

Diagnostic territorial

LIVRET THÉMATIQUE : Logement & habitat
Se loger en Rhône Provence Baronnies

Septembre 2023

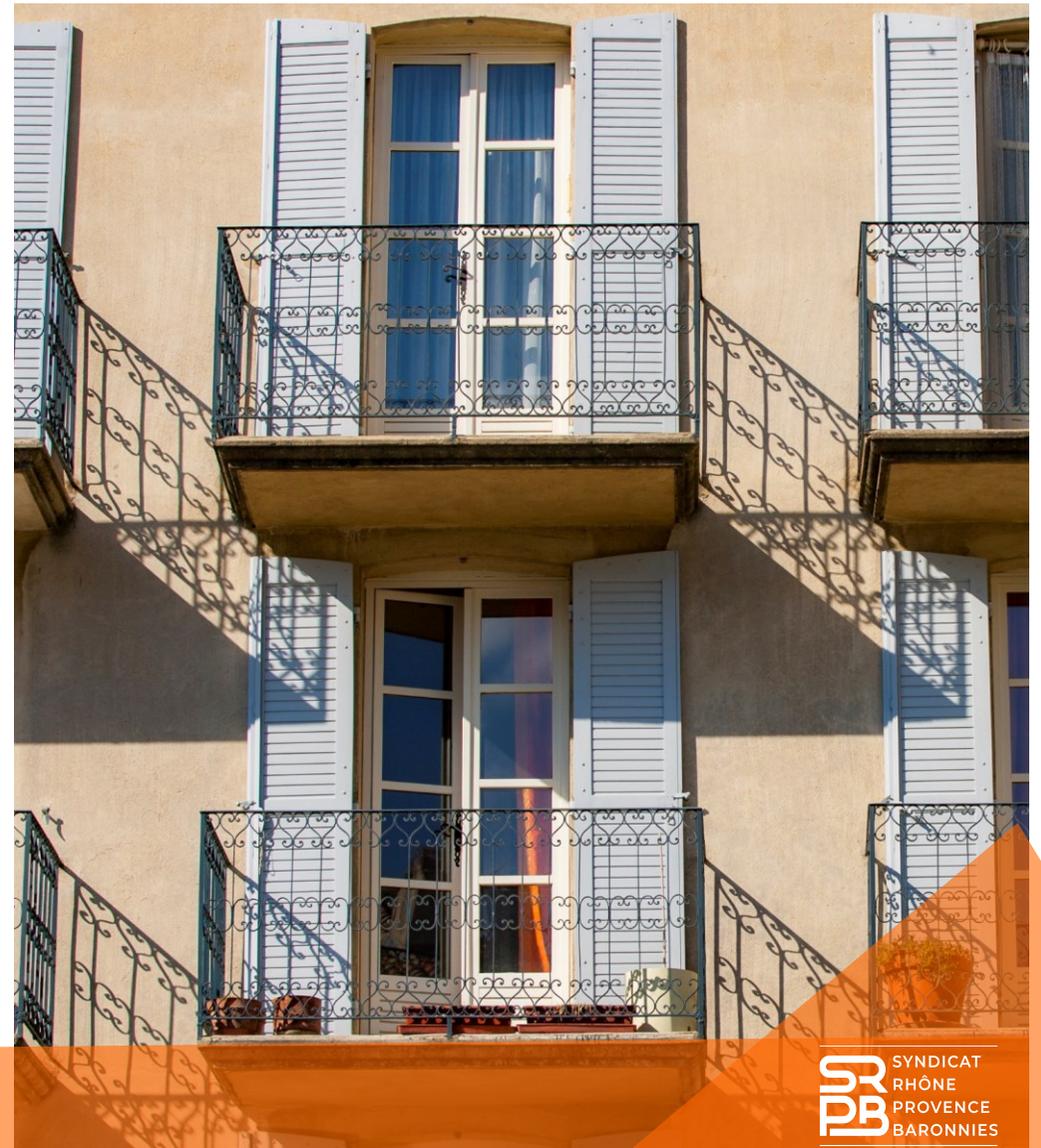


Table des matières

1	Une offre de logements en hausse majoritairement tournée vers le pavillonnaire	3	5.2	Des besoins spécifiques face au vieillissement de la population .	20
1.1.	Une importante dynamique de création de logements.....	3	5.3	Des difficultés à se loger pour les travailleurs saisonniers et temporaires.....	20
1.2	Une forte présence de résidences secondaires sur les territoires touristiques	4	5.4	L'offre d'hébergement d'urgence en réponse à des obligations légales	21
1.3	Un parc de logements relativement ancien	5	5.5	L'accueil des gens du voyage.....	22
1.4	Le parc de logements vacants en hausse, notamment dans les centres-bourgs et centres-villes	6	6	Des politiques publiques et des outils stratégiques : l'exemple des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH).....	23
1.5	Une prédominance de la maison individuelle dans le parc total ...	8		Synthèse et enjeux	24
1.6	Une carence en petits logements	9			
1.7	Statut d'occupation : une majorité de propriétaires occupants...	10			
2	Parc de logements récents : une prédominance de la maison individuelle.....	11			
2.1.	Le nombre de constructions neuves tend à diminuer.....	11			
2.2	L'individuel pur reste le mode de production privilégié dans les nouvelles constructions.....	13			
3	Un marché immobilier dynamique	16			
3.1	Une augmentation des volumes de vente centrée sur la maison individuelle.....	16			
3.2	Une hausse globale des prix de l'immobilier	17			
4	Un parc social qui se développe dans le territoire	18			
4.1	Une dynamique d'évolution du parc social qui témoigne d'une diversification de l'offre.....	18			
4.2	Un parc social qui ne répond pas toujours aux besoins.....	19			
4.3	Une faible vacance du parc social.....	19			
4.4	Les quartiers prioritaires de la politique de la Ville	19			
5	L'offre en logements pour les publics spécifiques	20			
5.1	Des difficultés à se loger pour les jeunes du territoire.....	20			

1 Une offre de logements en hausse majoritairement tournée vers le pavillonnaire

En 2019, le territoire Rhône Provence Baronnies compte **128 355 logements**. Le parc de logements se concentre pour près de la moitié dans l'Agglomération de Montélimar (35 058) et sur la Communauté de communes Drôme Sud Provence (21 530).

Le parc est composé très majoritairement de **résidences principales** (80% soit 102 700 logements), **10% de résidences secondaires et logements occasionnels** (soit 13 211 logements) et **10% de logements vacants** (soit 12 444 logements).

1.1. Une importante dynamique de création de logements

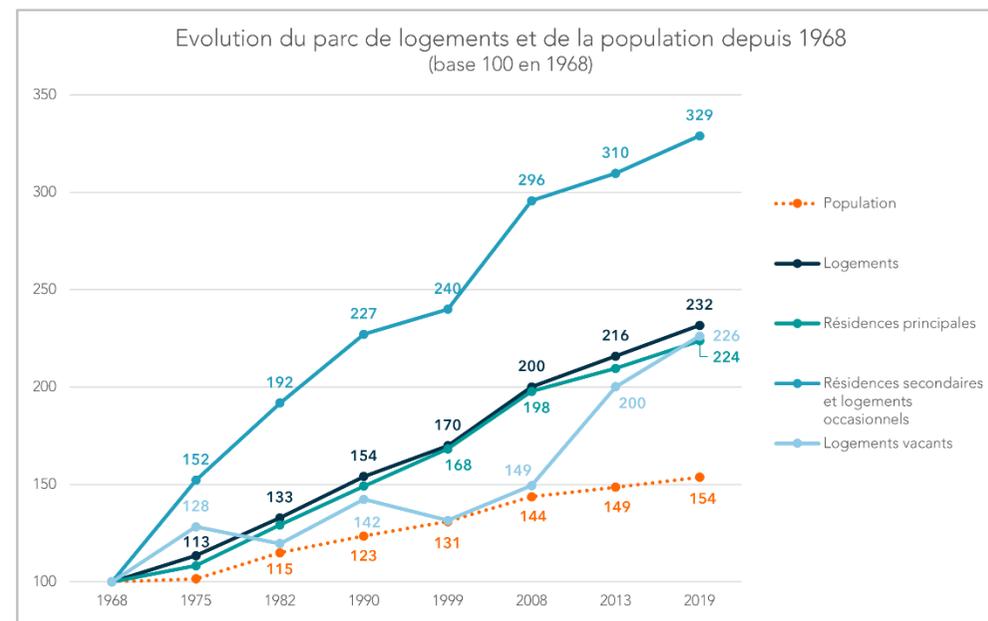
Entre 1968 et 2019, le parc de logements connaît une croissance beaucoup plus forte que celle de la population sur le territoire du SCoT, en particulier depuis la fin des années 1990. Le parc de logements a plus que doublé (+132%, soit une progression annuelle moyenne de 1.66%) alors que la dynamique démographique, dans le même temps, marque une hausse de 54%, soit une évolution moyenne de 0.85% par an.

De nouveaux logements sont apparus pour répondre aux besoins induits par les effets démographiques et l'évolution du parc :

- Le desserrement des ménages (besoin de plus de logements pour le même nombre d'habitants),
- La croissance de population,
- L'accession au logement par la construction neuve (souvent le pavillon individuel),
- La hausse du nombre de résidences secondaires qui génère des besoins supplémentaires en logements pour les résidents permanents (la production de résidences secondaires et logements occasionnels ne s'accompagne pas d'un gain de population résidente),
- L'apparition de logements vacants qui retirent du marché des biens des résidences principales et qui sont à remplacer.

	Logements	Résidences principales	Résidences secondaires et logements occasionnels	Logements vacants	Part des résidences principales	Part des résidences secondaires et logements occasionnels	Part des logements vacants
CA MA	35 058	30 803	1 364	2 891	88%	4%	8%
CC ARC	12 005	9 839	713	1 453	82%	6%	12%
CC DRAGA	10 569	8 233	1 157	1 179	78%	11%	11%
CC DSP	21 530	18 373	1 081	2 075	85%	5%	10%
CC EPPG	13 531	10 308	1 682	1 541	76%	12%	11%
CC DB	6 508	4 407	1 462	640	68%	23%	10%
CC BDP	16 922	10 448	5 356	1 118	62%	32%	7%
CC RLP	12 232	10 290	396	1 546	84%	3%	13%
SCoT RPB	128 355	102 700	13 211	12 444	80%	10%	10%
Ardèche	206 435	149 347	36 981	20 108	72%	18%	10%
Drôme	277 777	231 521	22 354	23 903	83%	8%	9%
Vaucluse	308 505	251 069	25 626	31 810	81%	8%	10%
AuRA	4 527 759	3 406 379	532 930	388 451	80%	12%	9%
Sud-PACA	3 128 326	2 331 480	557 072	239 774	75%	18%	8%

Source : Réalisation SMRPB, Insee RP 2019



Source : Réalisation SMRPB, Insee RP 2019

1.2 Une forte présence de résidences secondaires sur les territoires touristiques

Par rapport aux moyennes départementales, en 2019, la part du parc secondaire en Rhône Provence Baronnies (10%) est supérieure à celle de la Drôme et du Vaucluse (8%). La présence des résidences secondaires est en hausse constante depuis 50 ans (une hausse de près de 230%). L'attractivité touristique du territoire et la relative disponibilité du parc sont les principales causes de cette dynamique.

Les résidences secondaires sont particulièrement plus présentes sur les franges Est et Ouest. **Dans les communes rurales, la part de résidences secondaires représente la majorité du parc de logements, elle atteint 51% du parc.**

Ce sont dans les CC Dieulefit-Bourdeaux (23%) et CC des Baronnies en Drôme Provençale (32%) que la part de résidences secondaires est la plus élevée (elle est supérieure à celle du territoire du SCoT). Dans certaines communes rurales et enclavées à l'Est du territoire, la proportion de résidences secondaires représente parfois plus d'un logement sur deux et dépasse les 60%, voire 90%. L'importance du parc de résidences secondaires répond principalement à une présence touristique importante dans ces territoires, notamment en période estivale.

