le contexte à venir (peuvent générer des projets importants par leur revalorisation) mais qui n'ont pas été forcément identifiées par les communes, ou que les communes n'osent pas identifier en raison de manque de moyen (ingénierie de suivi des mutation, négociation, capacité à acquérir, …).

- Des communes qui ont la volonté d'intervenir sur des fonciers en cœur de bourg mais qui se confrontent aux difficultés d'équilibre des opérations / capacités des acteurs à suivre.

- Une culture de l'action foncière publique très présente, que l'on retrouve dans la constitution d'un parc de logements communaux dans la plupart des communes du territoire *:*

Répondre aux limites des capacités propres des communes, et de ses acteurs pour le développement d'une offre complémentaire, contenu et maîtrisé en prix.

- Des communes qui ont toutes fait l'effort de développer du locatif social :

Orientation de la réflexion vers d'autres offres plus intermédiaires en forme et en prix : locatif intermédiaire plus qualitatif, perspective d'une accession sociale. Prise de conscience de la nécessité d'étoffer et de compléter les possibilités de parcours résidentiel sur le territoire en lien avec les cœurs de bourg.

- Des communes qui ont fait part d'un intérêt (réflexions à mener) sur les questions de :
- Fiscalité en lien avec la vacance, le foncier (rétention foncière), l'aménagement (TA) ;
- Articulation et de programmation des projets à venir, à partir d'une vision globale à l'échelle du territoire (éviter les effets de concurrence).

Déterminer des stratégies articulées entre les communes du territoire : en lien avec les grands projets (demi échangeurs, nouvelles zones économiques et d'emploi, petite ville de demain …).

En synthèse :

- Un projet de PLH qui va devoir :

  - Raisonner différemment sur « sa trajectoire » en raison du contexte contraint de gestion des ressources en eau, des effets liés au changement climatique (ruissellement, ilot de chaleur, …) et des restrictions à venir des possibilités en extension (consommation foncière – ZAN).

  - S'appuyer sur des documents d'urbanisme plus « encadrant et renforcé » avec la mobilisation des outils de projet, d'anticipation sur le foncier (servitude, périmètre d'attente de projet, …) et donc de maîtrise foncière publique sur la programmation de logements à venir.

  - Pouvoir mobiliser de manière plus importante les possibilités d'actions et de portages fonciers du territoire, en lien avec EPORA, et de bénéficier plus fortement de l'application de minoration foncière en lien avec des projets de renouvellement urbain intégrant du social.

.

PARTIE 7 – LA REPONSE AUX BESOINS SPECIFIQUES

1. Les jeunes et les étudiants

1.1 Un léger accroissement des jeunes, qui se concentrent majoritairement dans la moitié Est du territoire

En 2020, les jeunes – âgés de 15 à 29 ans – représentent **15,1% de la population de la CC Porte de DrômArdèche (7 194 individus),** dans l'épure du département drômois (15,3%), ainsi que des 2 intercommunalités de référence, mais légèrement supérieur au département ardéchois (13,5%). Les bassins du Rhône (Nord et Sud) concentrent 70% des 15-29 ans de l'intercommunalité ; la proportion de jeunes atteint respectivement 15,5% et 16,3% de la population totale de ces secteurs.

Les 3 polarités (Anneyron, Saint-Rambert-d'Albon et Saint-Vallier) accueillent à elles-seules un tiers des 15-29 ans du territoire, un élément à mettre en perspective avec l'offre locative privé, en particulier les petites typologies.

Au cours de la période 2014-2020**, la part des jeunes a progressé de 0,3% par an (+118 individus)**. Cette évolution masque néanmoins de grandes disparités entre les sous-territoires (cf. ci-dessous), et notamment une forte progression sur le bassin Rhône Sud (+1,3% annuel), qui a permis de compenser le recul observé sur le bassin de la Valloire (-1,6% annuel). A titre comparatif, la part des jeunes a stagné dans la Drôme, tandis qu'elle est en recul en Ardèche (-0,4% annuel).

Parmi ces jeunes, on compte un faible nombre d'étudiants : **85 à la rentrée 2021.** Au cours de la dernière décennie, les effectifs étudiants ont faiblement variés (+/- 10 étudiants), on observe néanmoins un léger recul des effectifs depuis la rentrée 2019.

