

Communauté de Communes du  
Pays Beaume Drobie

Communauté de Communes du  
Val de Ligne

PLH Approuvé le 4 décembre 2014  
Délibération C 2014 12-141



Elaboration des Programmes  
Locaux de l'Habitat du Bassin  
d'habitat de

« Largentière – Joyeuse »

*Diagnostic Partagé*

Juin 2012

[www.urbanis.fr](http://www.urbanis.fr)



Fonds Européen Agricole  
pour le Développement Rural



ardèche  
LE CONSEIL GÉNÉRAL

Rhône-Alpes  
Région



**URBANiS**

Ecouter, conseiller et agir pour un habitat digne et durable

**Equipe URBANIS**

**Chef de projet**

**Frédérique.dittmar@urbanis.fr**

**Chargés d'études :**

**Benoit GOUTARD**

**Benoit.goutard@urbanis.fr**

**Estelle MARTINEZ**

**Estelle.martinez@urbanis.fr**

**Agence de Lyon**

**Antenne de Montélimar**

17 rue Chabaud

26 200 Montélimar

tél. **04 75 51 16 28**

[frederique.dittmar@urbanis.fr](mailto:frederique.dittmar@urbanis.fr)

*Rédigé par : B Goutard, Frédérique Dittmar*



---

[www.urbanis.fr](http://www.urbanis.fr)

## Introduction

La Communauté de communes du Pays Beaume Drobie et la communauté de communes du Val de Ligne se sont engagées courant 2012 dans une démarche parallèle d'élaboration de deux PLH respectifs par le biais d'un groupement de commande.

Le présent rapport concerne la première phase d'élaboration du PLH dite « diagnostic ». Ce dernier repose sur :

- l'analyse du fonctionnement du marché immobilier local à travers ses différentes composantes foncières et immobilières (accession et location, privé et social),
- le repérage des besoins prioritaires en logements sur le territoire,
- l'analyse urbaine des deux communes constitutives de l'EPCI : identification des besoins prioritaires en logements, pratiques communales en matière d'urbanisme opérationnel ou réglementaire, inventaire foncier et des principaux projets immobiliers...
- des approches plus transversales du futur développement résidentiel du territoire à travers la prise en compte du développement durable au sens large : déplacements, consommation foncière et énergétique du parc résidentiel...

Le présent diagnostic résulte donc du recueil et du traitement de diverses sources d'information, à savoir :

- des données statistiques,
- la synthèse d'études réalisées sur le territoire
- des entretiens menés auprès des professionnels et des acteurs locaux : agences immobilières, services publics et associatifs, services sociaux, bailleurs HLM,
- des contacts directs auprès des 29 communes membres des deux communautés de communes, élus et techniciens.

## Sommaire

---

<b>1 - Contexte et présentation du territoire</b>	<b>7</b>
1.1 - Deux démarches PLH conjointes	7
1.2 - Situation géographique et structuration du territoire	7

---

<b>2 - Analyse socio démographique</b>	<b>14</b>
2.1 - Une dynamique démographique marquée	14
2.2 - Un rythme d'augmentation des ménages plus rapide que la population	16
2.3 - Un vieillissement important de la population	18
2.4 - Perspectives d'évolution démographique à long terme sur le territoire du CCDRA de l'Ardèche méridionale	20
2.5 - Des ménages aux ressources modestes	22
2.6 - 4400 ménages ont des ressources inférieures aux plafonds de ressources HLM (de type PLAI ou PLUS) soit 69.5 % des ménages (6300 ménages sur le territoire)	26
2.7 - 13 % des ménages vivent de minima sociaux contre 7.5 % dans le département	27

---

<b>3 - Analyse économique et polarisation</b>	<b>30</b>
3.1 - 50 % des actifs travaillent à l'extérieur de leur commune	30
3.2 - Les conditions d'emploi des actifs résidents moins favorable qu'ailleurs	31
3.3 - Le territoire compte 4076 emplois contre 3450 en 1999 avec un indice d'emploi comparable au Département et à la Région	35

3.4 - Un taux de chômage en régression mais qui reste important	35
<b>4 - Le parc de logements</b>	<b>38</b>
4.1 - Une forte vocation touristique avec 1/3 de résidences secondaire	38
4.2 - Un parc de logement ancien avec 50 % de logements construits avant 1950	40
4.3 - Une vacance globale modérée mais qui touche plus fortement les bourgs centres des communes de Joyeuse et Largentière	40
4.4 - Un parc de résidences principales très largement tourné vers la maison individuelle et de grande taille	43
4.5 - Le parc locatif reste globalement sous représenté	44
4.6 - Un parc de locatif aidé restreint compensé pour partie par le parc communal	46
4.7 - 65% du parc de résidences principales construit avant les premières réglementations thermiques et énergétiques : un gisement d'économie d'énergie considérable dans le parc ancien privé / public	49
4.8 - 499 logements potentiellement indignes sur le territoire	53
4.9 - Une demande sociale estimée à près 68 demandeurs par an (source numéro unique 2009)	54
<b>5 - Niveau de réponse aux publics spécifiques</b>	<b>56</b>
5.1 - L'offre en hébergement d'urgence et en logement temporaire	56
5.2 - Lieu d'accueil pour les personnes âgées	56
5.3 - L'accueil des gens du voyage	56
5.4 - Le logement des jeunes agriculteurs et saisonniers	57
5.5 - La problématique de l'habitat léger mobile (HLM)	58
<b>6 - Dynamique de construction et consommation foncière</b>	<b>60</b>
6.1 - Un rythme de construction récent élevé (8,8 logt./an/1000 hab.)	60

---

6.2 - L'habitat individuel : modèle quasi unique de production de logements	61
6.3 - Un modèle de développement de l'habitat plutôt consommateur d'espace	64
<hr/>	
<b>7 - Données de marché</b>	<b>69</b>
7.1 - Une dynamique touristique et des clientèles extérieures qui impactent le fonctionnement local du marché de l'habitat	70
7.2 - Des parcours résidentiels obstrués: plus de 75% des ménages du territoire sont exclus de l'accession neuve	71
7.3 - La faiblesse du volume de l'offre locative disponible cumulée à la concurrence générée par l'activité touristique et locations d'été	73
<hr/>	
<b>8 - Le potentiel de développement dans les documents d'urbanisme</b>	<b>75</b>
8.1 - Méthodologie pour le recensement du potentiel foncier et analyse des pratiques communales	75
8.2 - A court terme, la moitié des communes seront dotées de PLU	76
8.3 - Un potentiel d'accueil d'environ 1890 logements supplémentaires dans le temps du PLH pour une emprise foncière de 305 hectares dans les documents d'urbanisme.	78
8.4 - Les outils d'urbanisme utilisés par les communes	81
8.5 - Des impulsion et efforts d'innovation dans la conception de l'habitat en zone rurale	82
<hr/>	
<b>9 - Synthèse statistique du territoire et de ses sous-secteurs par tableaux de synthèse thématiques</b>	<b>85</b>
- <b>Annexes</b>	<b>90</b>

## 1 - Contexte et présentation du territoire

### 1.1 - Deux démarches PLH conjointes

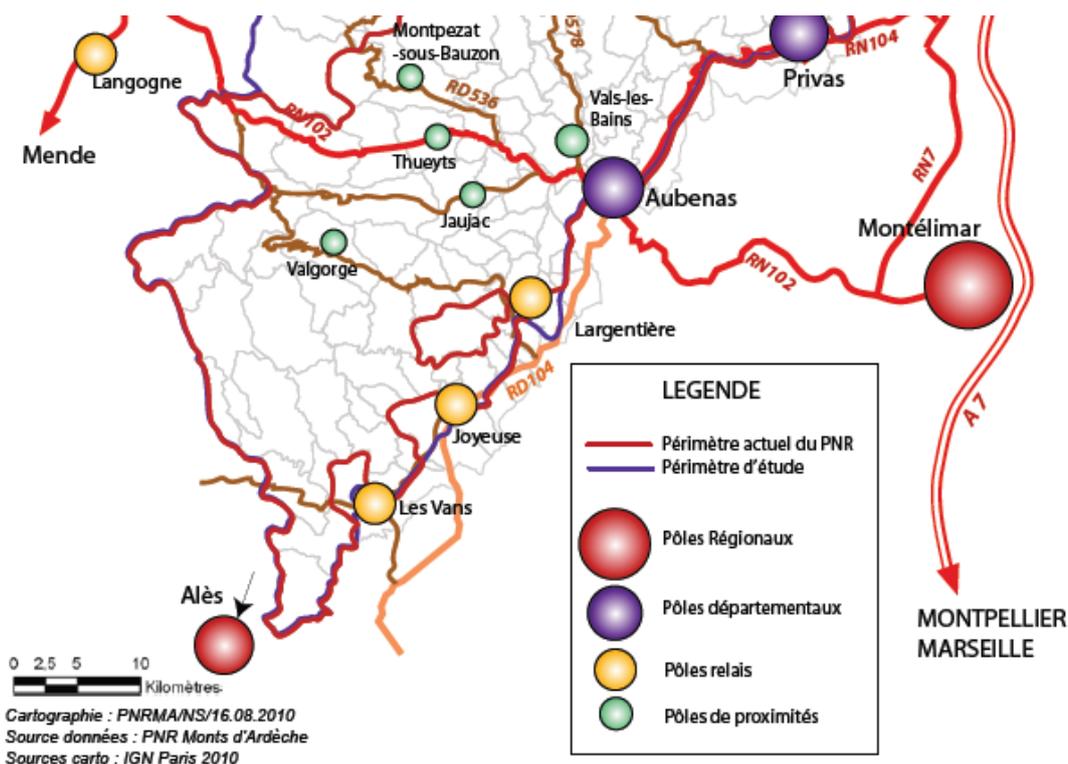
Afin de développer une approche cohérente et à une échelle pertinente, les deux Communautés de Communes du pays de Beaume Drobie et Val de Ligne ont choisi d'élaborer leur PLH et bâtir leur projet de façon coordonnée et de réaliser ensemble l'étude préalable à l'élaboration de leur PLH respectif. L'objectif étant de disposer d'une vision globale de la problématique à l'échelle du bassin d'habitat (périmètre déterminé par le DDT 07), de cibler les enjeux convergents afin d'assurer la mise en cohérence des objectifs et des programmes d'actions de chaque CDC.

#### • Un PLH pour répondre aux besoins en logements actuels et à venir :

En engageant une démarche d'élaboration en commun de deux PLH sur un territoire regroupant 29 communes, dont certaines de petite taille, la démarche vise à

- **Partager les constats et identifier les points de tension du marché du logement**
- **Identifier les besoins à prendre en compte dans le cadre du PLH et complémentarités** démarche qui devra veiller à ne pas accentuer la désertification du territoire (communes rurales, de montagnes qui perdent des habitants)
- **Définir des objectifs de réalisations et d'inflexion de certaines tendances du marché**
- **Définir un programme d'actions et les moyens pour atteindre les objectifs retenus**
- **Animer, évaluer et adapter l'action intercommunale**

### 1.2 - Situation géographique et structuration du territoire



Le territoire d'étude se situe en Ardèche méridionale, sur un territoire de piémonts et de pentes, sur les cantons de Largentière, Joyeuse et Valgorge. Il est donc constitué du Pays Beaume Drobie qui compte 18 communes et 7974 habitants et la Communauté de Communes du Val de Ligne qui compte 11 communes et environ 6 105 habitants (Insee 2009).

	Nombre de communes	Nombre d'habitants en 2009
<b>CCBD</b>	18	7 974
<b>CCVL</b>	11	6 105

Ces deux communautés de communes sont polarisées par le pôle départemental Albenassien, même si une partie des communes les plus au sud du territoire se situent également dans l'aire d'influence de Ales (pôle régional).

Dans l'ensemble, c'est un territoire attractif à la fois au plan résidentiel en raison de l'accès à Aubenas via la RN 104 (et les récents aménagements notamment la déviation Aubenas) et d'une qualité du cadre de vie recherchée

Au pied du Tanargue, Valgorge, petite ville de 439 habitants qui offre des services divers : poste, commerces, gendarmerie...constitue un pôle de proximité structurant du territoire.

- **Une vocation résidentielle plus prononcée pour les communes du piémont:** la 104 qui irrigue le territoire a logiquement un impact direct sur l'attractivité résidentielle des communes les plus proches de l'axe.