Le parc de logement sur le sillon rhodanien a un caractère majoritairement résidentiel. La proportion de résidences secondaires est relativement faible pour les CC Rhône Lez Provence (3%), CA Montélimar-Agglomération (4%), CC Drôme Sud Provence (5%) et la CC Ardèche Rhône Coiron.

L'accroissement de la part des résidences secondaires participe au déséquilibre du marché immobilier local en réduisant le nombre de logements disponibles à la vente ou à la location à l'année, et augmente ainsi les besoins en logements des populations permanentes.

Cela pose des enjeux en termes de concurrence entre les résidences secondaires, les logements marchands à vocation touristique et le parc résidentiel. La capacité à loger les habitants et à maintenir des flux touristiques est essentielle pour l'économie et la dynamique locale du territoire. **Un équilibre est à conserver, voire à retrouver pour concilier le logement d'habitants permanents, l'accueil de touristes et la présence de résidents secondaires.**

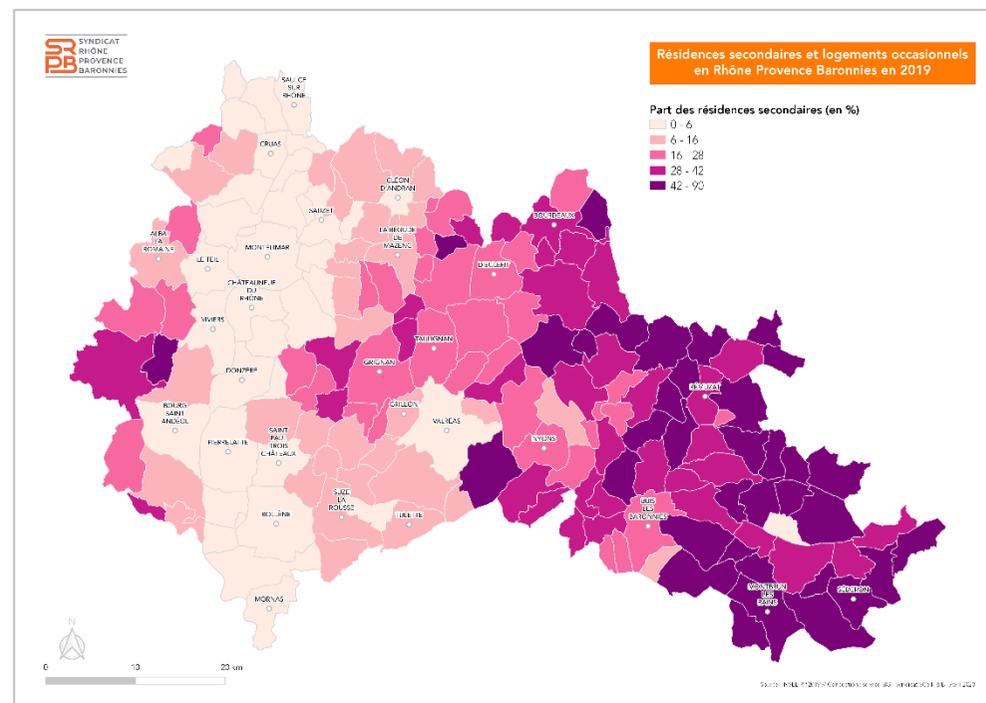


Outils de régulation des résidences secondaires

Les résidences secondaires contribuent à l'économie locale et l'identité du territoire, néanmoins **leur régulation peut être un levier pour l'équilibre du marché immobilier local et répondre aux besoins en logements des populations permanentes.**

Aujourd'hui, il n'existe aucun cadre juridique ou fiscal qui permette d'agir directement sur les résidences secondaires. Cependant, **des dispositifs fiscaux incitatifs peuvent être mis en place pour permettre aux communes d'agir en faveur du logement**, par exemple :

- **le bail réel solidaire (BRS)** : un bail de longue durée permettant à des organismes fonciers solidaires (OFS) de distinguer le foncier du bâti. Le logement doit être occupé à titre de résidence principale et ne peut donc servir de résidence secondaire ou être mis en location.
- **la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)** : un outil à disposition des communes pour les résidences secondaires inoccupées depuis plus de deux années consécutives



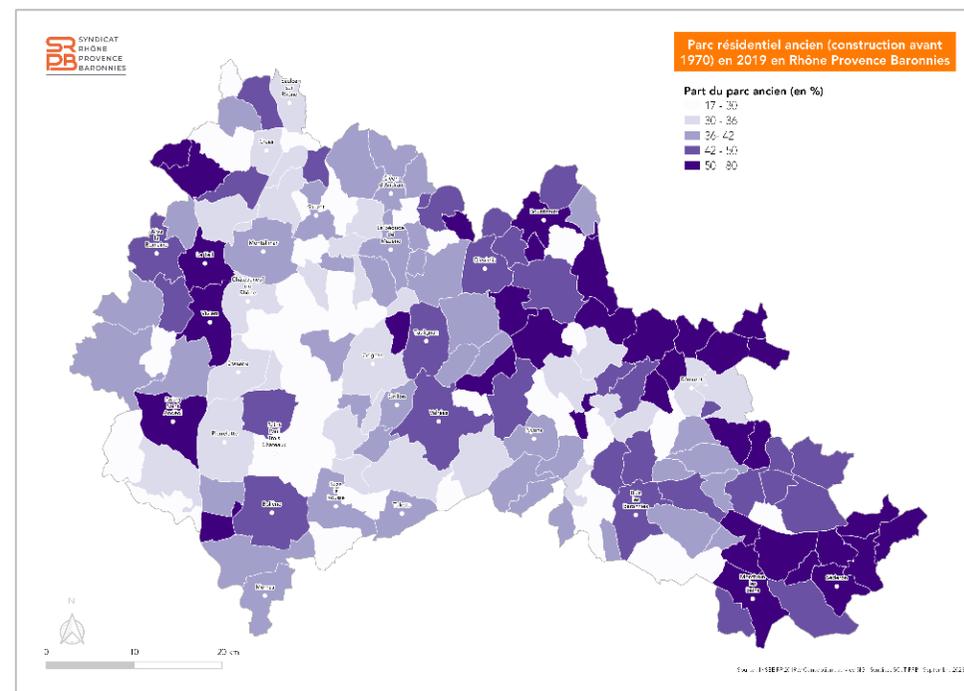
Source : Réalisation SMRPB, Insee RP 2019

1.3 Un parc de logements relativement ancien

Le parc de logements apparaît comme étant très ancien (antérieur à la première réglementation thermique de 1974). Le parc ancien représente 40% du parc résidentiel.

Les logements anciens sont particulièrement présents à l'Est du territoire, notamment dans les communes les plus rurales et enclavées. Dans certaines communes, le parc ancien concerne près des trois-quarts des résidences principales (par exemple Izon-la-Bruisse, La Charce, Eygalayes, Montréal-les-Sources...). Les communes urbaines concentrent également une importante proportion de logements anciens (40% du parc résidentiel en moyenne). Ce constat est également observé à l'échelle de quelques pôles urbains, qui enregistrent une proportion de parc ancien supérieure à la moyenne du SCoT. Il s'agit notamment du Teil (52%), Bourg-Saint-Andéol (51%), Valréas (49%), Bollène (46%) et Nyons (42%).

Le volume du parc ancien dans les communes, s'il participe à la qualité du cadre de vie (qualité du patrimoine bâti et des paysages urbains), il est aussi complexe à faire évoluer et souvent touché par la vacance (rénovation, réhabilitation).



Source : Réalisation SMRPB, Insee RP 2019

1.4 Le parc de logements vacants en hausse, notamment dans les centres-bourgs et centres-villes

A l'échelle du territoire du SCoT, les données INSEE permettent d'estimer un **taux de vacance est de 10%** (soit environ 12 440 logements), un taux équivalent aux moyennes départementales (9% pour la Drôme et 10% pour l'Ardèche et le Vaucluse).

La vacance structurelle connue concerne plus de 5 500 logements et représenterait un potentiel à évaluer pour le renouvellement urbain et la production de logements sans nouvelles constructions.

Depuis 2008, le taux de vacance a fortement évolué dans le territoire. En 2008, le territoire recensait 8 220 logements vacants contre 12 444 en 2019, soit une hausse de 51%. La vacance représentait 7% du parc en 2008 contre 10% en 2019.



Définitions. De quoi parle-t-on ?

Selon l'Insee, **un logement est vacant s'il est inoccupé** et proposé à la vente ou à la location, déjà attribué à un acheteur ou à un locataire en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservé par un employeur pour usage futur au profit d'employés, sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.).



La base de données LOVAC

Un logement est vacant s'il est inoccupé. Il existe deux types de logements vacants :

- **la vacance conjoncturelle** (courte durée) : représente le nombre de logements du parc privé laissés vacants depuis moins de 2 ans (période de vacance entre deux locataires ou propriétaires, ou pour des travaux)
- **la vacance structurelle** (longue durée) : représente le nombre de logements du parc privé laissés vacants depuis plus de 2 ans

La base de données LOVAC permet de différencier la vacance structurelle et la vacance conjoncturelle, elle est disponible pour 83 communes.

En effet, la donnée est soumise au secret statistique dès lors que le nombre de logements vacants est inférieur à 11 logements à l'échelle d'une commune. Le secret statistique concerne 94 communes du territoire qui n'ont pas accès à la donnée.

L'enjeu de résorption du parc de logement vacant concerne l'ensemble du territoire. Néanmoins, le taux de vacances est plus important dans **les 10 principales polarités qui concentrent à elles seules 53% des logements vacants** du territoire (environ 6 630 logements). Il s'agit des communes de Montélimar, Pierrelatte, Bollène, Valréas, Nyons, Le Teil, Bourg-Saint-Andéol, Saint-Paul-Trois-Châteaux, Dieulefit et Buis-les-Baronnies.

A une échelle plus fine, ce sont dans les linéaires de **centres-villes et centres-bourgs** que la vacance des logements est la plus importante (Bollène, Bourg-Saint-Andéol, Buis-les-Baronnies, Cléon-d'Andran, Cruas, Dieulefit, Le Teil, Pierrelatte, Séderon et Valréas).

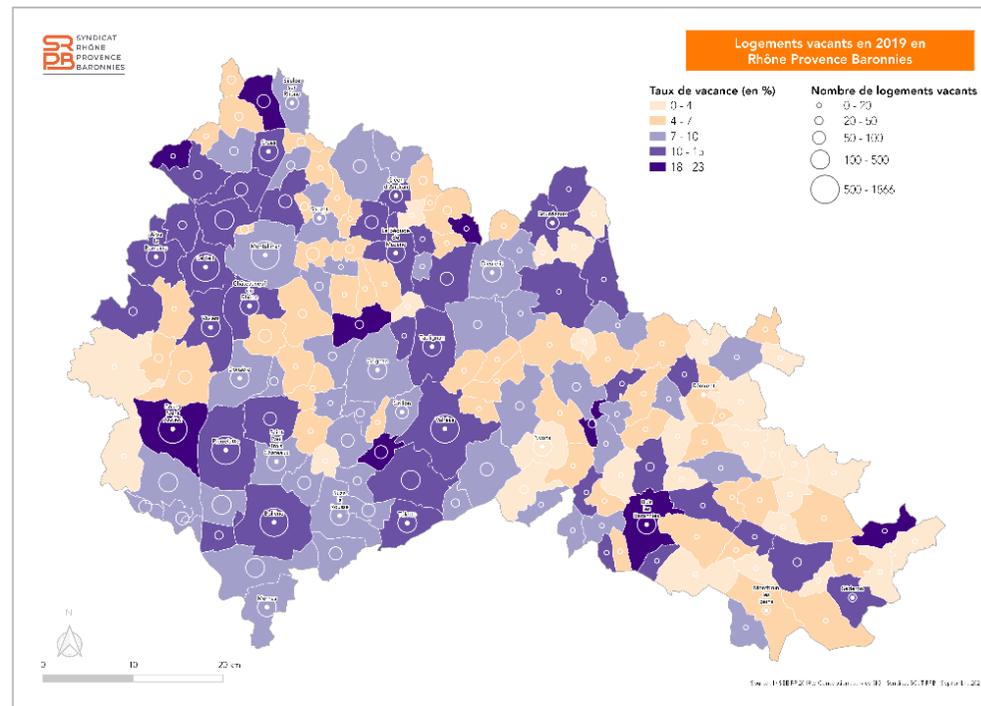
La plupart de ces pôles bénéficient des dispositifs « Petite Ville de Demain » (Le Teil, Bourg-Saint-Andéol/Viviers, Cléon-d'Andran, Bollène, Valréas, Nyons et Buis-les-Baronnies) et « Action Cœur de Ville » (Montélimar) qui ont pour objectifs, entre autres, d'analyser le phénomène de vacance (résidentiel et commercial), d'identifier les linéaires ou les immeubles particulièrement stratégiques et les pistes d'actions possibles et d'agir sur la vacance la plus problématique.