Evolution des effectifs étudiants de 2014 à 2021 sur la CC Porte de DrômArdèche
Source: INSEE RP, traitement GTC

La formation supérieure se compose exclusivement de sections de formations de techniciens supérieurs (STS) et assimilés. Cette offre de formation est située dans les communes suivantes :

- Anneyron (19 étudiants),
- Châteauneuf-de-Galaure (44 étudiants),
- Saint-Vallier (22 étudiants).

1.2 Un début de parcours résidentiel qui s'effectue essentiellement en dehors du territoire pour les jeunes ménages locaux

La CCPDA enregistre des **migrations résidentielles déficitaires pour les 15-19 ans,** avec **davantage de jeunes qui ont quitté le territoire en 2020 (199 individus), que de jeunes qui sont venus s'y installer (162 individus),** soit un déficit d'environ 37 personnes sur 1 année. Cette érosion s'explique par le départ des jeunes vers les sites d'enseignement des grandes métropoles situés à proximité du territoire (Lyon et Valence notamment).

Les mouvements migratoires aussi fort s'observent sur la tranche d'âge 25-29 ans, cette fois excédentaire (42 personnes) : **l'accès à un premier logement autonome (location ou acquisition) semble engendrer un chassé-croisé des ménages, et interroge sur la capacité des ménages locaux à se maintenir sur le territoire.**

1.3 Une décohabitation des jeunes relativement aisée à partir de 25 ans

En 2020, **41% des jeunes âgés de 20 à 24 ans disposaient de leur propre logement**, une proportion inférieure aux départements ainsi qu'aux intercommunalités de référence**. La décohabitation s'avère particulièrement complexe pour les jeunes habitant dans le bassin Rhône Nord (32%)**, a contrario l'accès au 1er logement pour les jeunes de la Galaure se fait relativement tôt : près de 62% des 20-24 ans disposent d'ores et déjà de leur propre logement. Plusieurs facteurs peuvent limiter la décohabitation des jeunes : l'offre locative privée (et sa répartition), le déficit en petites typologies, les capacités financières des jeunes pour accéder à un premier logement, …

A partir de 25 ans, près de 8 jeunes sur 10 disposent d'un logement autonome, une proportion semblable aux territoires de référence. Les différenciations observées chez la tranche 20-24 ans ne s'observent plus.

Source : INSEE 2020, traitement GTC	% 20-24 ans disposant de leur propre logement	% 25-29 ans disposant de leur propre logement	% 30-34 ans disposant de leur propre logement
Bassin de la Galaure	62%	80%	93%
Bassin de la Valloire	47%	81%	95%
Bassin Rhône Nord	32%	79%	95%
Bassin Rhône Sud	39%	81%	93%
CC Porte de DrômArdèche	**41%**	**80%**	**94%**
Drôme	48%	82%	94%
Ardèche	46%	82%	93%
CA Arche Agglo	43%	83%	93%
CA de l'Ouest Rhodanien	43%	82%	95%
France métropolitaine	52%	82%	93%

1.4 La capacité financière des jeunes, un frein dans le début du parcours résidentiel

Le revenu médian se situe à 1423€/UC/mois pour les jeunes de moins de 30 ans, contre 1655€/UC/mois pour l'ensemble des ménages. Il existe une frange de jeunes modestes, pour lesquels il convient de déployer une offre adaptée : **le 1er décile des moins de 30 ans se situe en effet 452€/mois/UC. Les jeunes des 1er et 2èmes déciles ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté (940€/mois).** Notons toutefois que ces revenus n'intègrent pas l'aide éventuelle des parents.

1.5 L'accès à un parc dédié

A ce jour, il n'existe pas d'offre dédiée pour les jeunes sur le territoire.

Retour des communes

- Lors des ateliers avec les communes, certaines ont noté des difficultés pour les jeunes à trouver un logement qui correspond à leurs besoins, notamment pour ceux en formation sur le territoire.

2. Les seniors

2.1 Un habitant sur quatre est âgé de plus de 60 ans

En 2020, **9,7% de la population est âgée de 75 ans et +** (soit 4 599 individus). La part des +75 ans est inférieure d'un point aux départements de rattachement (Drôme : 10,3%, Ardèche : 11,8%), ainsi que l'Ouest Rhodanien. Elle est en revanche dans l'épure de la Région Auvergne Rhône-Alpes et la France Métropolitaine.