Le territoire est segmenté en deux grandes typologies de communes qui se distinguent en termes de dynamique spatiale selon l'accès à la 104 et la distance de trajet à Aubenas:

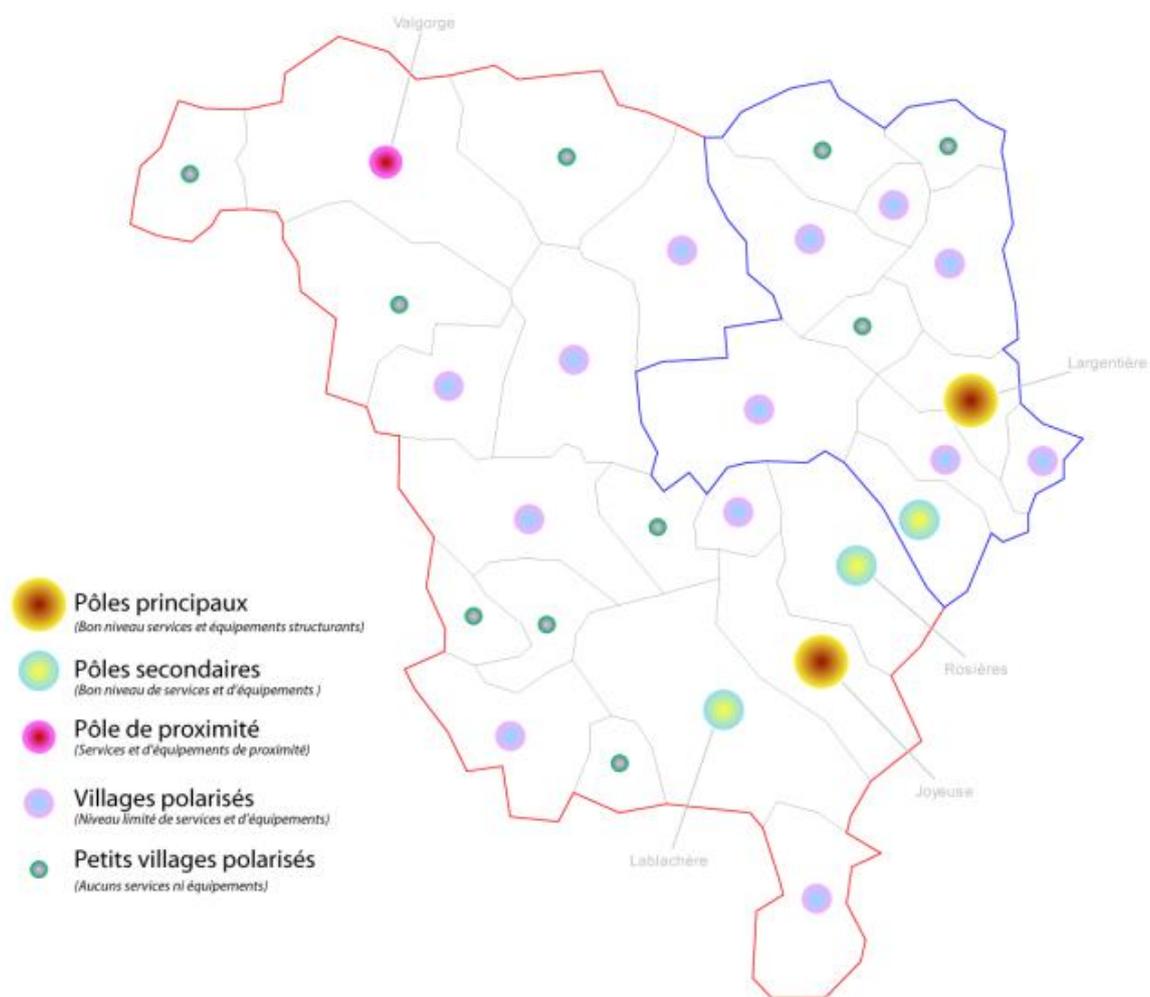
- les communes rurales des pentes cévenoles dont l'accessibilité est plus contrainte (communes de montagne)
- -les communes situées sur ou à proximité de la 104 qui profitent de la proximité du bassin d'emploi d'Aubenas

- **Un territoire hétérogène quant à l'accès aux équipements et services.**

Nous avons opéré un classement des communes du territoire selon 4 niveaux avec pour facteur le niveau de services (commerces, services à la personne etc...) et d'équipements (écoles, équipements publics...):

- Pôles principaux du territoire : Bon niveau de services et équipements structurants, de plus ces communes offrent un niveau d'emploi important.
- Pole secondaire et intermédiaire (Laurac, Rosière, Lablachère)
- Pôles de proximité disposant d'un niveau de services et d'équipements (Valgorge)
- Villages polarisés : Ces communes comptent quelques services et équipements
- Petits villages polarisés : Ces communes ne comptent aucuns services ou équipements

L'accès aux équipements et services est plutôt réduit pour 23 communes, une réalité pour partie compensée par la mise en place d'Opérations Rurales Collectives (ORC) dont l'objectif est le soutien et la promotion des commerces de proximité et de l'artisanat. En outre, le territoire est l'instigateur d'un label national "Bistrot de pays" de promotion des cafés et restaurants implantés en milieu rural et ayant une activité tout au long de l'année.



- **Un territoire attractif sur le plan touristique**

Malgré une position excentrée à l'échelle régionale, éloigné des grands axes de communication interrégionaux et internationaux, à l'écart de l'A7 dans la vallée du Rhône, qui relie Lyon (69) à Orange (84), la N7 et la N 86 qui suivent la vallée du Rhône, respectivement, en rive droite (département de la Drôme) et gauche (département de l'Ardèche) pour l'axe Nord Sud et de la N 102 pour l'axe est-ouest, le territoire bénéficie d'atouts qui lui confèrent une certaine attractivité touristique (A7 et N7 sont à environ 60 kilomètres)

Située dans un environnement d'une richesse patrimoniale exceptionnelle, au voisinage de plusieurs sites touristiques majeurs (PNR des Monts d'Ardèche et Parc National des Cévennes, Grotte Chauvet), l'Ardèche méridionale est très prisée au plan touristique. La réalisation d'un espace de restitution « grotte Chauvet – Pont d'Arc » (ouverture prévue début 2014) et la perspective de la labellisation « UNESCO » (mi 2013) vont encore en accroître son rayonnement.

Elle reste aussi bien moins cher que des régions comme le Lubéron, la Provence et particulièrement attractive pour une clientèle à la recherche d'authenticité et de cadre naturel, en retrait des territoires les plus intensément urbanisés du sillon rhodanien et de l'arc méditerranéen. et perçu comme étant préservée et non pervertie par le tourisme de masse.

Enfin le territoire sud Ardèche demeure un territoire de référence en matière de loisirs de pleine nature.

- **A l'interface de deux territoires de projet**

**Le Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche qui couvre 180 000 hectares.**

Il Rassemble 132 communes, 6 villes portes (Aubenas, Lamastre, Privas, Saint-Agrève, les Vans et Vernoux-en-Vivarais), 9 sites Natura 2000, 4 000 km de sentiers de randonnées

Il compte 61 000 habitants. Sa création a été officialisée par décret du Premier Ministre le 9 avril 2001.

Le PNR met à la disposition des communes membres ses compétences en terme de reconnaissance, préservation et mise en valeur des atouts locaux et s'engage à promouvoir l'image des Monts d'Ardèche comme marque régionale.

Comme prévu par la Loi sur les parcs naturels régionaux, le PNR est rentré en 2010 dans le processus de la révision de sa charte.

La Charte d'un Parc naturel régional a valeur de contrat. Elle détermine, pour douze ans, les orientations et actions de protection, de mise en valeur et de développement propre au territoire.

Elle exprime la volonté des partenaires de travailler ensemble, sur des objectifs partagés, afin d'assurer un développement cohérent et concerté du territoire.

La loi confère à la Charte du Parc une portée juridique. **Les documents d'urbanisme notamment** (Carte communale, Plan Local d'Urbanisme, Schéma de Cohérence Territoriale) doivent être compatibles, ou rendus compatibles (dans un délai de trois ans), avec les orientations et les mesures de la Charte du Parc (articles L 333-1 et R 333-13 du Code de l'Environnement),

La nouvelle charte des Monts d'Ardèche se construit progressivement et collectivement depuis 2008 autour de 6 valeurs fondatrices et 3 vocations:

**Les valeurs fondatrices du projet de territoire**

Six valeurs incarnent la future Charte: elles déterminent l'esprit et la façon d'agir pour et sur l'ensemble du territoire; elles fondent la transversalité du projet.

- Être responsable
- Produire durablement
- Être solidaire
- Être accueillant
- Être ouvert
- Être innovant et imaginatif

**L'avenir des Monts d'Ardèche se construit autour de 3 vocations**

- **VOCATION 1:** un territoire remarquable à préserver
- **VOCATION 2:** un territoire productif, qui valorise durablement ses ressources
- **VOCATION 3:** Un territoire attractif et solidaire

Chaque vocation se décline en orientations thématiques dont les orientations 4, 5 et 12 directement en lien avec le développement urbain et de l'habitat

- **Orientation 4 : Préserver la qualité paysagère des Monts d'Ardèche et construire ensemble les paysages de demain.**

Devant l'accélération de certaines dynamiques, comme l'artificialisation des sols, avec le risque d'une banalisation irréversible du paysage sur certains secteurs, la deuxième Charte met l'accent

sur la mobilisation des acteurs autour de stratégies paysagères intercommunales, en plaçant le projet paysager au cœur des démarches de planification, de gestion et d'aménagement de l'espace.

Le parc a par ailleurs qualifié la vallée de la Drobie comme « paysage de référence » de la Cévenne méridionale, et la D220 qui la traverse comme « route paysagère ».

➤ **Orientation 5 : Développer un urbanisme durable, économe et innovant**

Au-delà de sa mission consultative conforme à la loi, le Parc a apporté un soutien technique et financier à la réalisation de nombreuses études préalables, grâce à un fonds d'urbanisme créé en 2004 (études paysagères et environnementales pour l'élaboration de PLU et cartes communales, études de programmation pour la réalisation de nouveaux quartiers, hameaux et zones d'activités, etc.).

Le Parc entend poursuivre son action de sensibilisation et de formation, et renforce son implication auprès des collectivités pour construire avec elles de véritables politiques foncières et de gestion de l'espace, et pour mettre en place des outils stratégiques, réglementaires et opérationnels en privilégiant les démarches intercommunales.

Il propose enfin d'animer un pôle de compétences, réunissant les différents partenaires autour de la veille, de la prospective territoriale et de l'intégration des enjeux sociaux, agricoles, énergétiques et climatiques.

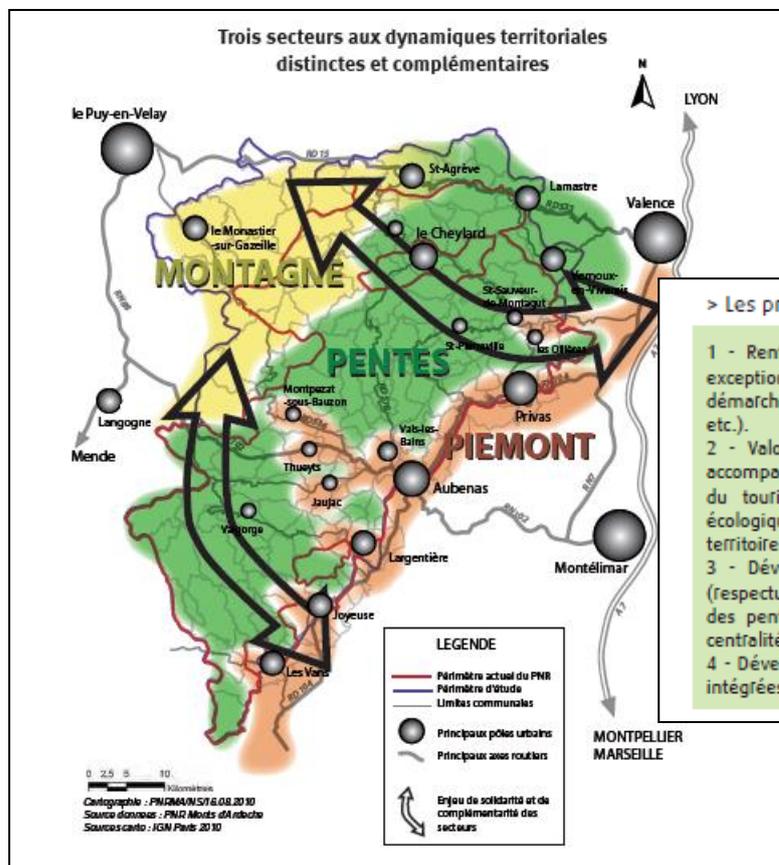
➤ **Orientation 12 : S'engager pour l'accessibilité et la qualité de l'habitat et des services aux habitants.**

Le diagnostic de l'offre en logements et en services révèle de fortes inégalités territoriales et la nécessité de travailler sur ces problématiques, condition sine qua non pour maintenir les habitants sur le territoire, faire vivre le cœur de villages et confirmer une vocation d'accueil. Depuis qu'il est créé, le Parc contribue, à travers sa politique de maintien et d'accueil d'actifs, à soutenir la mise en place de nouveaux services (relais assistantes maternelles itinérant, éveil musical itinérant, concerts et cinéma dans les villages, micro-crèches, maisons de santé, multi-services...).

En matière d'habitat, il a participé au financement d'études pré-opérationnelles et d'animations d'OPAH, aidé à la réalisation de diagnostics énergétiques, ou accompagné des communes sur leurs actions d'urbanisme.

**Son objectif est de poursuivre son rôle d'appui auprès des collectivités pour accompagner l'évolution qualitative et l'innovation dans les domaines complémentaires de l'habitat et des services aux habitants.** Dans cette optique, il mobilise ses principaux leviers d'action : la veille et la prospective territoriales, l'aménagement du territoire, l'expérimentation de nouvelles formes d'habiter et de nouvelles formes de services aux habitants.