Précaution méthodologique : la vacance et les bases de données existantes

Pour l'analyse globale du parc de logements, l'analyse se base sur les données de 2019 issues du recensement de l'Insee et de la base LOVAC pour identifier la vacance structurelle. Elles permettent d'avoir des données homogènes sur l'ensemble du territoire et leur suivi permet d'analyser les dynamiques au fil des campagnes de recensements.

Il peut donc apparaître des variations de stocks entre les données recensées à cette échelle et les données mises à jour dans le cadre d'autres diagnostics à des échelles différentes (communales ou intercommunales).



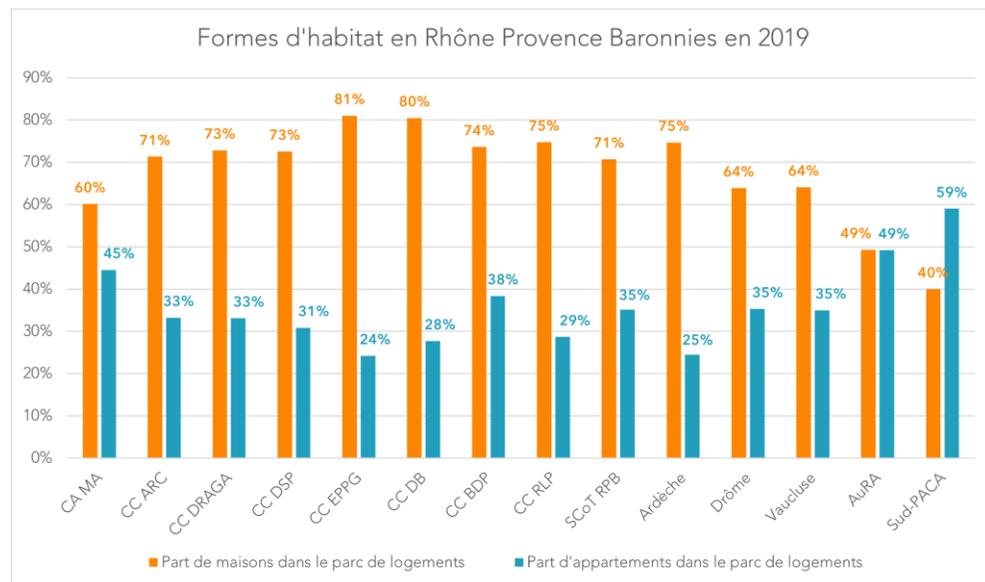
1.5 Une prédominance de la maison individuelle dans le parc total

En 2019, la typologie des logements en Rhône Provence Baronnies fait apparaître **une dominance de maisons individuelles (près de 90 780 logements, soit 71%)** par rapport aux appartements (près de 36 070 appartements, soit 35% du parc).

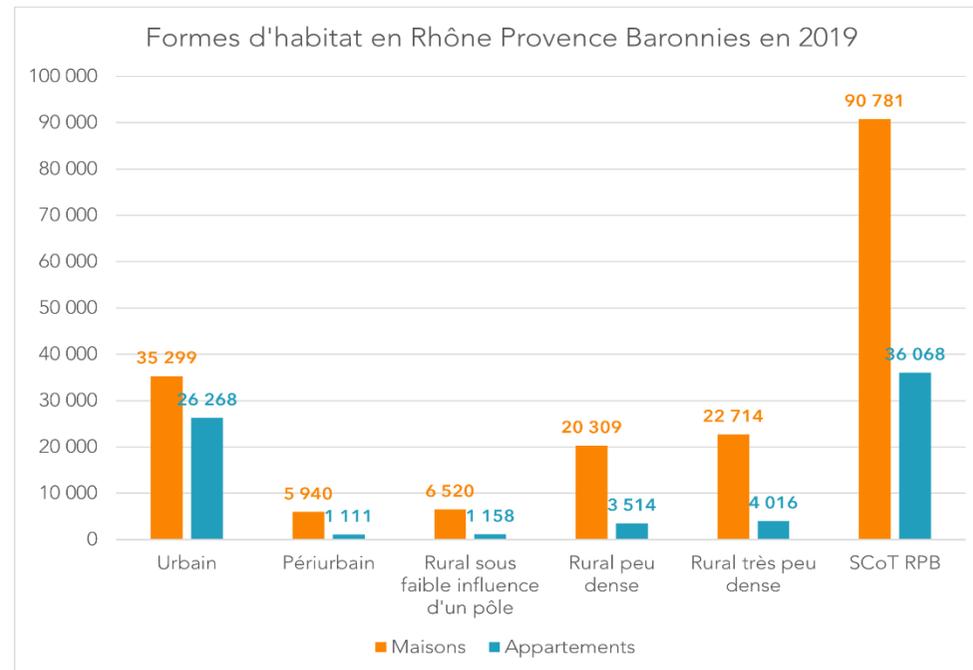
La proportion des appartements est similaire aux taux départementaux observés en Vaucluse et en Drôme mais supérieur de 10 points aux taux Ardéchois (25%).

La proportion de maisons individuelles est supérieure aux moyennes drômoises et vauclusiennes (64%) mais inférieure au département de l'Ardèche (75%).

Les appartements se concentrent dans les 11 communes urbaines qui centralisent près de 26 270 logements, soit 57% du parc. L'analyse de la typologie de logement des communes urbaines fait apparaître une dominance des appartements dans le parc total de logements. Il s'agit notamment de Montélimar (55% du parc total) et de Nyons (51% du parc total).



Source : Réalisation SMRPB, Insee RP 2019

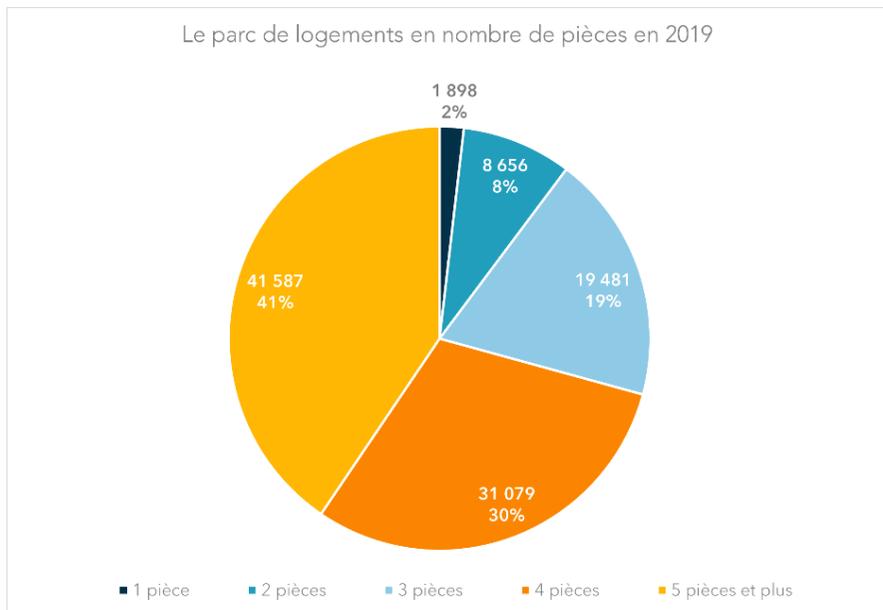


Source : Réalisation SMRPB, Insee RP 2019

1.6 Une carence en petits logements

Le parc immobilier se caractérise par une majorité de grands logements. En effet, en 2019, les logements de 4 pièces et plus représentent 71% du parc et leur part ne cesse d'augmenter depuis 2008 (+26%).

Les petits logements (une et deux pièces) représentent seulement 10% du parc résidentiel. Ils sont néanmoins souvent privilégiés par les jeunes en début de parcours résidentiel, et plus adaptés aux personnes âgées en fin de parcours résidentiel.

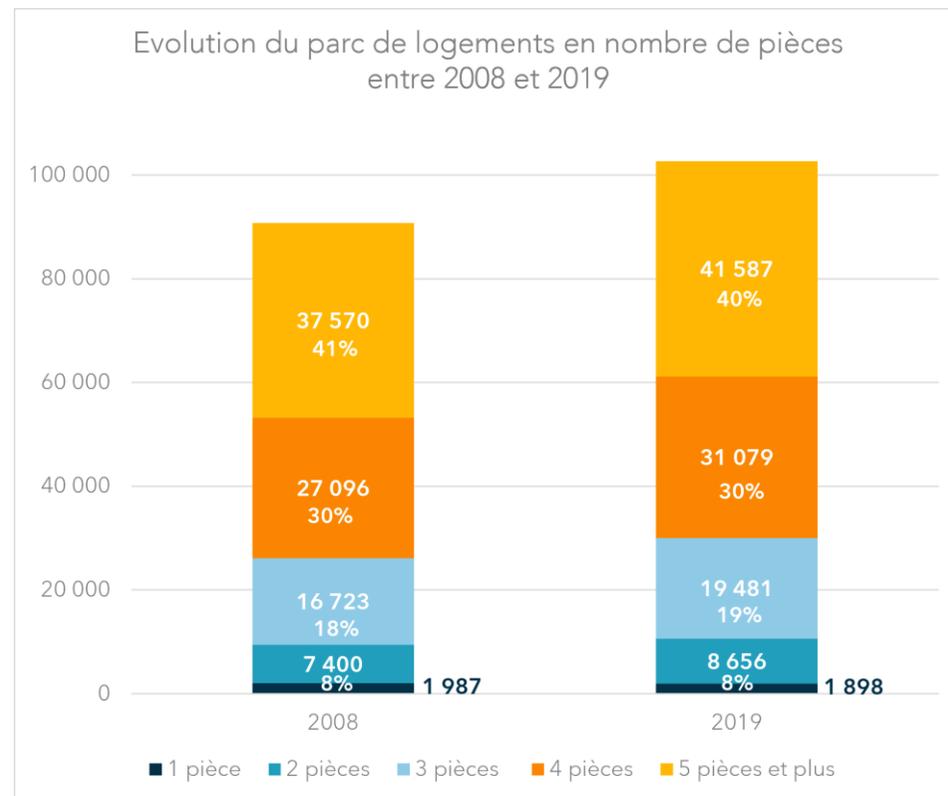


Source: Réalisation SMRPB, Insee RP 2019

Au cours de la dernière décennie, l'évolution de l'offre varie selon la typologie des logements et les territoires :

- **La production de logements a continué à évoluer en faveur des grands logements** (4 pièces et plus), puisqu'ils affichent les plus fortes dynamiques : + 8 000 logements, soit une évolution de 26%. Néanmoins, depuis 2008, les logements de 5 pièces et plus (+11%) connaissent une dynamique plus nuancée que celle des logements de 4 pièces (+15%).