En 2020, les bassins Rhône Nord et Sud accueillent 64% des seniors de l'intercommunalité. Rapporté au nombre d'habitants, c'est dans le bassin de la Galaure que la concentration des seniors est la plus élevée (11,7% de la population du bassin), tandis que la plus faible proportion s'observe dans le bassin Rhône Nord (les +75 ans représentent 8,7% de la population totale de ce secteur).

Au cours de la période 2014-2020, **la population âgée a progressé de 1,4% par an.** Cela s'est traduit par 372 seniors supplémentaires en 6 ans à l'échelle de l'intercommunalité. La hausse la plus forte est observée dans le bassin Rhône Nord, suivi du bassin de la Galaure. A contrario, l'évaluation est quasi atone dans le bassin Rhône Sud. Le vieillissement de la population de l'intercommunalité est similaire au rythme observé dans la Drôme, et bien au-delà des autres territoires de référence (France Métropolitaine : 0,8% par an).

Source : INSEE 2020, traitement GTC	**Volume +75 ans en 2020**	**Evolution annuelle des 75 ans et + entre 2014 et 2020**	**Part des +75 ans à l'échelle de la CCPDA**
Bassin de la Galaure	969	1,9%	21%
Bassin de la Valloire	666	1,1%	15%
Bassin Rhône Nord	1585	2,4%	34%
Bassin Rhône Sud	1378	0,2%	30%
CC Porte de DrômArdèche	**4599**	**1,4%**	**100%**
Drôme	53525	1,6%	
Ardèche	38727	0,9%	
CA Arche Agglo	5528	1,9%	
CA de l'Ouest Rhodanien	5522	-0,2%	
France métropolitaine	6238023	0,8%	

A l'instar des tendances nationales, l'intercommunalité sera confrontée à une accélération du vieillissement au cours des prochaines années. En effet, en 2020, **17% de la population est âgée de 60 à 75 ans (8 113 individus) ; et la part des 60-74 ans a progressé de 2,2% par an depuis 2014**. Cette progression est particulièrement marquée sur les bassins Rhône Nord (+2,6%/an) et de la Valloire (2,3%/an). C'est la résultante de 2 phénomènes :

- Une accélération du vieillissement des ménages locaux,
- Une attractivité qui se poursuit auprès des seniors exogènes.

En témoigne **un excédent migratoire d'environ 47 personnes sur les 65 ans et + en 2020, autrement dit il y a eu davantage d'installations que de départs**. La CC Porte de DrômArdèche est attractive auprès des ménages en fin d'activité professionnelle/début de la retraite.

Conséquence du vieillissement de la population, le desserrement des ménages s'accélère (taille moyenne des ménages : 2,32 personnes, desserrement 2014-2020 : -0,48%/an), tandis que le parc est essentiellement composé de grands logements (47% de 5 pièces et +). Cela interroge également **la capacité des propriétaires occupants à entretenir et se maintenir dans leur logement, et peut engendrer des situations de sous-occupation dans le parc social.**

2.2 L'accompagnement des seniors dans le maintien à domicile

Le territoire est maillé par un certain nombre d'associations qui œuvrent en faveur du logement des personnes âgées :

- Le CLIC Nord Drôme (Centre Local d'Information et de Coordination gérontologique) qui constitue un lieu d'accueil, d'information et d'orientations pour les personnes âgées de +60 ans, leurs familles et les professionnels. Les locaux du pôle gérontologique se situent à St Vallier, complétés par des permanences dans plusieurs communes du territoire (Hauterives, Le Grand Serre, St Rambert d'Albon).
- Adalogis 26 et 07, mis en place en 2003, est animé par Soliha. Il s'agit d'une plateforme de mise en relation entre des propriétaires privés/bailleurs sociaux et des seniors et/ou personne en situation de handicap à la recherche d'un logement adapté. En 2022, 290 logements sont disponibles sur la communauté de communes (6% de l'offre totale disponible dans le département de la Drôme). Ces chiffres n'incluent pas l'offre présente en Ardèche. Cela représente environ 5% de l'offre locative sociale disponible localement. En termes de demande, on recense 124 demandes actives qui concernent le secteur de Porte de DrômArdèche dont 41 sont des résidents de la communauté de communes.
- Octologis 26 est un centre d'accueil et d'information en aides techniques pour les seniors ou personnes en situation de handicap. Un ergothérapeute peut réaliser un bilan personnalisé des besoins en fonction de l'environnement de chacun.
- Centres d'amélioration du logement (Drôme et Ardèche), qui organisent des permanences Opérations Personnes âgées (OPA) à Saint-Vallier et Albon.