## Une approche territorialisée



### > Les priorités stratégiques sur le secteur de pentes :

- 1 - Renforcer la protection sur les espaces naturels jouant un rôle exceptionnel de «réservoir de biodiversité» (protection réglementaire, démarches partenariales de gestion, maîtrise des usages et fréquentations, etc.).
- 2 - Valoriser les produits et productions spécifiques des pentes et accompagner les professionnels (de l'agriculture, de la sylviculture, du tourisme, de l'artisanat et de l'industrie) vers des pratiques écologiquement compatibles, participant à l'image de marque du territoire.
- 3 - Développer des actions innovantes pour un habitat de qualité (respectueux des caractères patrimoniaux, architecturaux et paysagers des pentes), au sein et en continuité des bourgs existants dont la centralité doit être renforcée.
- 4 - Développer un travail spécifique avec les collectivités nouvellement intégrées de connaissance mutuelle et de coopération.

### > Les priorités stratégiques sur le secteur de piémont :

- 1 - Mettre en place des outils forts de planification intercommunale, de maîtrise de l'urbanisation et de maîtrise du foncier.
- 2 - Développer un rôle pro-actif du Parc et des collectivités en matière d'affichage publicitaire.
- 3 - Consolider et développer un maillage de maisons et musées du Parc, ainsi qu'une offre de découverte du patrimoine incitant habitants et visiteurs à parcourir les Monts d'Ardèche.

### Le pays Ardèche Méridional

Le Pays de l'Ardèche méridionale qui regroupe 176 communes (21 communautés de communes et 9 communes isolées) ,**136 387 habitants** (RP 2006) et couvre 3 500 Km<sup>2</sup> de superficie (58 % du département de l'Ardèche).

Le Pays est porté par un syndicat mixte (SYMPAM) qui est actuellement acteur, aux côtés des collectivités et acteurs du territoire, pour initier ou porter plusieurs actions à l'échelle du territoire.

Plus de 1 150 projets ont été soutenus à ce jour, pour un taux d'engagement régional avoisinant 65 %. Parallèlement, près de 150 dossiers ont été bonifiés par la Région au titre du bonus « développement durable »

Au-delà de l'apport strictement financier, le Pays a été un véritable creuset de réflexion stratégique.

Sur son périmètre actuel, convergent aujourd'hui la Maison de l'Emploi et de la Formation de l'Ardèche Méridionale, la plate-forme d'initiative locale « Ardèche Sud Initiative » et la mission d'assistance au

développement économique « CIADT ». Le Pays est aussi le gestionnaire de la pépinière d'entreprises « L'Espéridou » et le porteur de la démarche « Bistrot de Pays ».

D'autres réflexions territoriales, notamment en matière de gestion de l'espace (SCOT), de développement économique, touristique, de promotion des métiers d'art, d'offre de services « enfance / jeunesse », sont également de nature à orienter l'action du Pays

Les orientations du nouveaux projet de territoire en lien direct avec l'habitat et déclinées au travers de la Charte de développement durable visent à

- **Prolonger la dynamique habitat existant engagée** (soutien à la réhabilitation et amélioration du parc privé, captation du bâti existant, soutien aux études et suivi animation OPAH, PIG, PLH..)
- **Promouvoir le développement d'un parc de logements à faible consommation énergétique en cohérence avec l'approche « climat – énergie »** en encourageant notamment l'émergence de nouvelles formes d'habiter ensemble, qui ce soit dans les secteurs ruraux (type « éco-hameaux ») ou en milieu urbain (type « éco-quartiers »).
- **Préserver le foncier comme ressource de base non renouvelable** pour les activités agricoles (et par conséquent limiter l'artificialisation des terrains agricoles)
- Créer une **culture de planification et d'économie d'espace**, qui permette de mettre en cohérence « développement du territoire » d'un côté et « préservation de ses ressources » de l'autre
- Soutenir la maîtrise par les collectivités locales de leur foncier à enjeu, notamment via un **fonds d'aide à la réalisation de diagnostics et à la constitution de réserves foncières** afin de rationaliser la consommation d'espace (intervention conditionnée à l'élaboration d'un SCOT)

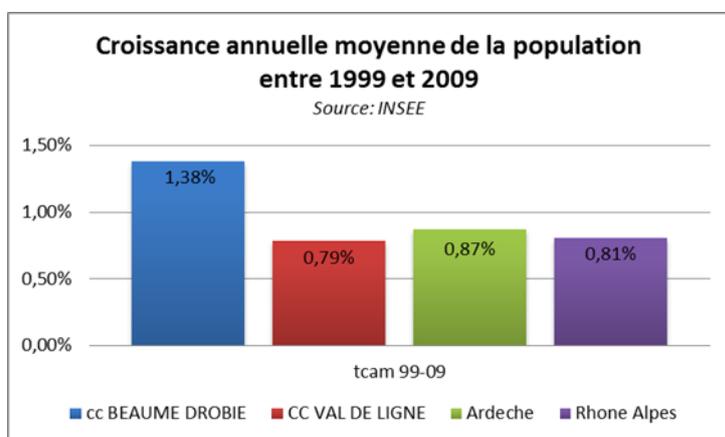
## 2 - Analyse socio démographique

### 2.1 - Une dynamique démographique marquée

#### • De fortes différences

Selon le dernier recensement de l'INSEE, le territoire accueille **14079 habitants (pour 12600 en 1999) soit une croissance de la population de 1,12%** par an durant cette période. Cette croissance de la population est beaucoup plus importante que celles du département de l'Ardèche (+0,87%/an) et la région Rhône Alpes (+0,81%/an)

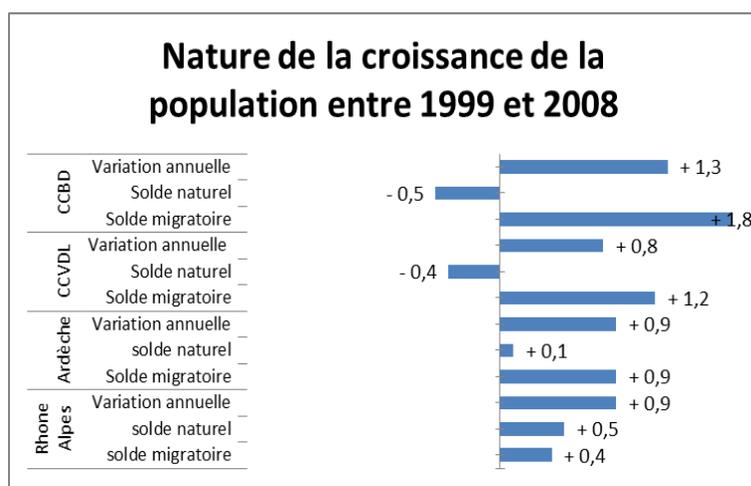
Bien que les deux territoires ait connu une croissance de leur population sur la période 1999-2009, celles de la CC Beaume Drobie a été beaucoup plus marquée puisque s'élevant à 1,38%. La CC Val de Ligne



Ligne s'inscrit elle dans ces moyennes départementales et régionales (+0,79%/an). Cette croissance plus modérée est notamment dû à la commune comptant le plus d'habitants (Largentière) qui a vu sa population baissée sur la période 99-09 (-0,7%/an).

Au niveau intracommunautaire des disparités importantes apparaissent, en effet 8 communes ont connu une croissance supérieur à 2% alors que dans le même temps 3 communes ont vu leur population décroître (cf la carte de la population page suivante). Au niveau territorial, il n'y a pas de

lien marqué entre la localisation de commune et la croissance de la population puisque la majorité des communes de « montagne » ont gagné de la population.



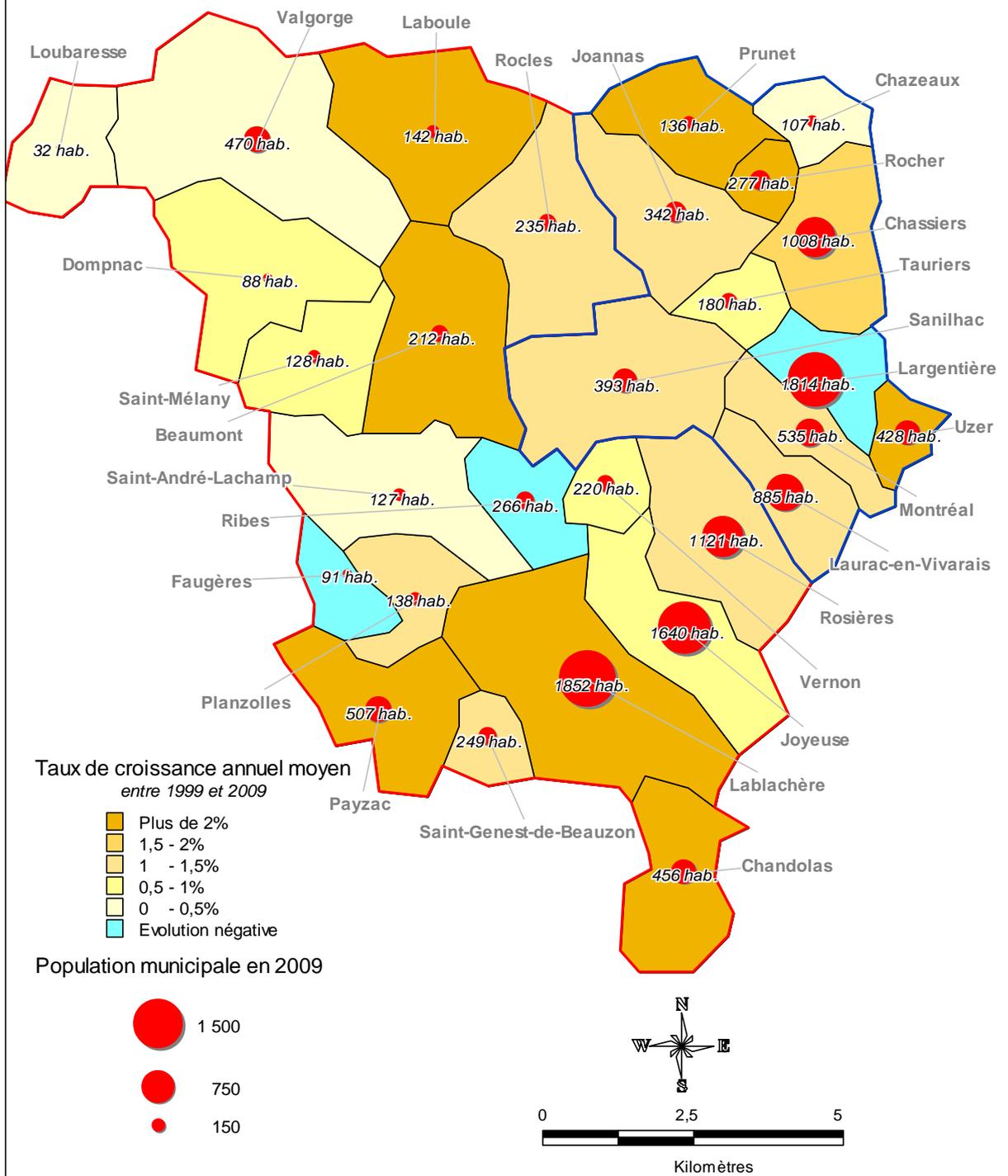
Sur les deux EPCI, la croissance est **uniquement lié à l'apport de population extérieur**, en effet le **solde naturel est négatif sur quasiment l'ensemble des communes** du territoire (seules 5 communes ont un solde naturel positif), reflet d'un fort vieillissement de la population comme nous le verrons plus tard.

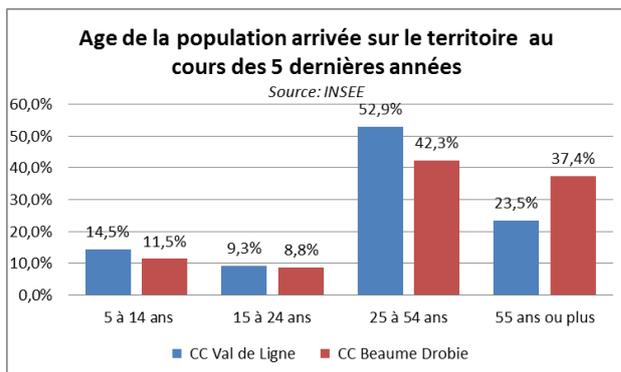
Ce solde migratoire important est notamment dû aux habitants qui vivaient hors de la région Rhône Alpes et à l'étranger.