- L'évolution de l'offre en petits logements est contrastée : **un fort recul des logements d'une pièce (- 4%) et une importante hausse des logements de type de deux pièces (+ 17%)**



Source : Réalisation SMRPB, Insee RP 2019

La faible mixité des typologies de logements ne permet pas de répondre à l'ensemble des besoins liés à la diversité des parcours résidentiels.

La suroffre en grands logements (au moins 4 pièces) ne répond qu'à une partie de la population. Les logements de grandes tailles, souvent moins abordables, répondent généralement à des ménages avec enfants, le plus souvent propriétaires.

La carence en petits logements (1 à 2 pièces) interroge quant à l'accélération du phénomène de vieillissement de la population et à l'évolution de la composition des ménages et de la cellule familiale (séparations, cohabitations...), des écarts de revenus qui se creusent, ce qui a des effets directs sur les demandes en petits logements. La diversification de la typologie de logement apparaît comme un enjeu partagé.

1.7 Statut d'occupation : une majorité de propriétaires occupants

Près des trois-quarts des résidences principales du territoire sont occupés par leur propriétaire (62%), notamment dans les communes en périphérie des pôles et dans les communes rurales. La part est équivalente à la moyenne drômoise (62%) ; plus basse que la moyenne ardéchoise (67%) et supérieure à celle du Vaucluse (56%).

La proportion de propriétaires n'a pas augmenté de manière significative depuis 2008.

En 2018, 35% des résidences principales sont donc occupées par des locataires. **Le statut d'occupation des résidences principales varie selon les territoires. La part des locataires est importante dans les polarités** : Montélimar (50%), Nyons (48%), Le Teil (44%), Valréas (42%), Pierrelatte (39%), Bollène (38%), Saint-Paul-Trois-Châteaux (36%), Cruas (36%), Bourg-Saint-Andéol (36%) et Donzère (35%).

En-dehors de ces pôles, l'offre locative est plus faible dans les espaces périurbains (26%) et les communes rurales (25% en moyenne).

2 Parc de logements récents : une prédominance de la maison individuelle

2.1. Le nombre de constructions neuves tend à diminuer

Le parc de nouveaux logements en Rhône Provence Baronnies a connu des évolutions contrastées dans le temps et différentes selon les secteurs. Sur la période 2013-2019, 7 636 logements neufs ont été commencés (logements mis en chantier), soit 1 272 logements par an en moyenne par an (données Sitadel). La production de logements participe à répondre aux besoins pour le maintien de la population et l'accueil de nouveaux habitants



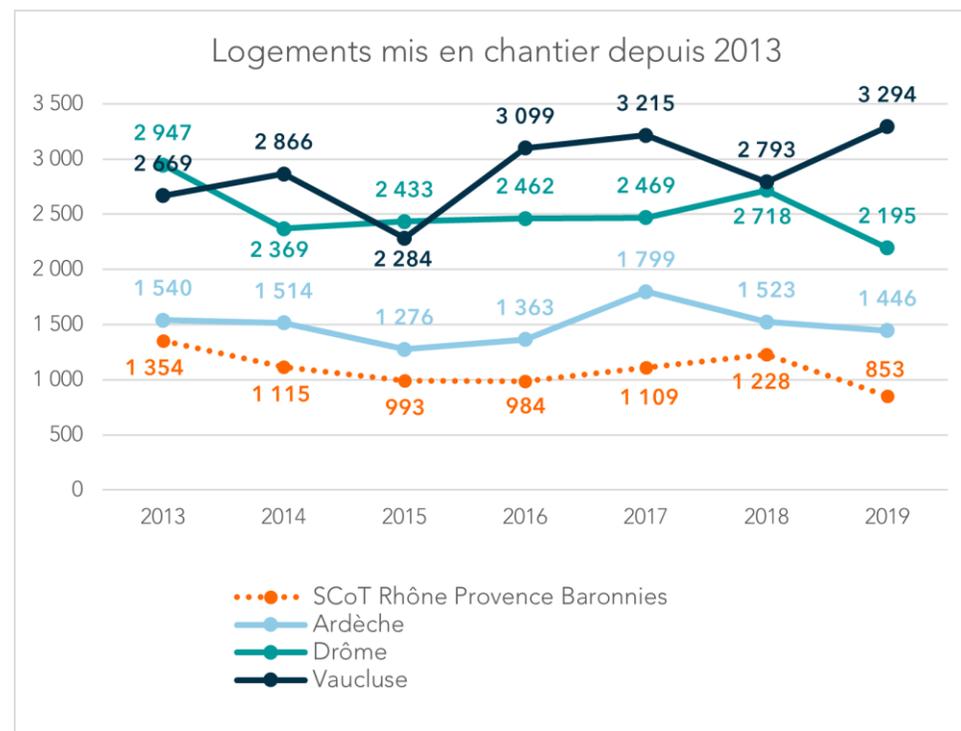
Définitions. De quoi parle-t-on ?

Un logement est considéré comme commencé (ou mis en chantier) après réception de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) envoyée par le pétitionnaire (ou maître d'ouvrage).

Depuis 2013, les dynamiques de constructions neuves tendent à baisser. Le nombre de logements mis en chantier a diminué de manière significative : -37% pour le territoire. La dynamique de baisse est plus forte que les moyennes départementales. Les départements de la Drôme et de l'Ardèche s'inscrivent également dans cette tendance (respectivement -26% et -6%). A l'inverse, le nombre de logements mis en chantier a augmenté dans le Vaucluse (+23%).

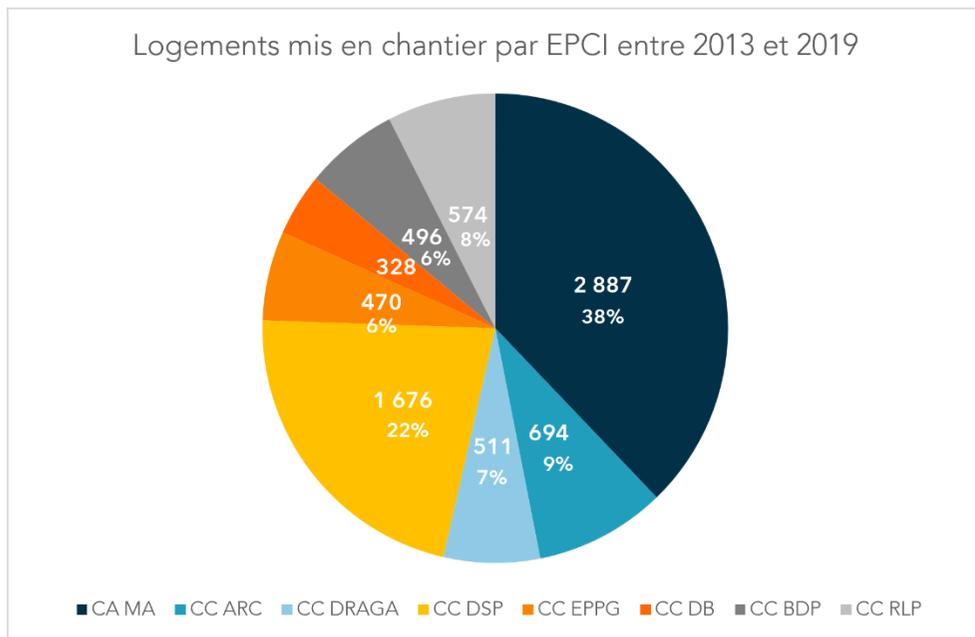
La période 2017-2018 enregistre un rebond avec près de 2 340 logements autorisés. Depuis 2018, le territoire enregistre une importante baisse du nombre de logements commencés, soit une baisse de 375 logements.

Au regard des dynamiques démographiques enregistrées dans le territoire, pour 1 000 habitants, le nombre de logements commencés est de l'ordre de 5.5 par an (2015-2019) contre 7.3 par an pour la période 2010-2014.



Source : Réalisation SMRPB, Sit@del 2 019

Les dynamiques de construction sur le territoire de l'Agglomération de Montélimar (38%) et de la Communauté de communes de Drôme Sud Provence (22%) représentent la moitié des logements mis en chantier depuis 2013. Les communes d'Ardèche Rhône Coiron et de Rhône Lez Provence accueillent également un volume important de nouveaux logements (respectivement 9% et 8% des constructions neuves du territoire).

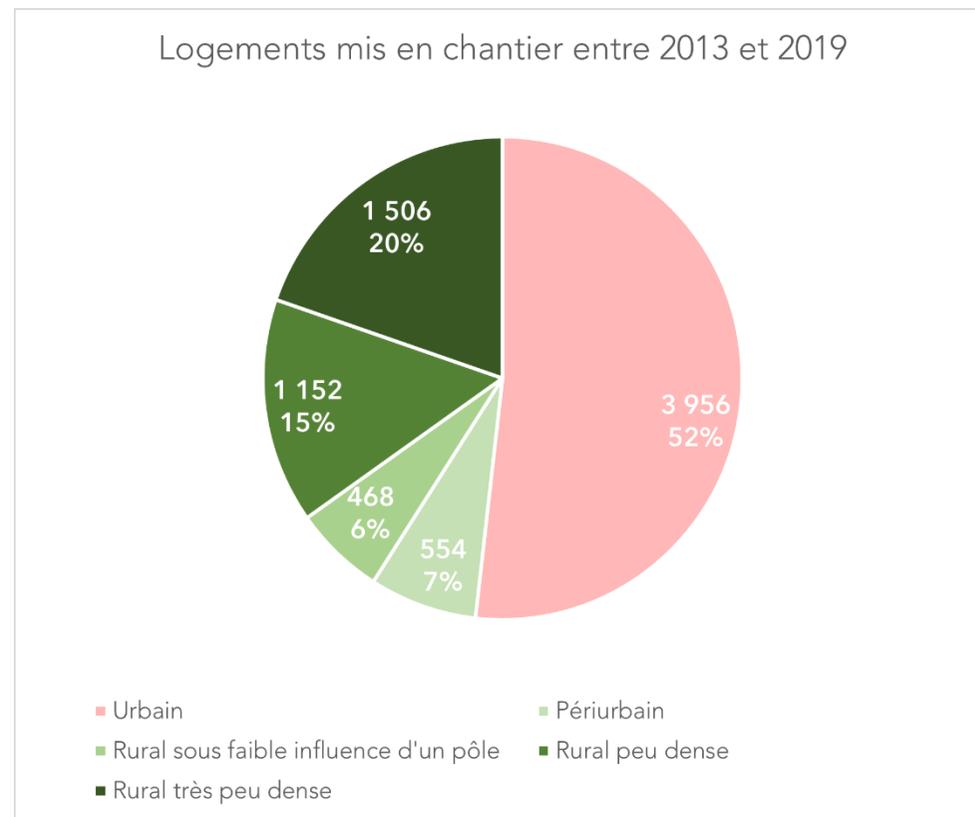


Source : Réalisation SMRPB, Sit@del 2 2019

Au cours de la période 2013-2019, la production de logements neufs dans le territoire du SCoT a davantage concerné les 11 communes urbaines (3 956 logements, soit 52% des logements mis en chantier) que les 21 communes périurbaines (554 logements, soit 7% des logements mis en chantier). Ce sont notamment les communes les plus peuplées, pourvoyeuses d'emplois et structurantes en matière de services et équipements qui enregistrent les plus fortes proportions de nouvelles constructions en logement : Montélimar (23% des logements mis en chantier), Pierrelatte (5%), Bollène (5%), Donzère (4%), Saint-Paul-Trois-Châteaux (4%).

Les trois catégories de 145 communes rurales ont enregistré près de 3 130 nouvelles constructions en logements supplémentaires, soit 41% des logements mis en chantier. La catégorie des 75 communes rurales très peu denses apparaît comme

étant la plus attractive de cette catégorie. Elles concernent en effet 20% des logements mis en chantier en milieu rural.