Dans le parc privé, l'OPAH et le PIG agissent en faveur du maintien à domicile des séniors en les aidant et informant dans l'adaptation de leur logement.

- PIG : Deux PIG se sont succédés durant le PLH (2014-2019 puis 2020 – en cours). Au cours du 1er PIG, 510 logements ont été rénovés (dossiers déposés) dont 458 appartenant à des propriétaires occupants. Durant les années 2020 à 2022 du PIG en cours, d'après le bilan du PIG, 136 dossiers relatifs à la perte d'autonomie ont été déposés. 115 concernent l'adaptation auprès du public seniors, le reste correspondant aux situations de handicap. Par ailleurs, 5 dossiers mixtes adaptation/énergie ont été reçus en 2021/2022.

- OPAH-RU: la convention d'OPAH-RU 2018-2023 a renouvelé son axe « adaptation des logements au vieillissement et au handicap ». A l'issue, 6 propriétaires occupants ont été accompagnés sur le volet autonomie, contre un objectif de 20 initialement. Ce faible volume s'explique entre autres par l'inéligibilité des ménages (ressources > plafonds) et la faible adaptabilité des logements en centre-ancien.

Concernant le parc social, le règlement d'aides financières de la communauté de commune apporte un bonus pour la mise en accessibilité des logements du parc social. Au cours de la période 2017-2023, 4 primes d'un montant de 500€/logement ont été versées : il s'agit de l'opération « Résidence Horizon » à Eclassan (2020).

2.3 L'offre et l'accès aux structures dédiées

La CC Porte de DrômArdèche est dotée de **10 structures d'hébergement pour personnes âgées**, réparties entre :

- 7 EPHAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes),
- 2 foyer-logements,
- 1 maison d'accueil rurale.

Cela représente au total **541 places en hébergement, dont 90% en EPHAD**. Aucune résidence alternative type résidence autonomie ou résidence intergénérationnelle n'existe à ce jour sur le territoire.

Le taux d'équipement pour les personnes âgées de 75 ans et plus est de **118 places pour 1000 habitants**, un niveau d'équipement qui s'approche de celui de la Drôme (103 places/ 1000 seniors âgés de 75 ans et +), mais reste inférieur à l'Ardèche (164 places / 1000 seniors âgés de 75 ans et +).

Source : FINESS, traitement GTC	Etablissement	Nombre de places	Tarif mensuel (chambre simple)	Reste à charge 50%
Hauterives	EHPAD Gabriel Biancheri	73	2 210 €	1 105 €
Chateauneuf-de-Galaure	EHPAD Les Hirondelles de la Galaure	86	3 309 €	1 654 €
Saint Vallier	EHPAD Les Jardins de Diane	71	2 210 €	1 105 €
Saint-Vallier	EHPAD Les Vallées	100	2 222 €	1 111 €
Saint-Vallier	EHPAD Saint-Joseph	60	1 992 €	996 €
Saint-Sorlin-en-Valloire	EHPAD Vallis Auréa	37	2 433 €	905 €
Saint-Rambert d'Albon	EHPAD La Voie Romaine	60	1 809 €	575 €
Hauterives	Foyer logement Gabriel Biancheri	6	1 149 €	432 €
Saint-Sorlin-en-Valloire	Logement foyer Vallis Auréa	24	864 €	592 €
Anneyron	Maison d'accueil rurale	24	1 183 €	575 €
CC Porte de DrômArdèche		**541**	**1 938€**	**969€**

Le revenu déclaré médian des seniors de +75 ans atteint 1622€/mois (revenu 2020), dans l'épure du revenu médian de l'ensemble des ménages (1655€/mois/UC), mais le rapport entre le 1er et le 9ème décile atteint 2,7. Jusqu'au 4ème décile inclus, les seniors déclarent des revenus mensuels supérieurs à l'ensemble des ménages ; néanmoins **le 1er décile atteint à peine 1000€/mois/UC.** Les seniors les plus aisés (9ème décile) déclarent quant à eux 2730€/mois/UC.