- 10 % de la population vivaient hors de la Région 5 ans auparavant
- 1,5% de la population (contre 0,8% pour l'Ardèche).des habitants résidaient à l'étranger 5 ans auparavant

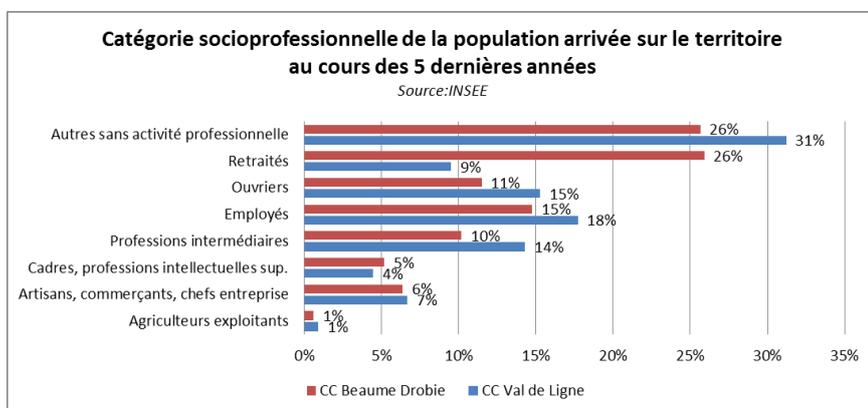
## Taux de croissance annuel moyen de la population entre 1999-2009 et population municipale des communes en 2009

Source: Insee 2012  
Réal: Urbanis BG 2012





Lorsque l'on analyse l'âge des personnes arrivées hors département au cours des 5 dernières années sur le territoire, la majorité d'entre elles se situent dans la tranche 25 à 54 ans, soit une population d'actifs supplémentaires restant néanmoins inférieur aux chiffres du département et de la région (52% et 54%). Il est également à noter la part des plus de 55 ans qui s'élèvent à 37% sur Beaume Drobie contre 23% sur Val de Ligne (cf 2.3 un vieillissement important).

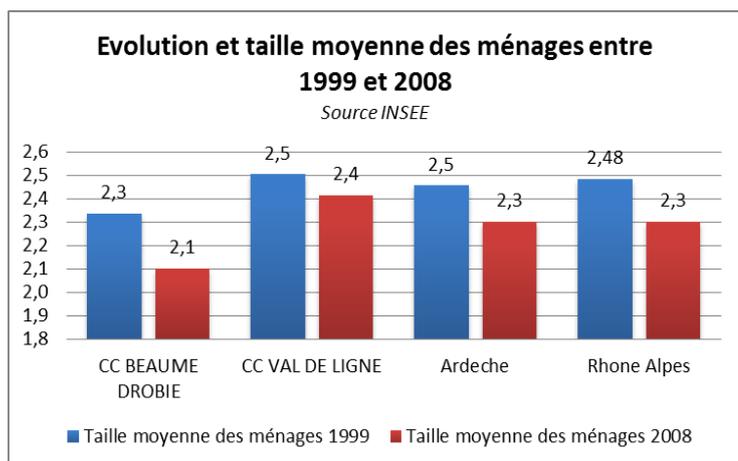


Concernant l'activité de ces personnes de fortes disparités existent entre les deux territoires la part de retraités est ainsi très importantes (26%) pour Beaume Drobie contre 9% pour Val de Ligne. Les actifs ayant un emploi représentent 59% des arrivants sur Val de Ligne contre 48% pour Beaume Drobie.

La dernière catégorie nommée autres sans activité professionnelle représente la plus grosse part des arrivants cependant, l'INSEE prend en compte toutes les personnes de plus de 5 ans, sont donc associées les 5-15 ans se retrouvant dans

ce graphique, on ne peut donc pas savoir la part que représente les actifs en âge de travailler mais sans activité professionnelle.

## 2.2 - Un rythme d'augmentation des ménages plus rapide que la population

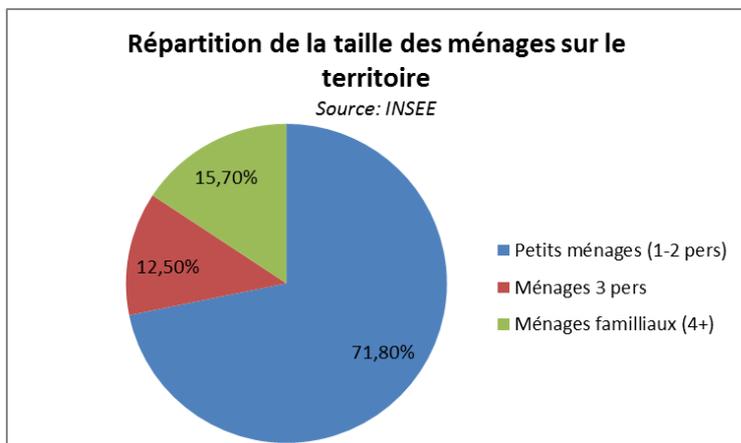


- Rythme d'évolution du nombre des ménages plus fort que la population (croissance de 1,64% par an contre 1,54 pour le département et +1,46% pour la région)

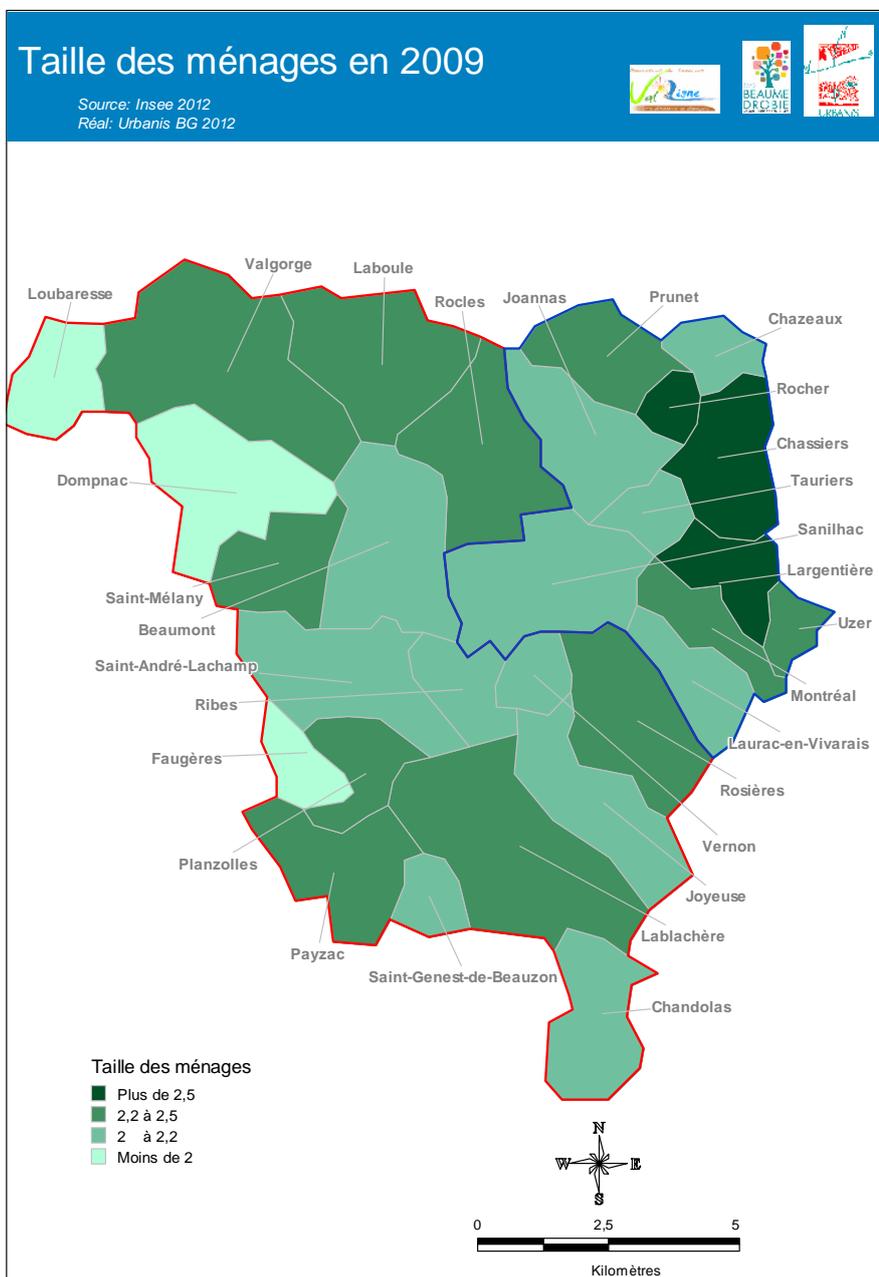
Le territoire comptait 6 080 ménages en 2008. (contre 5236 en 1999) et connaît une progression de 15.7% sur la période 1999-2008, soit un rythme très supérieur à celui du département (11.2%). Ainsi sur le territoire ce sont 140 nouveaux ménages qui arrivent chaque année

Le nombre de ménages de la CC du Val de Ligne a progressé de 12.1% et de +18.5% sur la CC du Pays de Beaume Drobie.

Si le nombre de ménages sur Largentière est stable, il progresse très sensiblement sur Joyeuse et Lablachere, seules 2 communes ont vu leur nombre de ménages diminué (Rocher et Saint André Lachamps) alors que Chandolas a vu la plus forte croissance (+34%) du nombre de ménages du territoire.



Dans le même temps la **taille moyenne des ménages a baissé** passant ainsi de 2,3 à 2,1 sur la CC Beaume Drobie et de 2,5 à 2,4 sur la CC Val de Ligne. La taille des ménages de Beaume Drobie est assez nettement en dessous de celle du département et de la région alors que Val de Ligne suit la même tendance. **La taille moyenne des ménages reste cependant fortement influencée par la localisation des communes**, celles de montagne ont souvent une taille moyenne inférieure à 2, alors que celles situées le plus près d'Aubenas ont une taille moyenne de 2,6.



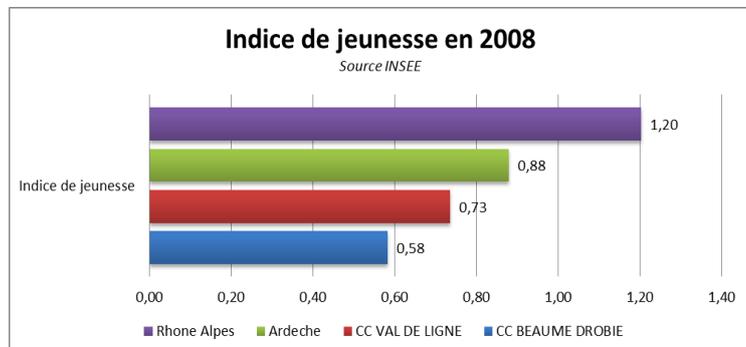
Pour Beaume Drobie, la taille réduite des ménages s'expliquent par la forte présence de personnes âgées vivant soit en couple soit seul. En effet, sur cet EPCI, **74% des ménages sont constitués d'une ou deux personnes** seulement, ce taux est de **69% sur Val de Ligne** (66% pour l'Ardèche).

Concernant les ménages familiaux (4 pers. et plus) ceux-ci ne comptent sur la CCBD que pour 14% contre 18% pour la CCVDL (notamment grâce à Largentière et Montréal où plus de 20% des ménages sont composés d'au moins 4 personnes) et se situent au même niveau que l'Ardèche.

**Evolution du nombre de familles mono parental**

En 2008, le territoire comptait également 533 ménages mono parentaux (contre 480 en 1999), ce qui marque une progression de 11% du volume de ces ménages.

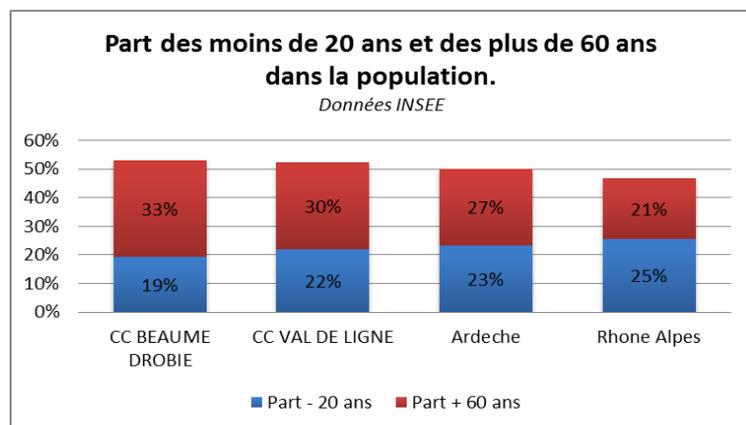
## 2.3 - Un vieillissement important de la population



En effet l'indice de jeunesse est de seulement **0,58 pour la CCBD** (indice de jeunesse : personne de moins de 20 ans / personne de plus de 60 ans).

Ce taux ainsi que celui de la CCVDL (0,73) sont très faibles puisque en dessous de celui de l'Ardèche (0,88) qui est déjà un des départements à l'indice le moins élevé.

Au niveau communal, seules 4 communes (Rocles, Dompnac, Largentière, Montréal) sont au-dessus de la moyenne départementale, alors que 3 communes ont un indice de jeunesse de seulement 0,3 (Faugères, Loubaresse, Rocher).



Comme le montre la carte de la page suivante et à l'image de la croissance de la population on ne peut pas créer une typologie entre les communes de « montagne » et celles de la plaine.