Source : Réalisation SMRPB, Sit@del 2 2019

2.2 L'individuel pur reste le mode de production privilégié dans les nouvelles constructions

A l'instar de la typologie du parc total, l'évolution récente du parc de logements neufs est essentiellement tournée vers la production de logements individuels purs.

Le parc de logements neufs se caractérise par un déséquilibre entre logements collectifs, individuels groupés, en résidences et logements individuels. En 2019, la majorité des productions en constructions neuves sont de l'individuel pur (70%), contre 16% pour l'individuel groupé, 12% pour le collectif et 2% pour les logements en résidences.



Les formes d'habitat et les aspirations des habitants

Quel que soit l'âge et le profil des habitants, habiter dans une maison individuelle dans un tissu peu dense reste un projet de vie pour la plupart de la population du territoire.

Néanmoins, avec l'avancement de l'âge, les habitants aspirent davantage à résider dans du collectif (logements de plus petite taille, proximité des services et équipements, liens sociaux...)

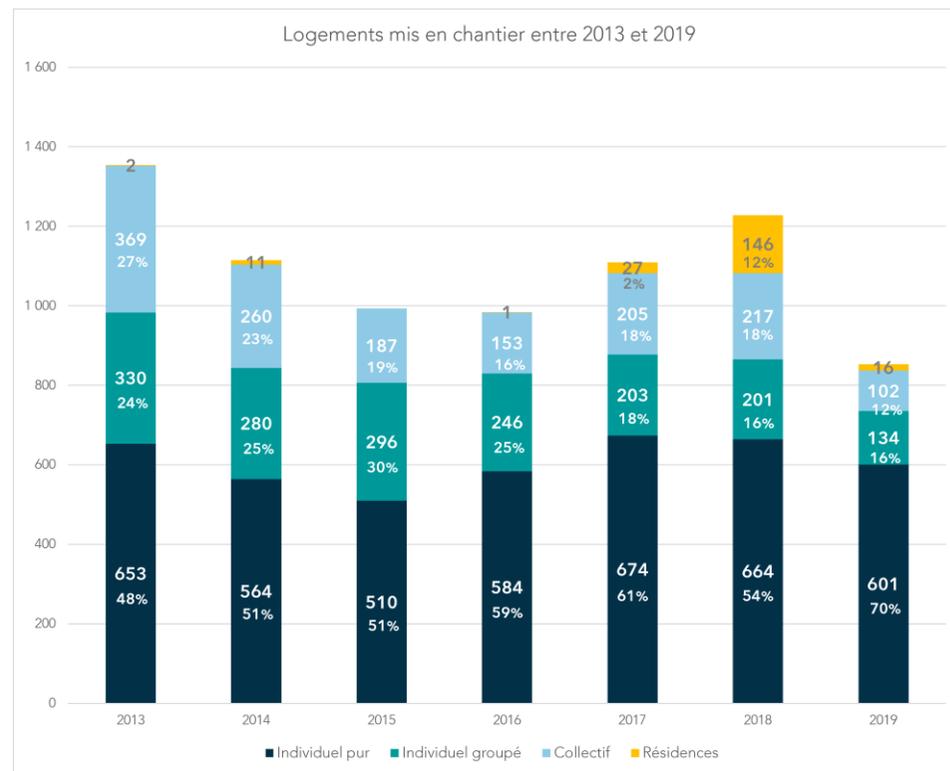
Travaux des étudiants de l'UGA de Grenoble : « formes urbaines et résidentielles dans le territoire du SCoT Rhône Provence Baronnies en 2050 » disponibles sur le site internet du Syndicat : <https://www.srpb.fr/Le-diagnostic.WB.htm>

L'observation des dynamiques des constructions de logements amène à poser le même constat sur la prédominance de l'individuel pur, souvent consommateur en foncier non encore urbanisé.

Au cours de la période 2013-2019, cette forme d'habitat représente plus de la moitié des productions en logements neufs (4 250 logements, soit 56% des logements mis en chantier).

Près de 3 390 logements neufs produits entre 2013 et 2019 sont destinés à de l'individuel groupé, du collectif et des logements en résidences. Ces formes d'habitat représentent respectivement 22%, 20% et 3% des logements mis en chantier au cours de cette période.

Néanmoins, au regard de l'individuel pur qui reste un mode de production privilégié dans les nouvelles constructions, la prédominance de cette forme d'habitat se fait au détriment de l'individuel groupé et du collectif qui tendent à diminuer dans les logements mis en chantier sur le territoire.



Source : Réalisation SMRPB, Sit@del 2 2019



Individuel pur



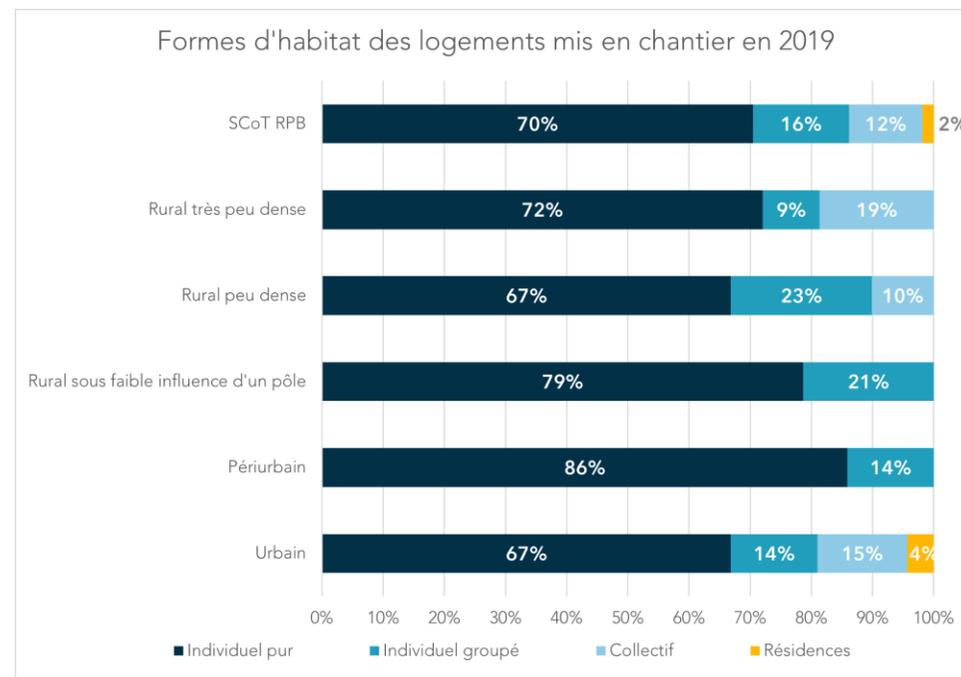
Collectif



En cohérence avec la dynamique démographique ces dernières années, la prépondérance de l'individuel pur s'observe dans l'ensemble des territoires, des plus urbains aux plus ruraux. Néanmoins, **la production de logements neufs destinés à de l'habitat individuel pur a principalement concerné les communes périurbaines (86% des logements commencés) et les communes rurales sous faible influence d'un pôle (79% des logements commencés)**. La dynamique de nouvelles constructions à la périphérie des centralités participe au phénomène d'étalement urbain.

Les nouvelles constructions destinées à l'habitat individuel groupé ont été réalisées sur tout le territoire, notamment dans les communes rurales. Cette forme d'habitat concerne 21% des logements mis en chantier dans les communes rurales sous faible influence d'un pôle et 23% pour les communes rurales peu denses.

Les formes d'habitat des communes périurbaines et rurales sous faible influence d'un pôle semblent peu diversifiées au regard des modes de constructions qui privilégient l'individuel pur et groupé au détriment du collectif et des logements en résidences. En effet, l'analyse du parc de logements neufs montre un déséquilibre entre la production de logements collectifs et des logements individuels (pur et groupé). Les logements collectifs mis en chantier concernent uniquement les communes urbaines et rurales peu denses et très peu denses.



3 Un marché immobilier dynamique

3.1 Une augmentation des volumes de vente centrée sur la maison individuelle

Entre 2018 et 2022, le nombre de transactions immobilières a augmenté. Le nombre de ventes annuelles est passé de 4 278 en 2018 à 4 850 en 2022, soit une hausse de près de 13% en 4 ans. **L'augmentation des volumes de vente témoigne d'une attractivité réelle du territoire.**

Le nombre de ventes de logements a été plus élevée en 2021. Il est possible de s'interroger sur l'effet qu'a eu la pandémie du Covid-19 sur l'arrivée de nouvelles populations sur le territoire. Il est néanmoins constaté une légère baisse des ventes en 2022 ce qui peut interroger la pérennité du phénomène.



Les migrations résidentielles post-Covid

Lancée en juin 2021 et dans le cadre du programme POPSU Territoires, une étude a été menée au niveau national sur les impacts de la pandémie du Covid-19 sur les mobilités présentes.

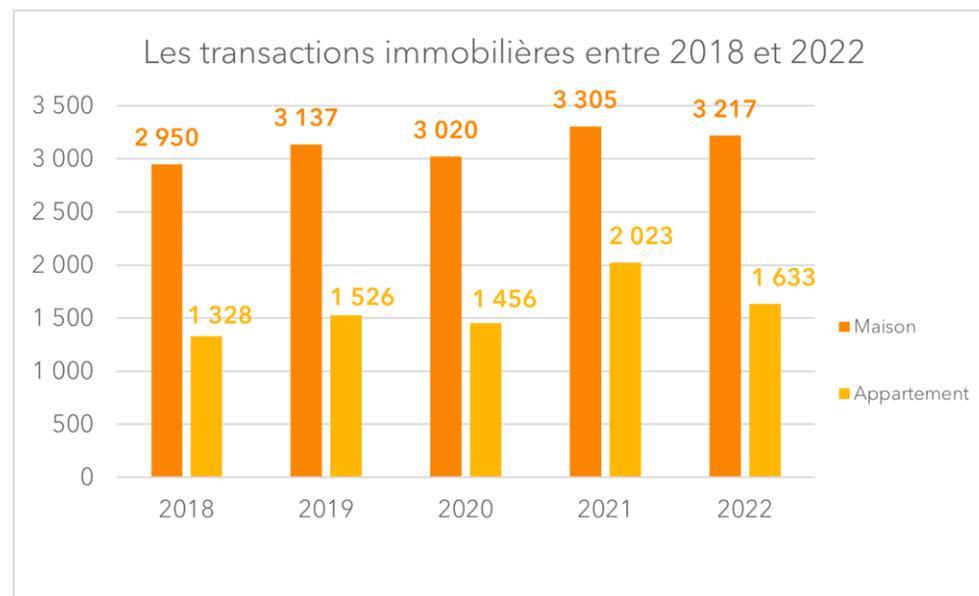
Publiés en février 2022, les premiers résultats de l'étude montrent que les mouvements migratoires postpandémie du Covid-19 (premier confinement) n'a pas bouleversé les structures territoriales françaises et l'idée d'un exode urbain massif n'est pas analysée. La structure territoriale marquée par la centralité des grands pôles urbains n'a pas été déstabilisée.

Néanmoins, la pandémie a participé à l'accélération des départs en provenance des grands centres urbains (en particulier des grandes métropoles) en renforçant des phénomènes déjà présents dans le territoire : processus de périurbanisation, de « *renaissance rurale* », de renforcement de l'attractivité des espaces de villégiature.

Lien vers l'étude : <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/l-exode-urbain-petits-flux-grands-effets-les-a2388.html>

Les volumes de ventes progressent, tout type de bien immobilier confondu (maison ou appartement). **La vente de maisons individuelles représente la grande majorité des transactions** : 66% des ventes en 2022. Le marché des appartements progresse lui aussi dans des proportions plus faibles : il représentait 31% des ventes en 2018 contre 34% en 2022.