Ces éléments permettent d'apprécier l'accessibilité financières des seniors aux structures d'hébergement. **Le coût d'une chambre simple varie entre 864 et 3 309€/mois selon la structure, avec un prix moyen fixé à 1 938€.** En appliquant un reste à charge de 50% (50% des ressources disponibles après versement de la redevance), **6 structures sont accessibles aux seniors dès le 1er décile de revenus.** Il s'agit de l'EPHAD St Joseph, l'EPHAD La Voie Romaine, L'EPHAD Vallis Auréa et les 3 structures conventionnées. A priori, **l'offre d'hébergement est donc financièrement accessible aux seniors locaux.** En revanche, d'autres structures à l'instar des Hirondelles de la Galaure ne sont financièrement accessibles aux seniors qu'à partir du 6ème décile.

3. Les publics en situation de précarité

Il n'existe pas de définition à proprement parler des « publics précaires » dans les textes. Peuvent toutefois être considérés comme publics vulnérables les ménages : sans logement, en situation d'hébergement, dont les ressources ne permettent pas d'accéder ou se maintenir dans un logement de manière pérenne.

3.1 L'activité des ménages

Entre 2013 et 2021, le nombre de demandeurs d'emplois en fin de mois a régulièrement progressé pour atteindre 4 530 personnes. Entre 2021 et 2022, on enregistre une réduction très rapide des DEFM (-405).

Les indemnités et allocations sociales reversées par les pouvoirs publics sont souvent des indicateurs intéressants à mentionner quand il s'agît d'étudier les populations en situation de fragilité.

En 2020, ce **sont 8,5% des ménages qui bénéficient du RSA, soit 697 ménages.** La part des ménages bénéficiaire du RSA est inférieure à la Drôme (10,5%), ainsi que l'Ardèche (10,2%), mais demeure supérieure à l'agglomération Arche Agglo (6,3%). **Les bassins Rhône Nord et Sud concentrent à eux deux 76% des ménages allocataires du RSA de l'intercommunalité (respectivement 249 et 285 ménages allocataires en 2020).** Depuis 2013, le nombre de ménages allocataires du RSA a régulièrement diminué à l'échelle de l'intercommunalité. Cette diminution s'observe également dans les territoires de référence.

3.2 La mobilisation du FULH[2]

Le Conseil Départemental de la Drôme accorde des aides financières au titre du FULH (Fond Unique pour le Logement et l'Habitat). Celles-ci se répartissent de la manière suivante :

- Accès,
- Maintien,
- Energie.

Entre 2017 et 2022, ce sont 1 923 aides FULH qui ont été versées aux ménages habitant les communes drômoises de l'intercommunalité, soit en moyenne 320 dossiers par an. La chute observée en 2020 s'explique sans doute par la crise sanitaire, puisque le volume de dossier revient à des niveaux équivalents dès 2021.
Les aides énergie constituent le premier poste de dossiers pour la CC Porte de DrômArdèche : en moyenne 232 dossiers par an, soit 72% du volume total de dossier. Viennent ensuite les aides pour l'accès dans le logement (292 dossiers traités entre 2017 et 2022, soit en moyenne 49 dossiers par an).

D'un point de vue financier, **le Conseil Départemental a versé 499 715€ aux communes drômoises par le biais du FULH (moyenne : 83 826€/an). Selon les années, entre 60 et 70% des montants sont consacrés au volet énergie.**

[2] Données non disponible pour l'Ardèche

Source : Conseil Départemental 26, traitement GTC	2017	2018	2019	2020	2021	2022
FULH Accès	15 279 €	15 871 €	16 567 €	18 201 €	18 236 €	15 112 €
FULH Maintien	10 956 €	14 663 €	11 056 €	13 853 €	12 210 €	11 879 €
FULH Energie	51 435 €	48 007 €	62 734 €	48 082 €	53 685 €	61 889 €
CC Porte de DrômArdèche (hors Ardèche)	**77 670 €**	**78 541 €**	**90 357 €**	**80 136 €**	**84 131 €**	**88 880 €**

3.3 Une offre pour les ménages fragiles restreinte à quelques logements en diffus

D'après FINESS, **aucune structure d'hébergement pérenne ou d'urgence n'est présente sur le territoire de la CC Porte de DrômArdèche.** Toutefois, les acteurs ont fait part de la présence de **logements type CHRS en diffus présent sur le territoire et proposés par l'association Diaconat 26-07**. Ainsi, d'après le rapport d'activité de 2020 de l'association, 4 appartements sont mis à disposition sur la commune de Saint-Vallier.