Lorsque l'on compare le niveau de répartition de ces deux tranches de population, le constat est que plutôt qu'une très faible proportion de moins de 20 ans (1/5 de la population) certes plus faible que le département et la région, c'est surtout la surreprésentation des personnes âgées, notamment sur la CCBD où 1/3 de la population a plus de 60 ans contre 23,3 % dans l'ensemble des zones rurales (territoire de référence INSEE\*) et 20,9 % en

Rhône-Alpes¼ et 1/5 pour l'Ardèche et la région Rhône Alpes.

**Cette tendance au vieillissement de la population est de plus, accélérée par l'accueil de populations âgées** puisque sur l'ensemble du territoire 32 % des personnes qui ne résidaient pas sur le territoire 5 ans auparavant ont plus de 55 ans contre 10% pour la région Rhône Alpes et 20% pour l'Ardèche.

La tendance est plus accentuée sur la CCBD avec 37% des habitants arrivés depuis moins 5 ans âgés de plus de 55 ans (23.5 % sur le VDL)

**Logiquement lorsque l'on analyse par catégorie socio professionnelle la part de retraités est importante et beaucoup plus accentuée sur la CCBD puisque 26% des habitants venant d'un autre département étaient retraités (15% en Ardèche, 7% en Rhône Alpes).**

(\*) Le territoire étudié est comparé à un territoire dit de "référence", englobant à la fois le territoire étudié et des territoires ayant des caractéristiques similaires.

L'Ardèche méridionale est comparée au territoire de type "rural".

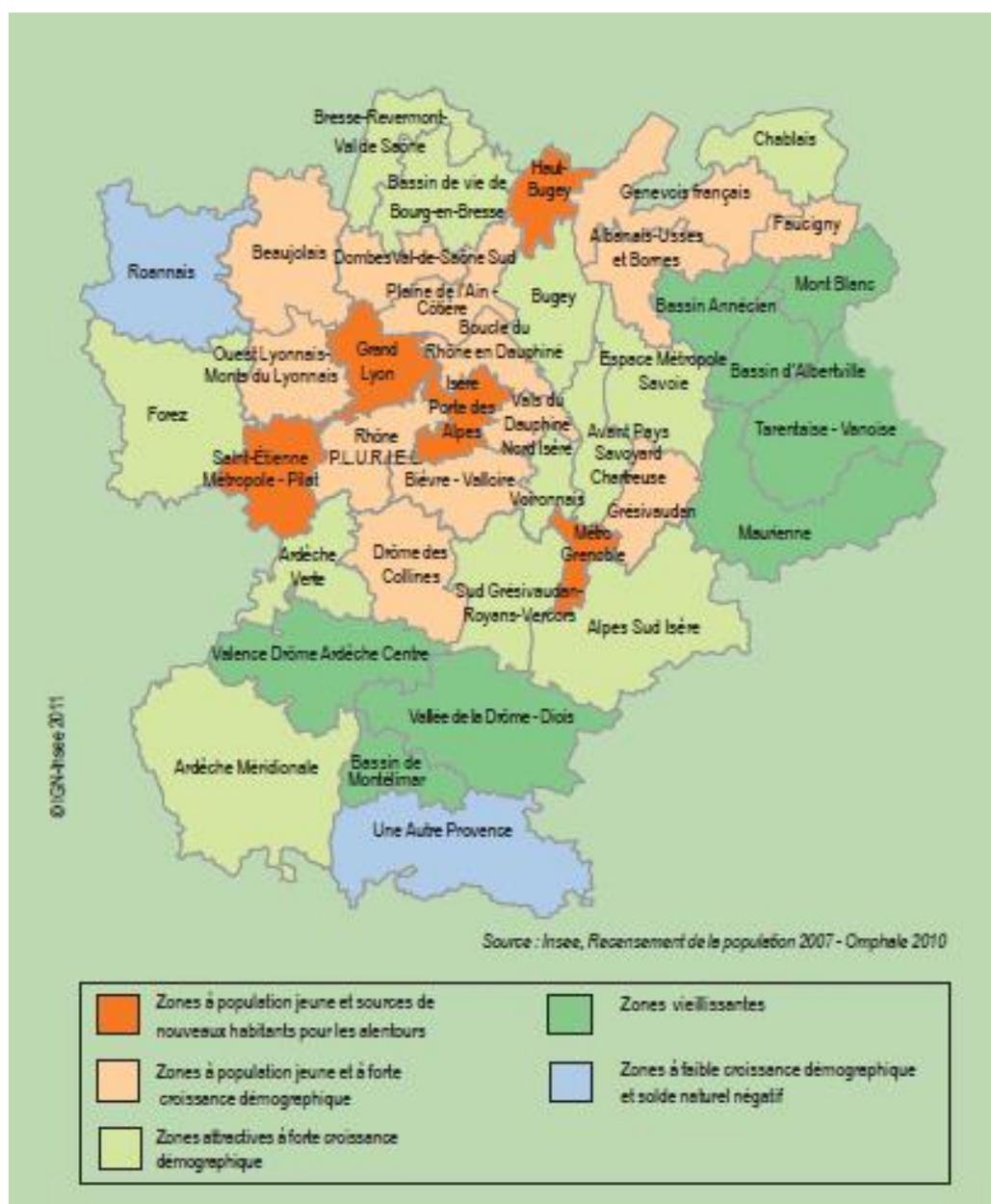
Cette zone de référence est constituée de l'Ardèche méridionale, du Beaujolais, du Forez, de la Vallée de la Drôme - Diois, de la Drôme des Collines, d'Une Autre Provence, de la Bièvre - Valloire, du Vals du Dauphiné - Nord Isère, de la Bresse - Revermont - Val de Saône, du Bugey, de l'Avant Pays Savoyard - Chartreuse, du Sud Grésivaudan, des Monts du Lyonnais et du Pilat.



## 2.4 - Perspectives d'évolution démographique à long terme sur le territoire du CCDRA de l'Ardèche méridionale

Dans une étude parue en 2011 sur la projection démographique de la Région Rhône-Alpes à l'horizon 2040<sup>1</sup>, l'INSEE indique que le territoire de l'Ardèche Méridionale (approche selon le découpage des CDDRA), regroupant notamment les communautés de communes, devrait connaître un taux de **croissance de la population plus fort que la moyenne régionale** soit 31 % (+ 0.9 % par an) sur la période 2007-2040 contre une moyenne régionale de +22,5%.

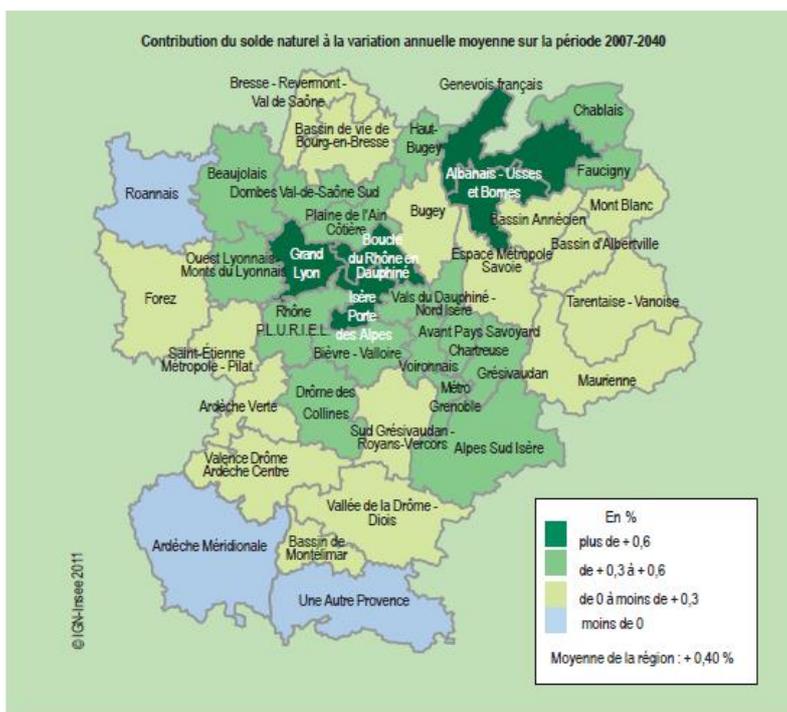
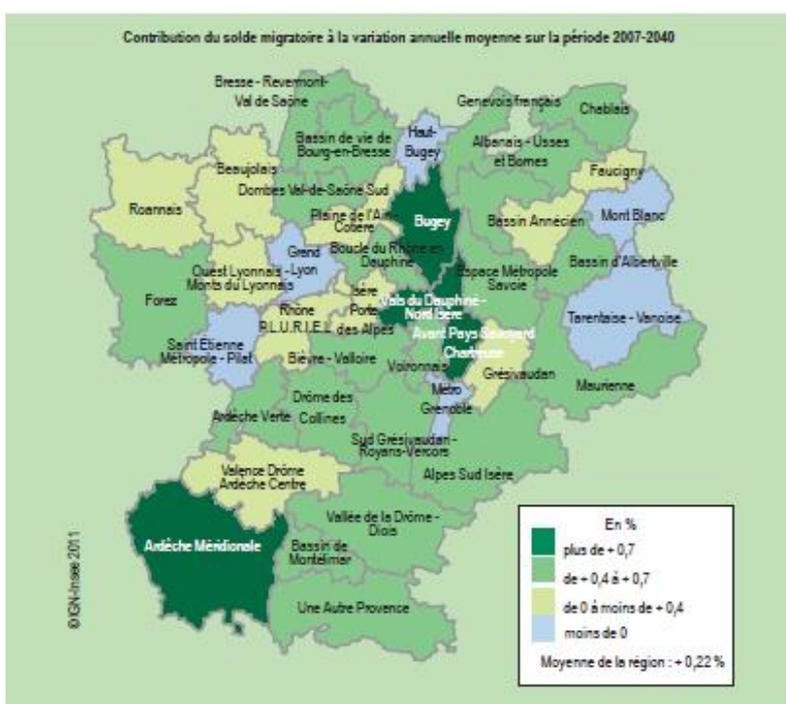
Au niveau des projections de population, la population passerait de 133600 habitants en 2007 à 176600 habitants en 2040, soit une croissance annuelle de +0,9%.



<sup>1</sup> INSEE Rhône Alpes, La lettre Analyses – population, n°144 – Mai 2011. Source Insee, recensement de la population 2007 – Omphale 2010

- Cette croissance serait entretenue par un solde migratoire très important.

En revanche, la contribution du solde naturel et la part des jeunes en 2040 seraient faibles comparativement aux autres territoires de la région. Ce solde naturel serait même négatif pour l'Ardèche méridionale. La **situation de vieillissement serait encore plus importante** avec pratiquement autant de personnes âgées de 75 ans ou plus que de moins de 20 ans (il y en avait deux fois moins en 2007).



Source : Insee, Recensement de la population 2007 - Omphale 2010

## 2.5 - Des ménages aux ressources modestes

### - Les communes de montagne et Largentière plus pauvres

Dans une approche comparative entre territoires et sous-secteurs du territoire, nous avons cherché à obtenir une comparaison entre communes et sous-secteurs qui permette de mieux prendre en compte les compositions des ménages et avons donc retenu l'approche des **revenus par unité de consommation**<sup>2</sup>.

Le premier résultat à rapporter est le faible revenu médian des deux EPCI, puisque sur Beaume Drobie **il est de 15 612 € et sur Val de Ligne de 15 094. Ces niveaux de revenus sont en dessous de la médiane départementale qui est de 16991€/an/UC**, alors que l'Ardèche est le département de la région Rhone Alpes où les revenus sont les plus faibles. **La part de ménages imposés est également très faible puisque la CCBD n'en compte que 46% et Val de Ligne uniquement 47%** (53% en Ardèche, 60% en Rhone Alpes). **Aucune des communes ne compte plus de 50% de ménages imposés.**

Concernant l'échelle intracommunautaire on peut noter des disparités assez importante (cf carte page suivante), avec un écart de plus de 10000€/an/ménages entre la commune aux revenus les plus faibles et celle aux plus forts. L'information à retenir est surtout les niveaux de revenus très faible (médiane en dessous de 10000€/an/ménages) dans certaines communes de « montagne » (Dompmnac, St Mélange), impliquant donc que **50% des ménages de ces communes ont des revenus inférieur à 10000€**. Ce faible niveau de revenu se retrouve dans la part des ménages imposés puisque moins d'un ménage sur trois est soumis à l'impôt (on retrouve ce pourcentage sur St André Lachamp malgré des revenus d'un niveau supérieur) .

	Revenu 1er décile par UC	Revenu 9ème décile par UC
CC Beaume Drobie	<b>5030</b>	<b>30656</b>
CC Val de Ligne	<b>4822</b>	<b>29303</b>
CC du Pays de Vals	5485	32003
CC de Vinobre	7970	32600
Ardèche	6829	31306
Rhône-Alpes	7394	37547
France métropolitaine	6667	37163

Ainsi les revenus du décile (les premiers 10% de la population) le plus faible du territoire est nettement en dessous de ceux des communautés de communes voisines mais également largement en dessous des premiers décile du département et de la région (différence de 1800€ et 2000€/ an entre notre territoire et le département). La différence est moins importante concernant les décile le plus aisé, même si celui-ci à un niveau de revenu légèrement plus faible que

les autres territoires.