L'attractivité des maisons individuelles témoigne d'une demande croissante. Selon les acteurs et les professionnels de l'immobilier du territoire, des maisons individuelles sont achetées aujourd'hui seulement pour de la location touristique ou en tant que résidence secondaire. Ce phénomène renforce la pression immobilière et foncière.



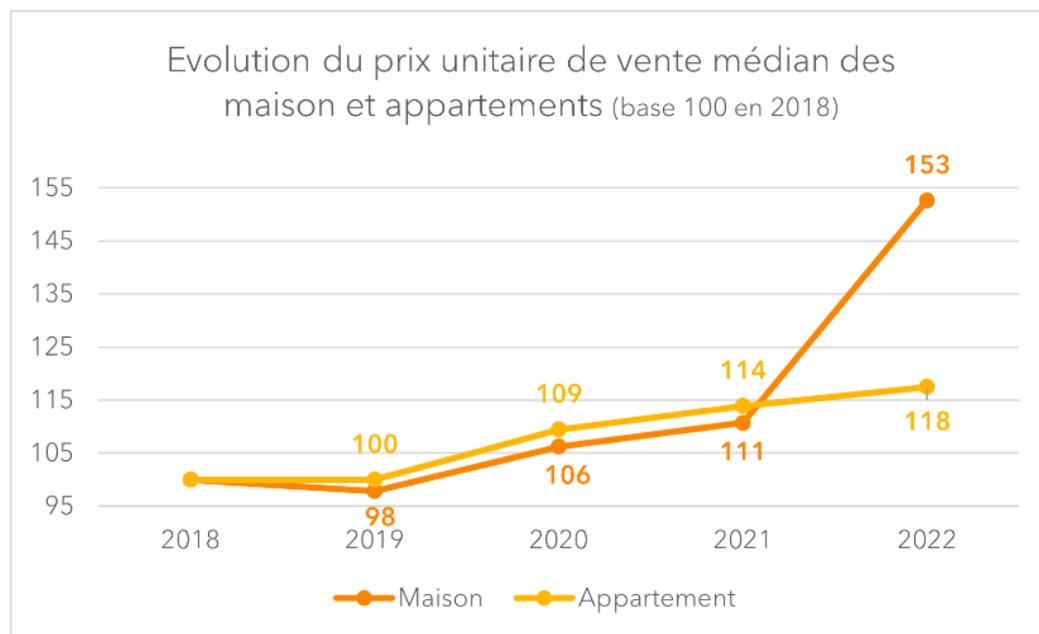
Source : Réalisation SMRPB, DVF

3.2 Une hausse globale des prix de l'immobilier

Quel que soit le type de biens immobiliers (maison ou appartement), les prix unitaires médians ont connu une forte hausse en 4 ans :

- Pour les appartements, le prix unitaire médian a été multiplié par 1.18. Il s'élevait à 120 000 € en 2018 contre 141 000 € en 2022.
- Le prix de vente des maisons a fortement augmenté sur cette période, notamment depuis 2021. Le prix unitaire médian a été multiplié par 1.53. Il s'élevait à 209 590 € en 2018 contre 320 000 € en 2022.

Les prix observés en 2022 montrent que les prix les plus élevés se pratiquent à l'échelle des principaux pôles et des communes périurbaines (proximité avec les emplois, les services, etc.). Les prix de vente tendent à être élevés dans les communes périurbaines, rurales et les secteurs touristiques.



Source : Réalisation SMRPB, DVF

4 Un parc social qui se développe dans le territoire

4.1 Une dynamique d'évolution du parc social qui témoigne d'une diversification de l'offre

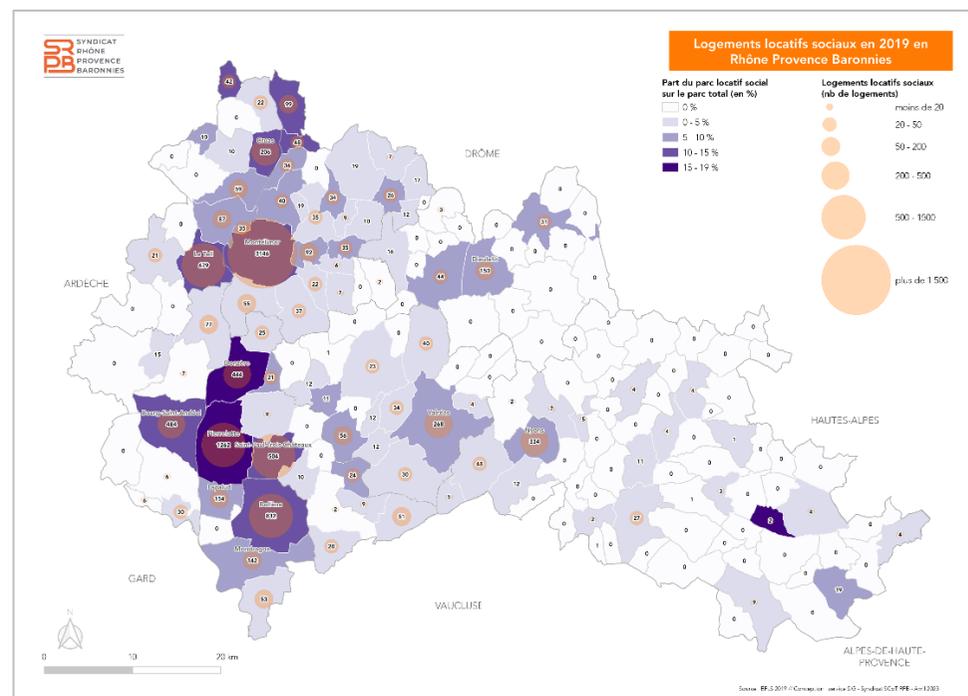
La loi SRU impose aux communes de plus de 3 500 habitants, comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, de disposer d'au moins 20% de logements locatifs sociaux dans leur parc de résidences principales. Ainsi, seule la commune de Montélimar est soumise à cette obligation. La commune a atteint les objectifs fixés par loi SRU sur la période 2017-2019 (*DREAL Auvergne Rhône-Alpes, bilan triennal 2017-2019*).

Le parc social progresse en moyenne de 2.15% /an, une évolution plus soutenue qu'au niveau des départements. Entre 2014 et 2019, l'Agglomération de Montélimar et les Communautés de communes Ardèche Rhône Coiron et Dieulefit-Bourdeaux ont les progressions les plus dynamiques (respectivement 3.10%/an, 4.44%/an et 2.47%/an).

La présence du parc locatif social sur l'ensemble du territoire témoigne d'une volonté des politiques locales de diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins des habitants, notamment par l'habitat locatif social. En 2019, le territoire compte 10 427 logements sociaux. Il représente :

- 10% des résidences principales, une proportion plus faible que les moyennes drômoise (12%) et vauclusienne (14%)
- 30% du parc locatif total : 3 locataires sur 10 vivent dans un logement social

Les locataires peuvent accéder, sous certaines conditions, à des logements à loyer modéré. Ils sont désignés selon le mode de financement qui a permis la construction des logements : du très social à destination des personnes en situation de grande pauvreté au social (PLAI, PLUS, PLS et PLI). Le mode de financement majoritaire des logements sociaux correspond au Prêt Locatif à Usage Social (locations HLM avec des habitation à loyer modéré).



Source : Réalisation SMRPB, RPLS 2019

Les modes de financement du parc social dans le territoire en 2019

	SCoT-Ardèche	SCoT-Drôme	SCoT-Vaucluse	Total SCoT
PLAI	113 lgts	587 lgts	33 lgts	733 lgts
PLUS	1 510 lgts	5 767 lgts	1 381 lgts	8 637 lgts
PLS	29 lgts	62 lgts	10 lgts	101 lgts
PLI	10 lgts	-	-	10 lgts
Autres	99 lgts	725 lgts	101 lgts	925 lgts

Source : Réalisation SMRPB, RPLS 2019

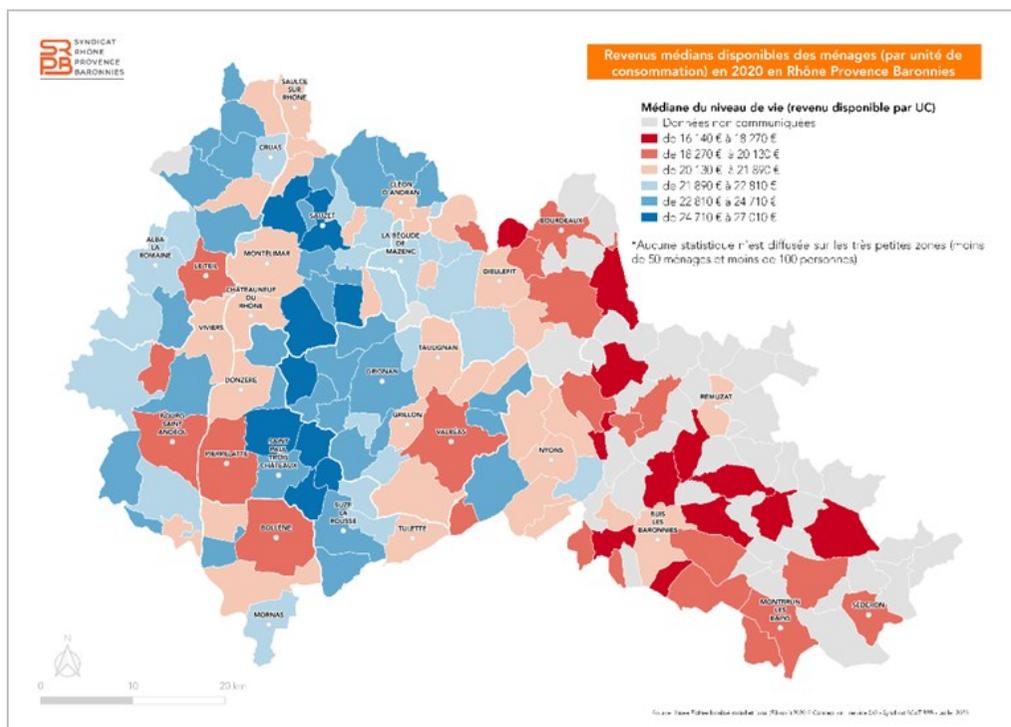
4.2 Un parc social qui ne répond pas toujours aux besoins

L'offre en logements sociaux est présente sur le territoire mais avec des disparités. En corrélation avec les densités de populations et les niveaux de vie, le parc social tend à se concentrer dans le couloir rhodanien et les communes les plus dotées en équipements et services :

- Montélimar, Pierrelatte, Bollène, Nyons et Valréas qui représentent 56% du parc locatif social
- Le Teil, Saint-Paul-Trois-Châteaux, Bourg-Saint-Andéol et Dieulefit qui représentent 18% du parc

L'analyse des niveaux de revenus est à croiser avec le besoin en logements.

Dans certaines communes plus rurales, notamment à l'Est du territoire, où les niveaux de revenus des habitants sont plus faibles, le parc social est moins développé : 53 communes rurales ayant des habitants avec un niveau de vie inférieure à la moyenne du SCoT (21 890€ annuels) * qui représente 11% du parc social du territoire.



Source : Réalisation SMRPB, Insee, Fichier localisé social et fiscal (Filosofi)

Au regard du niveau de vie des habitants de ces territoires, qui se trouve en-dessous de la moyenne du SCoT, la carence possible du parc social apparaît comme un enjeu pour répondre aux besoins.

4.3 Une faible vacance du parc social

En 2019, la vacance concerne 2% du parc social, soit 253 logements. Cette faible proportion de logements vacants dans le parc social interroge. Cela pourrait être le signe d'une saturation du parc. Le faible taux de vacance du parc locatif social ne permet pas d'assurer suffisamment le turn-over du parc. Cette situation pénaliserait en particulier les jeunes ménages et les personnes précaires. Le taux de vacance est cependant à mettre au regard du taux de rotation des locataires.