3.4 L'intermédiation locative

L'intermédiation locative (Louez en toute tranquillité avec solibail) est un dispositif qui permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organisme agréé ou association). Le dispositif repose également sur des déductions fiscales, pouvant atteindre jusqu'à 85 % des revenus locatifs, aux bailleurs qui acceptent de louer leur logement à des ménages en difficulté.

Il existe deux formes d'intermédiation locative :

- La location/sous-location (exemple, Solibail) : le propriétaire loue son logement à une association agréée par la préfecture (pour une durée de trois ans renouvelable). C'est donc l'association qui est locataire et qui assure le paiement des loyers et des charges, l'entretien courant et la remise en état du logement (hors vétusté normale). Elle met le logement à disposition du ménage. Pour le propriétaire, le paiement du loyer est garanti même en cas de vacance ;
- Le mandat de gestion : le propriétaire fait appel à une Agence immobilière sociale (AIS) telle que : AIVS (Réseau FAPIL), Soliha-AIS qui le met en relation avec le locataire et établit le bail (3 ans minimum) directement entre eux (le locataire et le propriétaire). L'AIS se charge de percevoir pour le compte du propriétaire les loyers et les charges. Elle peut également proposer une garantie de loyers ainsi qu'un accompagnement social du locataire en fonction des besoins. Pour pouvoir exercer son activité, l'AIS, en plus d'être agréée par la préfecture au titre de sa mission de gestion locative sociale, doit satisfaire à plusieurs conditions comme la détention d'une carte professionnelle "Gestion immobilière", d'une garantie financière auprès d'une banque ou d'une organisation professionnelle et d'une assurance responsabilité professionnelle (loi n° 70-9 du 2.1.70).

Soliha assure une activité d'intermédiation locative sur le territoire.

Retour des communes

- Les élus ont fait part de la possibilité de mettre à disposition les logements communaux de leur commune pour les habitants connaissant des difficultés particulières (violences conjugales par exemple) pour trouver un logement.
- Bassin de la Galaure : les besoins existent mais il n'y a pas forcément de réponse dans les villages pour les personnes âgées ou l'urgence. Une commune a essayé de conventionner avec une association pour faire de l'urgence, mais a renoncé au regard de la complexité de la démarche.
- Bassin Rhône Nord : il convient de prendre en compte toute la question des publics qui sont soumis aux violences et de développer le logement d'urgence.

Retour des partenaires

- Le PLAI Adapté doit règlementairement représenter 4% de la programmation totale. Les bailleurs n'en ont pas développé à ce jour sur la CCPDA. ADIS a monté une opération en Ardèche avec le concours d'une association chargée de l'accompagnement social (l'association serait prête à intervenir dans la Drôme). Le gestionnaire de structure n'a pas encore été identifié. Quant à SDH, il a réalisé sa première opération en PLAI Adapté en 2022.

4. Les personnes en situation de handicap

La thématique du handicap est complexe à appréhender car elle couvre un spectre de problématiques très large (handicap moteur, déficience intellectuel…).

En 2021, **7,8% des ménages de la CC Porte de DrômArdèche sont allocataires de l'AAH (Allocation Adulte Handicapé), soit 637 ménages.** La part des ménages allocataires de l'AAH est inférieure aux départements de la Drôme (8,8%) et de l'Ardèche (10,1%), mais demeure 2 fois supérieure à la France Métropolitaine (4,4%).

Depuis 2013, le volume d'allocataires a progressé régulièrement, avec une accélération plus forte entre 2017 et 2020. Au cours de la dernière décennie, la part des adultes bénéficiaires d'une allocation handicapé a ainsi progressé de 1,2 points. La réforme de déconjugalisation de l'allocation aux adultes handicapés (AAH) entrée en vigueur le 1er octobre 2023 pourrait accroitre dans les prochaines années le nombre d'allocataires.