<sup>2</sup> Le revenu fiscal par unité de consommation (UC) est le revenu du ménage rapporté au nombre d'unités de consommation qui le composent. Par convention, le nombre d'unités de consommation d'un " ménage fiscal " est évalué de la manière suivante :

- le premier adulte du ménage compte pour une unité de consommation ;
- les autres personnes de 14 ans ou plus comptent chacune pour 0,5 ;
- les enfants de moins de 14 ans comptent chacun pour 0,3.

Cette échelle d'équivalence est utilisée couramment par l'INSEE et Eurostat pour étudier les revenus ainsi exprimés par " équivalent adulte ".

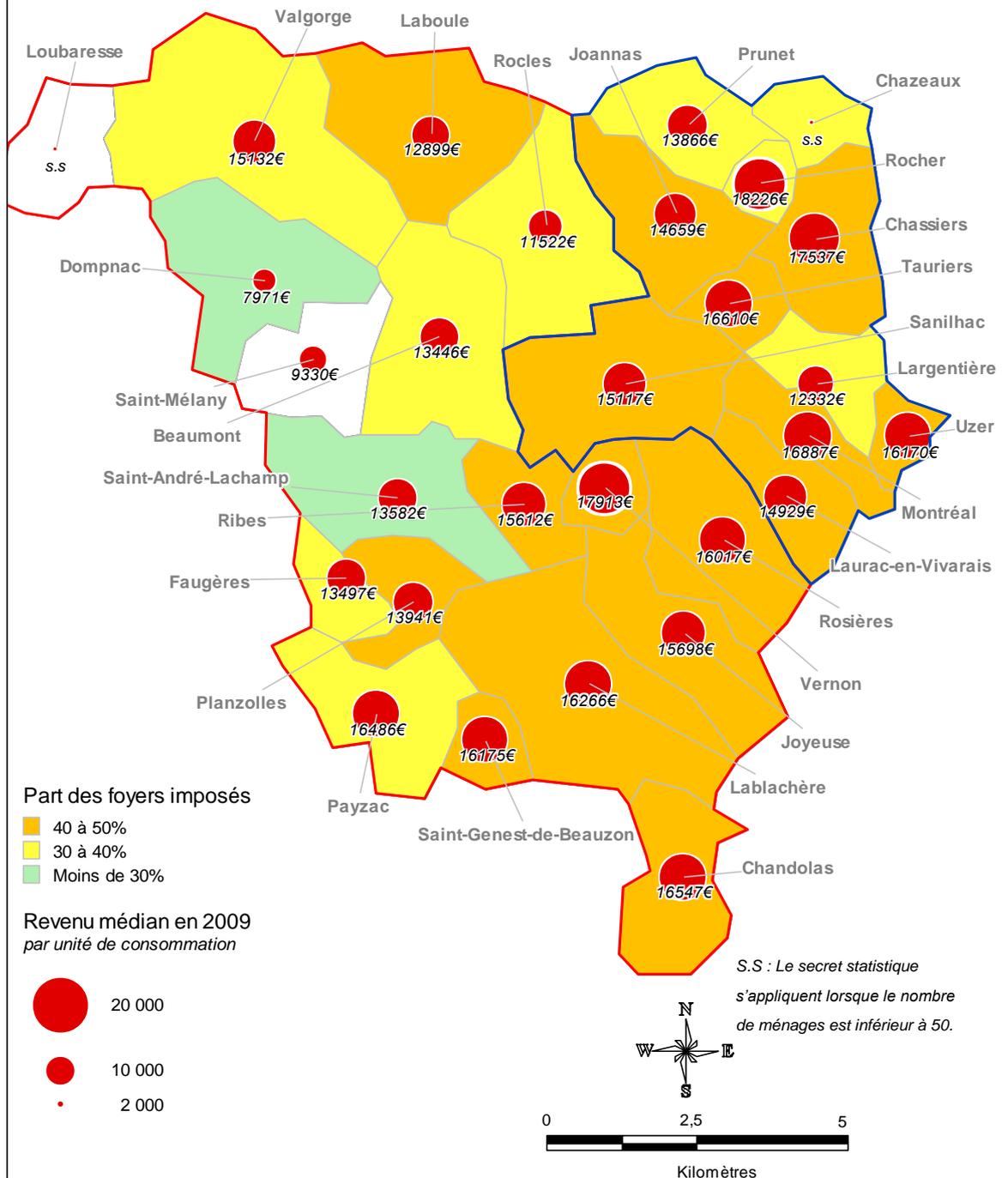
Le revenu fiscal exprimé par UC présente l'avantage de prendre en compte les diverses compositions des ménages et donc les économies d'échelle liées à la vie en groupe. Dans de nombreux cas, l'étude des revenus se place dans une problématique de comparaison des niveaux de revenu entre plusieurs zones ou d'analyse des inégalités de revenus entre les ménages au sein d'une zone. L'utilisation du revenu rapporté au nombre d'unités de consommation du ménage est alors préconisée car il devient un revenu par équivalent adulte, comparable d'un lieu à un autre et entre ménages de compositions différentes.

**Les communes situés en bas des pentes comptent des ménages aux revenus plus élevés puisque la médiane se situe autour de 16000€. Une commune cependant, celle de Largentière ne s'inscrit pas dans ces niveaux de revenus, puisque la médiane est juste au dessus de 12000€/an/ménage.**

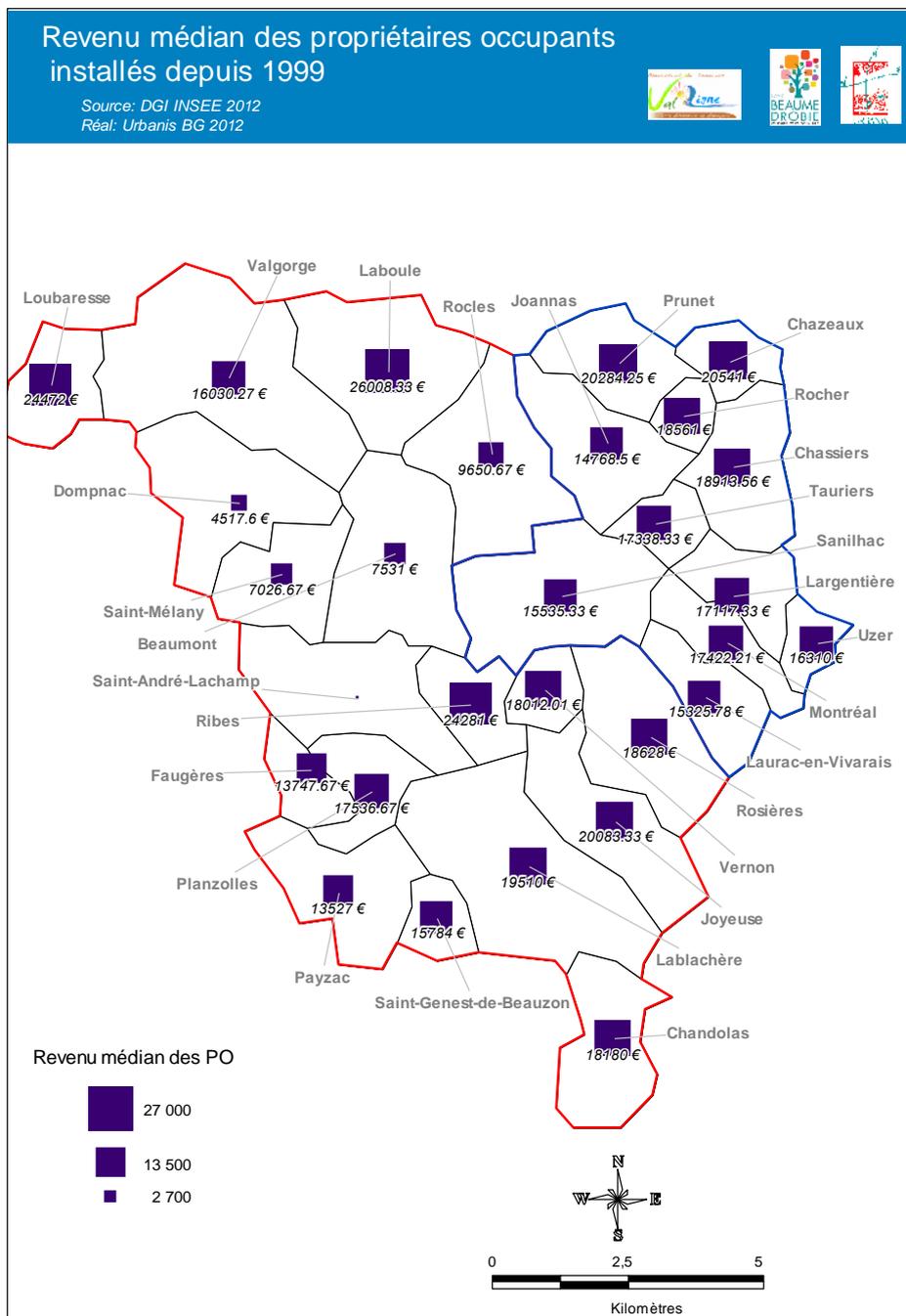
Il est cependant nécessaire d'attenuer les chiffres statistiques selon les élus, en effet une part des revenus du territoire sont liés à l'économie informelle. Les revenus officiels d'une partie des ménages seraient alors en deçà de la réalité. Il en est de même concernant les ménages imposés puisqu'un certains nombres de professions présentes sur le territoire ne sont pas imposables bien que leur revenu soit plus élevés.

## Revenu médian des ménages et ménages imposés

Source: DGI INSEE 2012  
Réal: Urbanis BG 2012



➤ De nouveaux propriétaires occupants aux ressources plus élevés



Lorsque l'on analyse les revenus des nouveaux propriétaires occupants arrivés depuis 1999, plusieurs éléments sont à mettre en avant. Le premier est que **dans une majorité des communes du territoire, la médiane des revenus des nouveaux PO est plus importante que celle de la globalité des ménages.** En effet sur certaines communes cette médiane se situe à plus de 20000€/an/uc (néanmoins sur certaines communes le nombre de PO arrivés récemment est limité)., cette tendance traduit le fait (comme nous le verrons dans la partie sur le marché immobilier) que les niveaux de revenus pour être PO sur le territoire sont élevés par rapport aux revenus des ménages en place.

**Cependant sur certaines communes où la médiane des revenus est déjà faible (Domnac, Saint Mélany ,Rocles) les nouveaux PO possèdent également des revenus faibles voir même inférieurs aux revenus médians.**

## 2.6 - 4400 ménages ont des ressources inférieures aux plafonds de ressources HLM (de type PLAI ou PLUS) soit 69.5 % des ménages (6300 ménages sur le territoire)

A l'échelle des deux territoires, le nombre de ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% du plafond HLM est de **2516 ménages**. Cela représente **39.8% des ménages du territoire** (contre 33% pour le département).

source FILOCOM 2009	Part des ménages dont les ressources <30% des plafonds HLM ("ménages pauvres")	Part des ménages dont les ressources <60% des plafonds PLUS ("ménages")	Part des ménages dont les ressources <100% des plafonds HLM	Part des ménages dont les ressources >150% des plafonds HLM
CC Beaume-Drobie	15,4%	39,9%	69,1%	11,6%
CC Val de Ligne	15,9%	39,7%	70,1%	10,2%
total du Territoire PLH	15,6%	39,8%	69,5%	11,0%
Ardèche	11,2%	32,8%	64,5%	12,9%

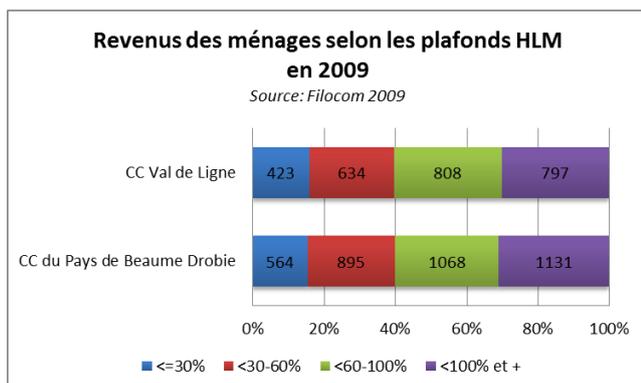
Les ménages les plus modestes (revenus inférieurs à 30% des plafonds HLM) représentent 15,6 %, également beaucoup plus élevée que dans celle de l'Ardèche (11,2%), représentant en volume 987 ménages.

Les ménages pauvres représentent donc 15,6% des ménages du territoire, cependant certaines communes isolées des deux territoires sont fortement touchées. Ainsi les communes de Dompnac Beaumont, Loubaresse et Rocles comptent au moins 30% de

leurs ménages avec des ressources inférieure à 30% du plafond HLM, la commune de Largentière n'est pas loin de ce niveau avec 27% de ses ménages.