Les catégories de vacance dans le parc social sont différentes de celles que l'on observe dans le parc privé. Les bailleurs sociaux identifient trois types de vacances :

- La vacance « commerciale » est liée au délai nécessaire pour relouer un logement entre deux locataires.
- La vacance « structurelle » correspond aux logements disponibles à la location mais inoccupés au-delà du délai couramment considéré comme nécessaire au processus de relocation. Ce délai est établi à 3 mois. Passé ce délai, il est considéré qu'il existe des difficultés à louer ces logements.
- La vacance « technique » qui comprend les logements en travaux ou en attente de travaux (réhabilitation/démolition) et qui ne peuvent être occupés pour des raisons techniques

4.4 Les quartiers prioritaires de la politique de la Ville

Les quartiers prioritaires de la politique de la Ville (QPV) sont les territoires où s'applique la politique de la Ville qui vise à compenser les écarts de niveau de vie avec le reste du territoire. Ces quartiers sont ceux où les revenus sont les plus faibles. Le territoire compte 8 quartiers prioritaires de la politique de la Ville :

- Les quartiers « Cœur de Ville » et « Sud Avenir » au Teil
- Les quartiers « Centre Ancien », « Nocaze » et « Quartiers Ouest » à Montélimar
- Le quartier « Le Roc » à Pierrelatte
- Le quartier « Nord du Centre Ancien Giono Ouest » à Bollène

- Le quartier « Centre Ancien – Les Tours – La Gaillarde – Mistral – Sévigné » à Valréas

Les 8 quartiers prioritaires de la politique de la Ville regroupent 3 419 logements locatifs sociaux, dont près de la moitié se concentre dans la Ville de Montélimar (46%). Les logements locatifs sociaux des QPV représentent 1/3 du parc locatif social total du territoire.

5 L'offre en logements pour les publics spécifiques

5.1 Des difficultés à se loger pour les jeunes du territoire

L'offre de logements adaptés et accessible joue un rôle dans la capacité du territoire à retenir les jeunes. Le développement d'une offre cohérente au commencement de leur parcours résidentiel autonome, pour des jeunes vivant souvent seuls, en couple, et n'ayant pas les moyens ou l'envie de devenir propriétaires est donc indispensable pour faire venir et faire rester les moins de 25 ans sur le territoire.

Les résultats issus de l'étude sur les logements des jeunes, menée en 2021 par l'ADIL Ardèche-Drôme sur quatre EPCI du territoire (CC Ardèche Rhône Coiron, CC DRAGA, CA Montélimar-Agglomération et CC Drôme Sud Provence), montrent que **les parcours résidentiels des jeunes débutent à partir de 25 ans**. Avant cet âge, la majorité des jeunes vivent chez leurs parents que cela soit subi ou choisi. Ainsi en 2021, 47 à 58% des 20-24 ans vivaient encore chez leurs parents.

En raison de la difficulté d'accès à un emploi, des faibles revenus, de l'irrégularité des ressources, et du manque d'offres en petits logements accessibles en locations (T1 et T2), plus abordables, les jeunes rencontrent de réelles difficultés à se loger sur le territoire.

Les jeunes sont particulièrement touchés par le chômage, notamment les 20-24 ans. En effet, l'étude de l'ADIL 07-26 évalue que :

- 6 à 10 % des 20-24 ans sont élèves, étudiants ou stagiaires
- 57 à 59 % des 20-24 ans sont actifs ayant un emploi
- 30 à 36 % des 20-24 ans n'ont pas d'emploi, dont 21 à 28 % sont au chômage

Le parc de logement social est accessible aux jeunes, 75 % des demandes satisfaites concernent les 20-29 ans. Néanmoins, cette solution reste assez peu mobilisée (peu de demandes en logement social).

5.2 Des besoins spécifiques face au vieillissement de la population

Avec l'allongement de la vie et le phénomène de vieillissement de la population, la question du logement des personnes âgées et vieillissantes, qu'elles soient valides, en perte d'autonomie ou dépendantes, est et demeurera un enjeu majeur pour le territoire. **Ces évolutions posent des défis et invitent à réfléchir à la manière de concevoir de nouvelles offres d'habitat et d'adapter les logements existants.** Elles interrogent aussi la question du « vieillir chez soi » et l'accompagnement au vieillissement (les dispositifs et les équipements).

Le vieillissement de la population engendre un besoin croissant en logements plus adaptés. En effet, l'offre de logements ne répond pas aux besoins des personnes âgées. Une carence en petits logements accessibles est observée, notamment dans les centres-villes et les centres-bourgs à proximité des services et des lieux de sociabilité. **La question des mobilités, de la proximité et de l'accessibilité aux services et équipements est en effet primordiale pour assurer la qualité du parcours résidentiel des personnes âgées.** La maison individuelle de grande taille (type T4/T5), éloignée des équipements et services, commerces de proximité, et peu adaptée à la perte d'autonomie et la mobilité réduite, ne permet plus de répondre aux besoins de ces habitants parfois très attachés à leur habitation et qui envisage mal un déménagement en fin de parcours résidentiel.

En 2021, le territoire compte **40 structures d'hébergement pour personnes âgées**, dont 6 dans la commune de Montélimar. Ces structures d'hébergement comptabilisent les structures d'accueil temporaire pour personnes âgées, d'hébergement en résidences pour personnes âgées, d'hébergement en résidences autonomie pour personnes âgées seules ou en couple, les hospices, les pôles d'activité et de soins adaptés, les unités d'hébergement renforcées, les plateformes d'accompagnement et de répit des aidants (*données issues de la base Finess*).

5.3 Des difficultés à se loger pour les travailleurs saisonniers et temporaires

Le recours nécessaire aux travailleurs saisonniers (travailleurs temporaires) extérieurs au territoire contribue à l'économie locale. Une des conditions de recrutement est la facilité d'accès à un logement temporaire, à proximité des secteurs d'emplois, notamment en période estivale et pour les vendanges.

L'emploi saisonnier représente une part importante des emplois agricoles du territoire : **60% des actifs agricoles sont des saisonniers**, ce qui représente 7 200 emplois en 2021 (*données RGA traitées par les Chambres d'Agriculture*). En lien

avec le poids de l'arboriculture et de la viticulture et le nombre des exploitations agricoles, les actifs saisonniers sont particulièrement présents dans l'agglomération de Montélimar (72% des actifs sont saisonniers), la CC Drôme Sud Provence (71%) et la CC Rhône Lez Provence (65%).

Le poids du tourisme est important dans l'économie locale. La filière touristique représente 3 400 emplois privés, soit 6% des emplois totaux du territoire. Elle participe ainsi à générer des emplois saisonniers touristiques (secteurs de l'hébergement-restauration, équipements, loisirs, musées ...). Six communes du territoire sont classées « commune touristique » ou « station classée de tourisme ». Elles doivent être en mesure de pouvoir offrir des logements pour les travailleurs saisonniers sur le territoire.

Des travaux menés sur le sujet dans le territoire et des paroles d'élus témoignent d'une difficulté à satisfaire les besoins en logement des saisonniers. Les hébergements disponibles et accessibles sont peu nombreux et peu adaptés aux besoins des travailleurs que ce soit du tourisme ou de l'agriculture. Le manque de logements est même devenu un frein au recrutement de saisonniers. En effet, le report vers les résidences secondaires, les logements à vocation touristique (Airbnb) restreignent les solutions en logements pour ces populations. Les prix, souvent élevés, génèrent également une tension du marché et une saturation, notamment en période estivale. Les difficultés d'hébergement pour les saisonniers et les travailleurs temporaires interrogent aussi la capacité des territoires à fournir la qualité de services et équipements, notamment dans les secteurs attractifs pour le tourisme (commerces, hôtellerie/restauration, loisirs...).

Pour être satisfaite, l'offre d'hébergement à destination des travailleurs saisonniers et temporaires doit être disponible sur les périodes de présence de ces actifs, adaptée à leurs moyens financiers et dans un secteur géographique rapproché du lieu de travail.

Des solutions alternatives peuvent être mobilisées pour faciliter l'accès à l'hébergement des saisonniers : utilisation des lits d'internat, l'ouverture des campings hors saison... Dans certains cas, les chefs d'exploitations ou les gérants de structures proposent des solutions d'hébergement à leurs personnels saisonniers sans que la collectivité n'ait à intervenir.

5.4 L'offre d'hébergement d'urgence en réponse à des obligations légales

Conformément à la loi Dalo (droit au logement opposable), les communes membres d'un EPCI de plus de 50 000 habitants doivent compter au moins une place d'hébergement par tranche de 2 000 habitants. Cette obligation concerne l'agglomération de Montélimar qui compte en 2019 plus de 67 500 habitants. A court et moyen terme, elle pourrait également concerner l'intercommunalité Drôme Sud Provence (42 697 habitants en 2019).

L'hébergement d'urgence est une solution temporaire proposée aux personnes en situation d'urgence. L'offre actuelle est concentrée sur la ville de Montélimar avec 87 places.

Pour définir les besoins en hébergement d'urgence, le futur SCoT prendra en compte les objectifs des Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Habitat des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et des Schémas Départementaux d'Accueil et d'Habitat des gens du voyage (SDAHGV).

Les hébergements d'urgence dans le territoire en 2023 (remontées de terrain)

	Nombre d'habitants	Hébergements d'urgence
CA Montélimar-Agglomération PLH 2021-2027	67 520 habitants	87 places existantes offre concentrée sur Montélimar
CC Dieulefit-Bourdeaux PLH 2017-2022	9 537 habitants	Un besoin régulier à Dieulefit 5 à 6 situations par an
CC Ardèche Rhône Coiron PLH 2024-2030 (en élaboration)	23 005 habitants	Des besoins en logements spécifiques intégrés dans les réflexion dans le cadre de l'élaboration du PLH
CC Baronnies en Drôme Provençale	21 073 habitants	8 hébergements d'urgence en CHU, qui dispose de 100 places Besoins au niveau de Nyons et Buis-les- Baronnies Étude/pré-opérationnelle d'OPAH/ORT
CC Enclave des Papes-Pays de Grignan	22 802 habitants	
CC Rhône Lez Provence	23 838 habitants	
CC DRAGA	18 917 habitants	Besoins induits intégrés dans les réflexions du PLUi-H en cours d'élaboration
CC Drôme Sud Provence	42 697 habitants	

Source : Réalisation SMRPB, à l'issue de remontées de terrain par les élus et agents territoriaux

5.5 L'accueil des gens du voyage

Plusieurs communes du territoire, de plus de 5 000 habitants, sont soumises à l'obligation de réaliser des aires d'accueil des gens du voyage (schémas départementaux d'accueil et d'habitat des gens du voyage). Cette obligation concerne les 8 communes du territoire :

- 2 communes en Ardèche : Le Teil et Bourg-Saint-Andéol
- 5 communes en Drôme : Montélimar, Pierrelatte, St-Paul-Trois-Châteaux, Donzère et Nyons
- 1 commune en Vaucluse : Bollène

Les aires d'accueil sont destinées aux gens du voyage itinérants dont les séjours dans un même lieu sont ponctuels et à durée limitée. Ces solutions constituent un équipement pour le stationnement des voyageurs. Cet équipement n'a pas vocation à héberger des familles ayant adopté un mode de vie sédentaire ou semi-sédentaire.

La majorité des communes répondent aux exigences fixées dans les schémas départementaux. Ainsi, malgré les efforts consentis, le territoire est encore en situation de rattrapage des objectifs : 4 communes doivent satisfaire leurs obligations et créer les infrastructures nécessaires au cours des périodes indiquées dans les schémas départementaux.

Ce que disent les PDALHPD

La localisation de l'offre d'hébergement joue un rôle majeur dans la réponse aux besoins. De forts besoins en hébergement sont identifiés dans la vallée du Rhône, notamment au Sud du couloir rhodanien.