Source : INSEE 2020, traitement GTC	Part des allocataires AAH (parmi les ménages)
Bassin de la Galaure	8,89%
Bassin de la Valloire	4,84%
Bassin Rhône Nord	6,48%
Bassin Rhône Sud	9,97%
CC Porte de DrômArdèche	**7,8%**

4.1 L'offre à destination des personnes en situation de handicap

La CC Porte de DrômArdèche est dotée **de 5 foyers d'hébergement pour le public en situation de handicap, représentant un volume total de 64 places.** A ce jour, **le taux d'équipement atteint 2,3 places pour 1 000 adultes en situation de handicap âgé de 25 à 59 ans.** A titre comparatif, il atteint 3,6 en France Métropolitaine.

Source : FINESS, traitement GTC	Etablissement	Nombre de places
Hauterives	Foyer de vie l'Arche de la Vallée	20
Saint-Vallier	Foyer d'hébergement Les Muriers	22
Hauterives	Foyer d'hébergement La Chaumière	9
Châteauneuf-de-Galaure	Foyer Maranatha	8
Hauterives	Foyer Moita	5
CC Porte de DrômArdèche		**64**

Les modifications apportées par la loi 3DS sur le logement inclusif

La loi ELAN a défini l'habitat inclusif comme un mode d'habitat destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitat regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes, et assorti d'un projet de vie sociale et partagée.

5. Les gens du voyage

La CC Porte de DrômArdèche est en conformité avec les Schémas Départementaux d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage de la Drôme et de de l'Ardèche.

Une aire d'accueil a été mise en service à Saint-Rambert-d'Albon fin 2017. D'une capacité de 16 places, l'équipement est géré par une association dédiée, AGDV. Entre 2017 et 2021, 355 personnes ont été accueillies sur celle-ci. Ce public a fait l'objet d'une fiche action dédiée dans l'évaluation (fiche action n°15) dont l'objectif était à la fois de répondre aux obligations légales mais aussi d'assurer une gestion.

En synthèse :

- 1 habitant sur 4 est âgé de plus de 60 ans et 10% de la population a 75 ans ou plus. Pour répondre aux besoins de ces ménages, un accompagnement et des dispositifs d'adaptation sont proposés sur le territoire et par des associations afin d'aider les personnes en perte d'autonomie à rester à domicile.

- Un taux d'équipement pour les personnes âgées de 118 places pour 1 000 habitants et de 2,3 places pour les personnes en situation de handicap. Une offre intermédiaire peu présente.

- Un départ des jeunes de 15-24 ans au moment des études en lien avec la proximité des principaux pôles de formation (Valence et Lyon) mais une nouvelle attractivité dès le 1er emploi (après 24 ans). Toutefois, ces ménages disposent de revenus inférieurs à l'ensemble des revenus déclarés sur l'intercommunalité mais aussi au seuil de pauvreté pour les 1ers et 2nds déciles.

- Hormis quelques appartements en diffus, aucune structure d'hébergement n'est présente sur le territoire de la CC Porte de DrômArdèche.

- Près de 8% des ménages sont allocataires de l'AAH, une part inférieure aux départements de la Drôme et de l'Ardèche mais plus importante que sur l'ensemble de la France Métropolitaine.

- Un territoire en conformité avec les Schémas Départementaux d'Accueil et d'habitat des Gens du Voyage avec la présence d'une aire d'accueil sur la commune de Saint-Rambert-d'Albon

ANNEXES

Annexe 1 : évolution du parc de logements entre 2014 et 2020

	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
Source : INSEE 2020, traitement GTC	Nb	Evolution 2014-2020	Nb	Evolution 2014-2020	Nb	Evolution 2014-2020
Anneyron	1839	1,47%	40	-1,62%	191	5,55%
St Rambert d'Albon	2605	1,67%	31	-11,23%	272	1,16%
St Vallier	1880	0,24%	72	12,20%	326	-2,41%
Bassin de la Galaure	3409	1,11%	267	-0,23%	337	1,36%
Bassin de la Valloire	3058	0,93%	148	-0,97%	284	2,85%
Bassin Rhône Nord	7580	1,33%	202	-2,55%	805	2,03%
Bassin Rhône Sud	6106	0,94%	256	3,73%	728	-0,90%
CC Porte de DrômArdèche	**20154**	**1,12%**	**873**	**0,08%**	**2154**	**0,97%**
Drôme	233506	1,11%	22603	1,35%	23840	0,88%
Ardèche	150578	0,95%	37102	0,49%	20242	1,68%

Annexe 2 : répartition du parc social selon période de construction