Catégories de ménages	30% des plafonds HLM		60% des plafonds HLM		PLUS (100% des plafonds HLM)	
	€/mois	en % du SMIC	€/mois	en % du SMIC	€/mois	en % du SMIC
Une personne	291	20%	971	68%	1618	113%
2 personnes sans personne à charge, sauf couple de jeunes ménages	389	27%	1297	91%	2161	152%
3 personnes ou 1 personne seule avec 1 personne à charge ou 1 couple de jeune ménage sans personne à charge	468	33%	1559	109%	2599	182%
4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge	565	40%	1882	132%	3137	220%
5 personnes ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge	664	47%	2214	155%	3690	259%
6 personnes ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge	749	53%	2495	175%	4159	292%

**Jeune ménage** : Couple sans personne à charge dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans.

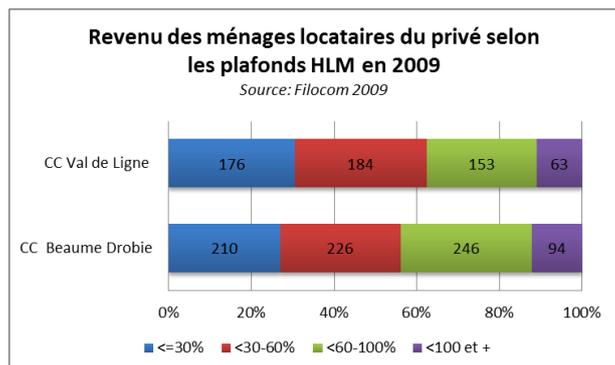


Il est à noter que sur ce total de 987 ménages « pauvres », entre 50 et 60 ménages seulement (imprécision liée au secret statistique) sont logés dans le parc HLM (quasiment tous sur la commune de Largentière) et entre 30 et 50 ménages sont logés dans le parc communal.

Parmi les 987 disposant des plus faibles ressources (ménages pauvres), 418 sont propriétaires de leur logement, 386 sont locataires du parc privé

- **27% des ménages ayant des ressources inférieures aux plafonds HLM (soit 1195 ménages) sont aujourd'hui logés dans le parc locatif privé (dont 386 ménages pauvres)**

Communauté de communes	LP_plafond_HLM_<=30%	LP_plafond_HLM_<=30%	LP_plafond_HLM_<=60%	Part LP_plafond_HLM_<=60%	LP_plafond_HLM_<=100%	Part LP_plafond_HLM_<=100%
CC du Pays de Beaume Drobie	210	27%	436	56%	682	88%
CC Val de Ligne	176	31%	360	63%	513	89%
Total	386	29%	796	59%	1195	88%



- **88% des locataires du privé ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS.**

Parmi eux, 60% ont des ressources inférieures de 60 % aux plafonds PLUS.

Seulement 157 ménages locataires du privé sont au-dessus des plafonds HLM.

On peut donc dire que le parc de location privé assure « une fonction sociale » importante sur le territoire.

Communauté de communes	PO_plafond_HLM_<=30%	Part PO_plafond_HLM_<=30%	PO_plafond_HLM_<=60%	Part PO_plafond_HLM_<=60%	PO_plafond_HLM_<=100%	Part PO_plafond_HLM_<=100%
CC du Pays de Beaume Drobie	264	11%	794	32%	1526	61%
CC Val de Ligne	154	9%	478	27%	1057	61%
Total	418	10%	1272	30%	2583	61%

- **59 % des ménages ayant des ressources inférieures aux plafonds HLM (soit près de 2583 ménages) sont aujourd'hui propriétaires**

Les propriétaires occupants représentent 59% des ménages ayant des ressources inférieures aux plafonds de ressources permettant l'accès au parc public, leur volume s'élevant à 2583, avec notamment une proportion de propriétaires occupants « pauvres » de 10%. **Au total 1/3 de ces propriétaires occupants (soit 1272 PO) possède des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM.**

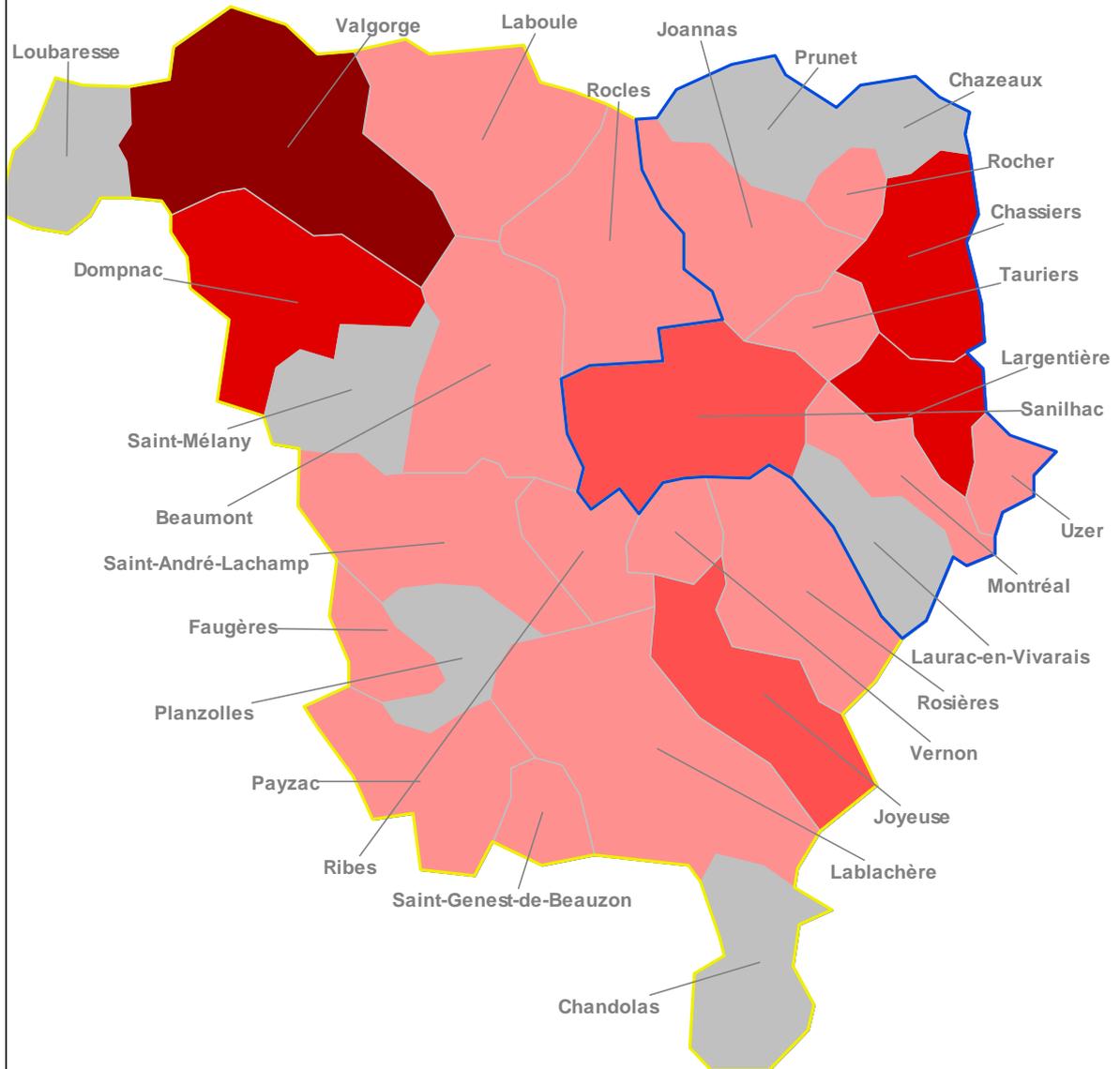
## 2.7 - 13 % des ménages vivent de minima sociaux contre 7.5 % dans le département

Les données CAF nous permettent d'établir la carte de la page suivante. On peut ainsi voir qu'en comparaison avec le département de l'Ardèche la part de ces ménages est très élevée puisque seulement 7 communes du territoire sont en deçà de cette moyenne. On ne retrouve pas ici d'opposition entre commune de montagne et celle de la plaine quant à la part de ménage vivant des minima sociaux.

La commune de Valgorge compte la plus forte part de personnes vivants de minima sociaux avec plus de 50% des ménages de la commune, il cependant important de rappeler que la commune accueille un important centre pour personnes âgées pouvant amplifier les chiffres.

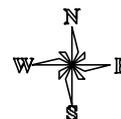
## Part des ménages vivants des minimas sociaux en 2008

Source: CAF 2008  
Réal: Urbanis BG 2012



### Part des ménages

- Plus de 50%
- 20 à 50 %
- 13 à 20%
- 7 à 13%
- Moins de 7%



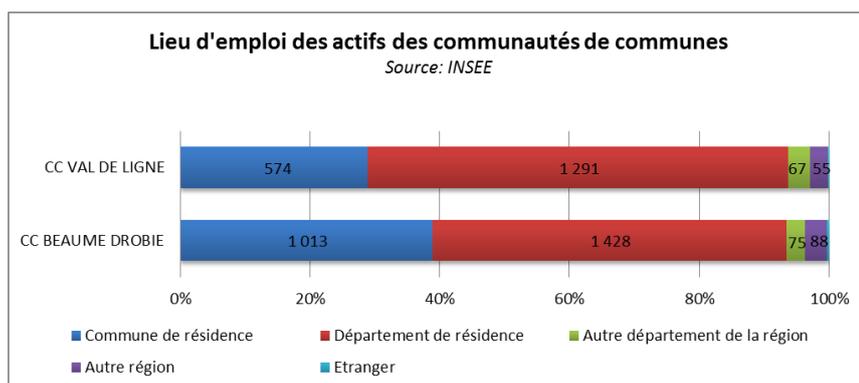
Kilomètres

## SYNTHESE DE LA THEMATIQUE SOCIO- DEMOGRAPHIE

- Une **croissance de la population** régulière sur le territoire (**croissance de +1,12% par an, plus forte** que celle du département de l'Ardèche (+0,87%/an) et la région Rhône Alpes (+0,81% /an)
- **Une croissance démographique portée par l'accueil de populations nouvelles**, notamment des personnes âgées et retraites arrivant de l'extérieur (le **solde naturel est négatif** sur quasiment l'ensemble des communes)
- Une dynamique migratoire plus marquée sur les communes touchées par le phénomène de périurbanisation (sud-est du bassin albenassien) ainsi que sur les communes irriguées par le RD104
- Une progression des ménages de 15.7% sur la période 1999-2008, **soit un rythme très supérieur à celui du département** (11.2%).
- A l'image du département et de la région, la taille des ménages s'est réduite entre 1999 et 2008. Les communes de la CCBD étant en dessous des moyennes régionales et départementales alors que les communes de la CCVDL sont légèrement au-dessus, les ménages familiaux (4 pers. et plus) ne comptant sur la CCBD que pour 14% contre 18 et 19% pour la CCVDL et l'Ardèche. Cette évolution est liée au desserrement des ménages (famille monoparentale, personnes âgées seules...). Concernant la CCBD, **cette taille des ménages réduite (2,1 personnes/ménages)** est notamment liée à la très grande proportion de personnes de plus de 60 ans dans la population
- Une tendance marquée de la population au vieillissement et des fragilités pour les communes de pentes et moyenne montagne qui peinent à maintenir leur population permanente
- Des tendances démographiques qui semblent se confirmer à long terme (cf. projections régionales Omphale 2010)
- La taille des ménages à la baisse et plus marquée sur la CCBD avec sur cet EPCI, **74% des ménages sont constitués d'une ou deux personnes**
- Des **fragilités liées au profil socio-économique de la population**, avec notamment une faible proportion de contribuables assujettis à l'impôt sur le revenu (moins de 47 %).
- A l'échelle des deux territoires, **4400 ménages ont des ressources inférieures au plafonds de ressources HLM soit 69.5 % des ménages**. 59 % de ces ménages sont propriétaires (soit près de 2583 ménages) / 27 % sont locataires (soit 1195 ménages)
- 88% des locataires du privé sont éligibles au parc social.
- **987 ménages « pauvres » dont seulement une cinquantaine** (nombre non quantifié du au secret statistique) **de ménages sont logés dans le parc HLM**