Les demandeurs font face à des difficultés pour se déplacer, ce qui peut les empêcher d'accéder à l'hébergement.

Le nombre insuffisant de places disponibles (phénomène de suroccupation).

Les sortants d'hébergements d'urgence restent pour la plupart dans une situation de très grande précarité.

PDALHPD de l'Ardèche (2018-2023)

PDALHPD de la Drôme (2019-2024)

PDALHPD de Vaucluse (2017-2023)

Les SDAHGV soulignent l'insuffisance en équipement dans la vallée du Rhône, notamment dans le Sud-Drôme. Ce secteur connaît des tensions sur différents flux (itinérance et grands passages notamment), ce qui ne permet pas d'apporter des

réponses adaptées aux différents types de voyageurs le long du couloir rhodanien. Cela concentre de fortes attentes sur les aménagements existants : Montélimar, Nyons et Bollène. L'aire de Montélimar peine à absorber les sollicitations croissantes. Montélimar connaît des surcharges régulières sur demandes de séjour d'itinérants, notamment en période estivale.

A la suite des travaux de réhabilitation effectués, l'aire de Bollène a vu son taux d'occupation augmenter en 2018. Néanmoins, selon le schéma du Vaucluse, elle est apparue comme étant discutable en raison de son exposition aux nuisances environnementales (proximité avec l'A7).

Certaines familles se sédentarisent, notamment dans le Nord du territoire, le long du couloir rhodanien avec des enjeux forts sur les communes de Rochemaure, Meysse, Le Teil et Montélimar. Ce phénomène induit une occupation permanente des emplacements des aires d'accueil et limitent de fait le turn-over. Le Plan Local de l'Habitat de l'agglomération de Montélimar s'est emparé de cette question. La collectivité est en attente de solution pour répondre au besoin de sédentarisation des familles (environ 30 dans la CA Montélimar-Agglomération).

D'autres formes d'habitats sont à rechercher pour répondre aux besoins des familles semi-sédentaires ou en voie de sédentarisation, telles que les terrains familiaux ou l'habitats adaptés (qui intègrent le mode de vie en caravane). Une Maîtrise d'œuvre Urbaine Sociale (MOUS) pour définir les besoins en logements des gens du voyage en voie de sédentarisation est en cours en niveau de l'agglomération de Montélimar et Drôme Sud Provence.

Les objectifs des Schémas Départementaux d'Accueil et d'Habitat des gens du voyage (SDAHGV) - Source : Réalisation SMRPB, SDAHGV Ardèche-Drôme-Vaucluse

	Communes de plus de 5 000 habitants	Aire d'accueil (aire de passage ou de séjour)	Aménagements réalisés	Nombre de places à réaliser
CC Ardèche Rhône Coiron	Le Teil	12 places	Réalisés	Maintien (2019-2025)
CC DRAGA	Bourg-Saint-Andéol	20 places	Aire non réalisée	20 places (2019-2025)
CA Montélimar-Agglomération	Montélimar	34 places	Réalisés	20 places (pour la sédentarisation) (2022-2028)
CC Drôme Sud Provence	Donzère	12 places	Aires non réalisées	20 places (pour la sédentarisation) (+ aire de grand passage) (2022-2028)
	Pierrelatte	18 places		
	Saint-Paul-Trois-Châteaux	14 places		
CC Baronnie en Drôme Provençale	Nyons	10 places	Réalisés	Aire à améliorer (2022-2028)
CC Enclave des Papes-Pays de Grignan	Valréas	0 place	Absence de passage	0 place (2021-2027)
CC Rhône Lez Provence	Bollène	35 places	Réalisés	Maintien (2021-2027)

6 Des politiques publiques et des outils stratégiques : l'exemple des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH)

Le programme local de l'habitat (PLH) est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des nouvelles constructions, populations spécifiques. Il est obligatoire pour les Communautés d'agglomération et optionnel pour les Communautés de communes.

Depuis 2017, plusieurs démarches sont en cours ou ont été réalisées pour répondre aux besoins en logements/hébergement, favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain :

- PLH de la Communauté de communes Dieulefit-Bourdeaux (2017-2021, en cours de révision)
- PLH de la Communauté d'agglomération de Montélimar (2021-2027)
- PLUi-H de la Communauté de communes DRAGA (élaboration en cours de consultation)
- PLH de la Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron (2024-2030) (élaboration en cours de finalisation)
- Etude sur le logement dans la Communauté de communes Baronnies en Drôme Provençale (en cours)

Les orientations des PLH doivent être compatibles avec les SCoT.

Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sont également des outils pour répondre aux enjeux du logement et de l'habitat. Elles visent à mettre en œuvre une politique de réhabilitation du parc immobilier bâti et d'améliorer l'offre de logements (en particulier le locatif) dans les territoires concernés par les enjeux de vacances et/ou de dégradation et d'insalubrité de l'habitat.

Plusieurs démarches sont engagées sur le territoire :

- CA Montélimar-Agglomération dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville » (intervention sur 292 logements OPAH-RU et rénovation de 100 façades)
- CC Ardèche Rhône Coiron et la commune du Teil (mise en place du dispositif « Permis louer »)
- CC DRAGA (réhabilitation de 205 logements minimum)
- CC Dieulefit Bourdeaux : un OPAH en cours de définition



Les PLH du territoire

PLH CC Dieulefit-Bourdeaux (2017-2021) – En cours de révision

- 50 logements neufs par an à produire, avec un « besoin en produits intermédiaires pour les jeunes en début de parcours résidentiel ou les personnes âgées qui souhaitent se rapprocher des services »
- 17% de la production du parc en logements neufs destinée à des logements abordables

PLH CA Montélimar-Agglomération (2021-2027) – En cours de mise en oeuvre

- 3 395 logements à produire, soit 485 par an dont 3 143 neufs et 252 logements vacants remis sur le marché
- 22% de logements sociaux dans le parc de logements

PLUi-H CC DRAGA (2024-2035) – En cours d'élaboration

- 1 300 logements à produire, dont 1 050 logements neufs et 270 logements vacants remis sur le marché
- 53% maximum de logements à produire dans les enveloppes urbaines existantes et 47% maximum en extension urbaine

PLH CC Ardèche Rhône Coiron (2024-2030) – En cours d'élaboration

- Des besoins en logements spécifiques pour répondre aux besoins des habitants (hébergement d'urgence)

Synthèse et enjeux

1 La diversification de l'offre de logements pour assurer les parcours résidentiels de tous les habitants et améliorer la mixité sociale dans les opérations de logement

La diversification de l'offre de logements apparaît comme un enjeu pour assurer la flexibilité du parcours résidentiel des habitants. Elle permettra de répondre aux besoins des habitants dans un contexte de réduction de la taille des ménages et de vieillissement de la population.

Cet enjeu est à intégrer fortement dans les choix d'aménagement, car l'évolution de l'offre de logements induit une adaptation du parc existant et futur en agissant notamment sur : la typologie (taille en nombre de pièces, maison, appartement), l'accessibilité et la proximité avec les services et équipements, le statut d'occupation et le prix (location, accession) et le produit (privé, social).

Le développement de l'offre en petits logements, en location et abordables et à proximité des centres-villes, centres-bourgs, et centres-villages permet :

- d'intégrer les évolutions sociales et les modes de vie et de répondre aux phénomènes de desserrement des ménages, des populations âgées, des jeunes et des populations aux revenus modestes, en développant une offre de logements adaptée et plus petite
- d'assurer les mobilités résidentielles, notamment des personnes âgées et des jeunes qui rencontrent des difficultés pour se loger

Le maintien des moyens et grands logements (T3 et T4) conduit à garantir en partie la diversification de l'offre de logements et permet de répondre aux besoins des familles du territoire.

La hausse des prix de l'immobilier rend difficile l'accès à un logement abordable pour les populations aux revenus modestes à tout âge de la vie. Les acteurs du territoire et de l'immobilier soulignent également que le contexte économique et financier rend aujourd'hui de plus en plus difficile l'accession à la propriété. Le statut d'occupation des habitants évolue : les habitants tendent à être locataires de leur logement plus longtemps.

La répartition spatiale et la diversité sociale et générationnelle des opérations de logement participent également à la diversification de l'offre de logements.

2 Le parc de logements vacants constitue un potentiel pour répondre aux besoins en logements sans nouvelles constructions

En 2019, la vacance représente 10% du parc de logements. La question de la vacance est prégnante dans le territoire, notamment dans les centres anciens des communes urbaines et des polarités et des territoires ruraux et enclavés.

Aujourd'hui, pour suffisamment permettre la fluidité du marché, un taux de vacance « sain » s'élève à environ 6%. Il y aurait donc une marge de manœuvre de remise sur le marché de 4% du parc vacant.

Agir sur la vacance résidentielle est un enjeu important et multiple, qui permet :

- d'accroître l'offre de logements disponibles sur le marché pour assurer une partie des besoins en logements des habitants,
- de dynamiser, voire revitaliser des centres-villes, centres-bourgs et centres-villages en perte de vitesse,
- de réinvestir l'existant et de réduire les besoins en constructions neuves (et en nouveau foncier à bâtir) en favorisant le renouvellement urbain, la réhabilitation et la rénovation.

Le parc vacant continuera d'évoluer même avec des politiques publiques incitatives. La résorption de la vacance permettra de remettre sur le marché des logements. Néanmoins, la création de vacance est un phénomène inévitable et des logements continueront à sortir du parc résidentiel.

3 L'évolution de l'habitat vers des formes plus compactes et qualitatives pour s'inscrire dans une trajectoire de sobriété foncière

La diversification des formes d'habitat selon les territoires et la typologie de logements apparaissent comme un enjeu. Le modèle de la maison individuelle, qui aujourd'hui reste encore un projet de vie et qui est souvent consommatrice de foncier, permet peu de s'inscrire dans une trajectoire de sobriété foncière.

L'évolution de l'habitat vers des formes plus compactes et qualitatives permettent :

- d'optimiser la densité des espaces déjà urbanisés dans les centres-villes, centres-bourgs et centres-villages, des hameaux et des lotissements,
- d'inciter à la qualité urbaine dans les espaces existants et dans les nouvelles opérations d'aménagement et de logements.

Les objectifs de la loi Climat & Résilience orienteront certains choix stratégiques et les niveaux d'efforts à fournir. La nouvelle réglementation incite davantage, par exemple, au renouvellement urbain dans l'enveloppe urbaine, la reconquête des

logements vacants pour assurer une partie des besoins en logements en favorisant la reconquête de l'existant, la densification (dents creuses, remembrement) et la division parcellaire.

4 Les politiques locales comme leviers pour agir sur le parc de logements

La poursuite de la mise œuvre de politiques locales volontaristes permet de répondre aux besoins en logements et en hébergements face aux disparités constatées au niveau local.

Des outils stratégiques tels que les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) sont des leviers pour agir sur le parc de logements et inciter les collectivités à mener des politiques au regard des enjeux d'habitat et de logement, sociaux et démographiques, d'urbanisme, de maillage en équipements et services, de mobilités, etc.

Ces outils permettent de mener des politiques en faveur de la production de logements, de la diversification de l'offre de logements, d'agir sur la vacance en favorisant notamment la remise sur le marché, de faire évoluer les formes d'habitat et de lutter contre la précarité énergétique.

Le besoin d'habiter autrement sur le territoire doit être relié à d'autres enjeux :

- Les dynamiques démographiques et le portrait socio-économique des habitants
- Les services et équipements
- La ressource en eau
- Les mobilités et déplacements
- L'occupation du sol et la consommation foncière
- Le paysage

Diagnostics et données compilés entre Juillet et Septembre 2023
dans le cadre de la procédure d'élaboration du SCoT Rhône Provence Baronnies
Réalisation : Syndicat Rhône Provence Baronnies

Contact : contact@srpb.fr

Plus d'information : www.srpb.fr