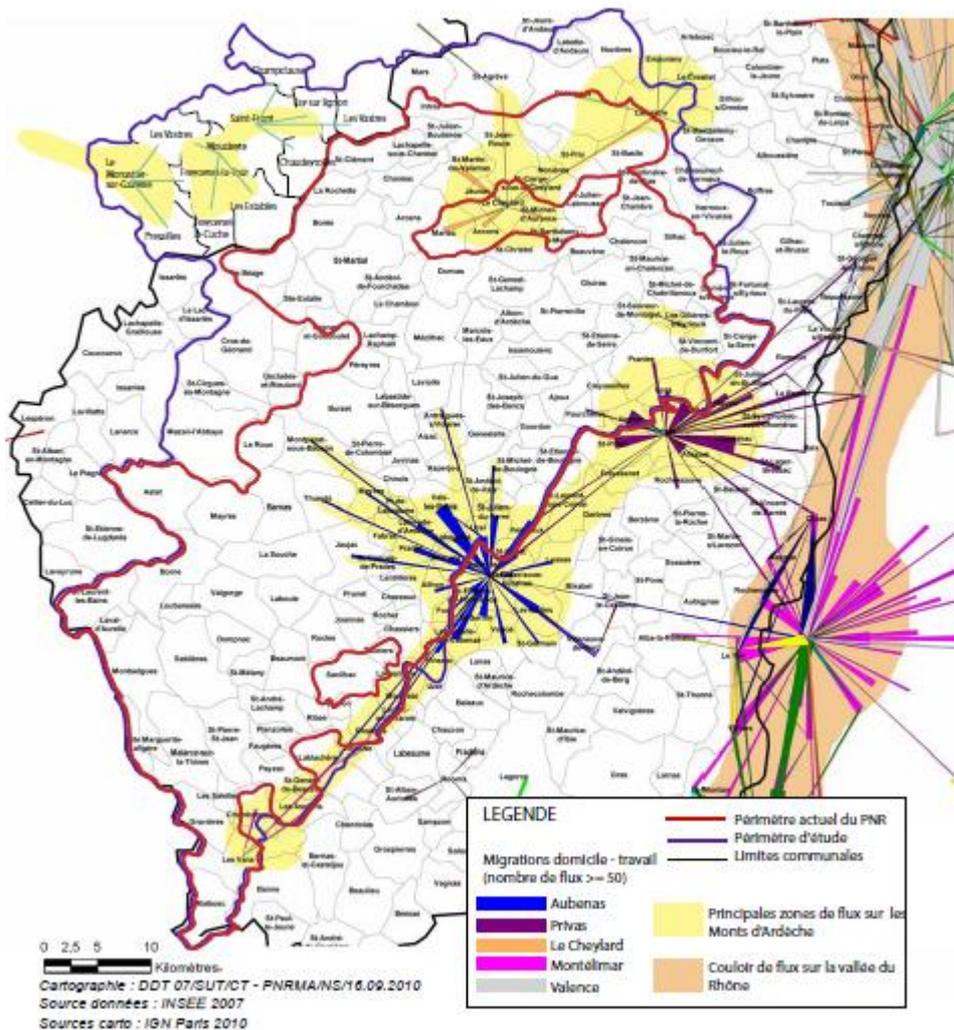
### 3 - Analyse économique et polarisation

#### 3.1 - 50 % des actifs travaillent à l'extérieur de leur commune



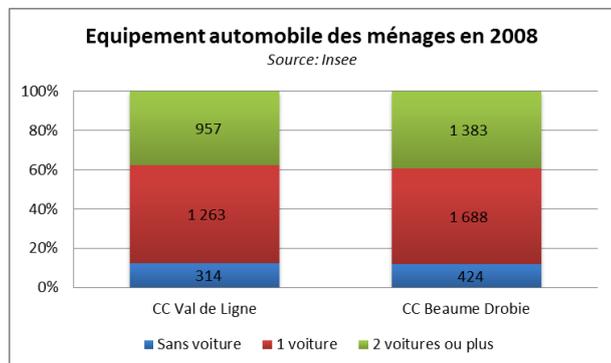
Le graphique ci-contre nous montre le lieu d'emploi des actifs ayant un travail, les chiffres globaux sont équivalents aux moyennes départementales et régionales, **environ 1/3 des actifs travaillent dans leur commune de résidence, 50 % des actifs travaillent dans une autre commune du département.** Lorsque l'on compare les deux EPCI la proportion d'actifs de Val de Ligne à travailler dans leur commune de résidence est beaucoup moins grande (29 contre 39%) et s'explique par des mouvements vers le bassin d'Aubenas (10 000 emplois sur le bassin)

#### Migrations domicile - travail en 2007



Les déplacements se font essentiellement par la route soit à titre individuel, soit au moyen de transports collectifs.

Bien que certaines alternatives à la voiture se développent (co-voiturage, transport à la demande, etc.), celles-ci restent peu développées. Le nombre de ménages ayant deux voitures a augmenté sur l'ensemble du territoire avec notamment une augmentation plus importante sur la CCBD. Près de 40 % ménages disposent de deux voitures ou plus.



		2008	%	1999	%
CC Beaume Drobie	- 1 voiture	1 688	48,3	1 512	51,1
	- 2 voitures ou plus	1 383	39,6	982	33,2
CC Val de Ligne	- 1 voiture	1 263	49,9	1 064	47,4
	- 2 voitures ou plus	957	37,8	835	37,2

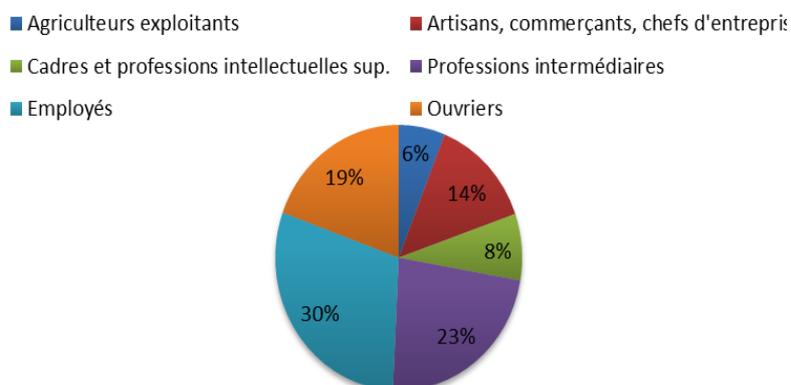
L'offre en transport en commun est très limitée sur le territoire, mais elle est surtout dual, puisque les communes du bas sont desservies par la ligne de bus du 7 venant d'Alès vers Aubenas mais également par le TER avec la ligne Vallon/ Les Vans vers Valence TGV s'arrêtant à Lablachère, Joyeuse, Rosières, Largentière et Uzer. Les communes de montagnes ne bénéficient pas de ligne régulière et seules les transports scolaires peuvent être empruntés par les habitants de ces communes lorsqu'ils ne possèdent pas de voitures.

- 17% des émissions de GES de l'Ardèche Méridionale sont induites par le transport de personnes (domicile, travail, loisirs...);
- 14% sont issues du transport touristique;
- Le transport public et le transport des déchets n'englobent respectivement que 0,4% et 0,1%.

### 3.2 - Les conditions d'emploi des actifs résidents moins favorable qu'ailleurs

#### Catégorie socioprofessionnelle des actifs des EPCI

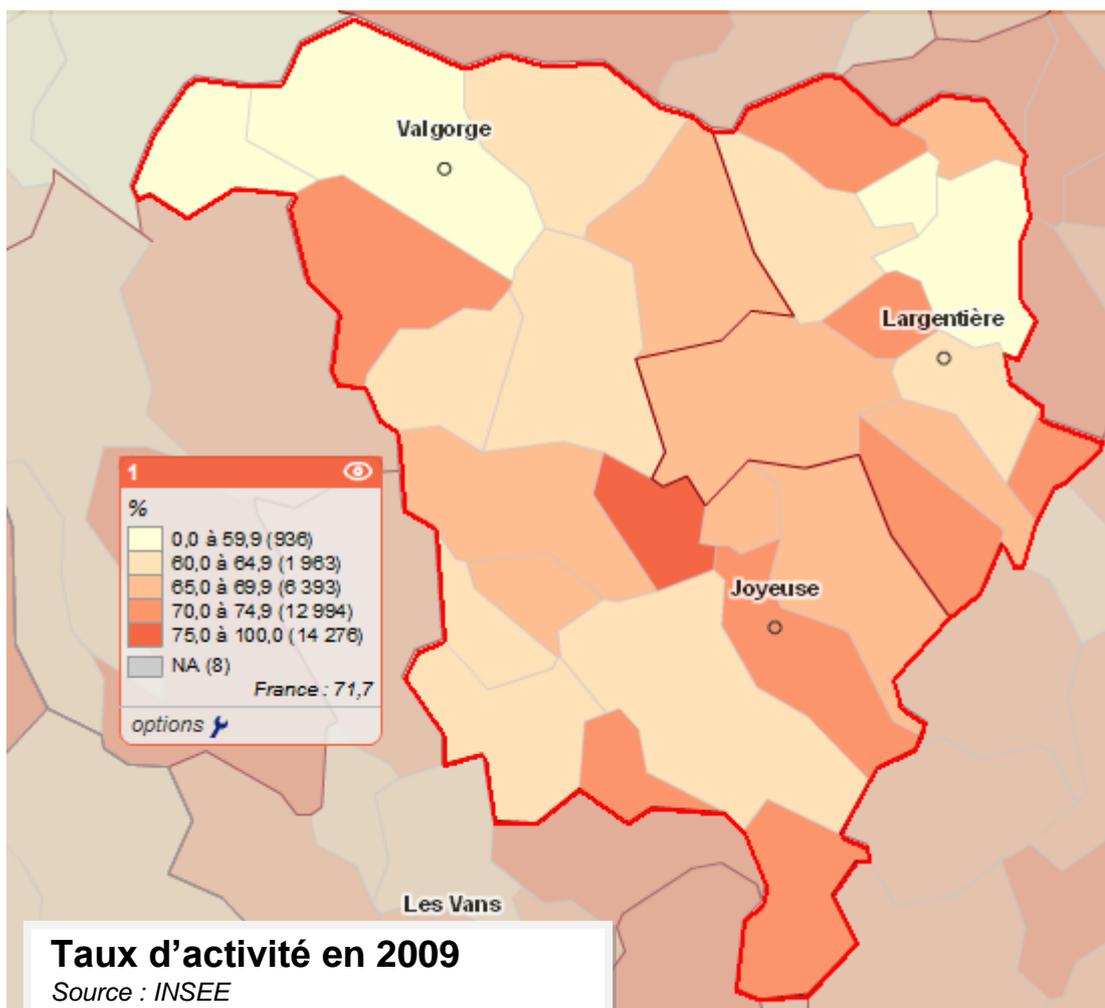
Source: INSEE



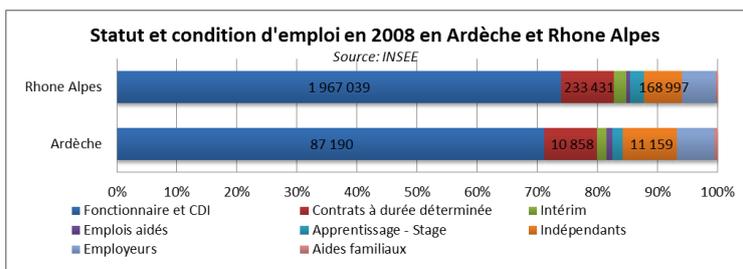
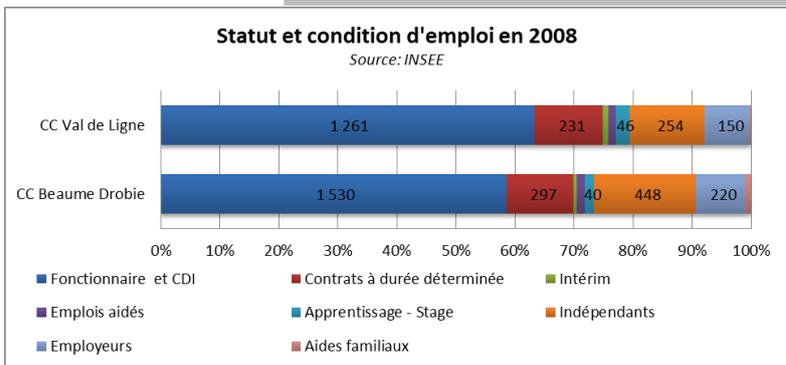
Les catégories socioprofessionnelles les plus représentées parmi les actifs sont celles des employés et des professions intermédiaires qui à elles deux comptent pour plus de la moitié des actifs (chiffres équivalents à ceux du département). La proportion d'ouvriers est plus réduite que dans le département (19 contre 26%), liée sans doute à la faible présence d'industrie sur le secteur. Enfin, les agriculteurs et artisans représentent 1/5 des actifs soit quasiment le double du département (12%).

Globalement, le caractère rural et touristique de l'Ardèche a permis de maintenir à un bon niveau d'activité son artisanat et ses commerces.

Le taux d'activité est en deçà des EPCI alentours et du département, notamment sur la CC Val de Ligne où il s'établit à 64% contre 67% pour la CC Beaume Drobie mais surtout 70% pour Vinobre et le Pays de Vals ainsi que le département.



**Taux d'activité en 2009**  
Source : INSEE



Une partie importante des emplois salariés sur le territoire sont aussi liés à la présence de structures médicosociales, on peut ainsi citer Béthanie à Chassiers (institut médico éducatif), l'hôpital local Intercommunal Rocher – Largentière, mais également les différents EHPAD et structures d'accueil de personnes âgées présentes sur le territoire (Joyeuse, Lablachère, Valgorge).

Concernant le statut et les conditions de ces actifs ayant un emploi, 60% sont soit fonctionnaires ou en CDI, cette part nettement moins importante que les chiffres du département et de la région, où cette proportion atteint 70% des actifs ayant un emploi. Cette part est d'ailleurs légèrement plus importante sur la CCVD que sur la CCBD ; La part d'indépendants est-elle plus élevée sur le territoire, notamment sur la CCBD où elle atteint près **de 20% des actifs ayant un emploi**, montrant la part importante que prend l'artisanat ou l'agriculture dans l'économie locale.

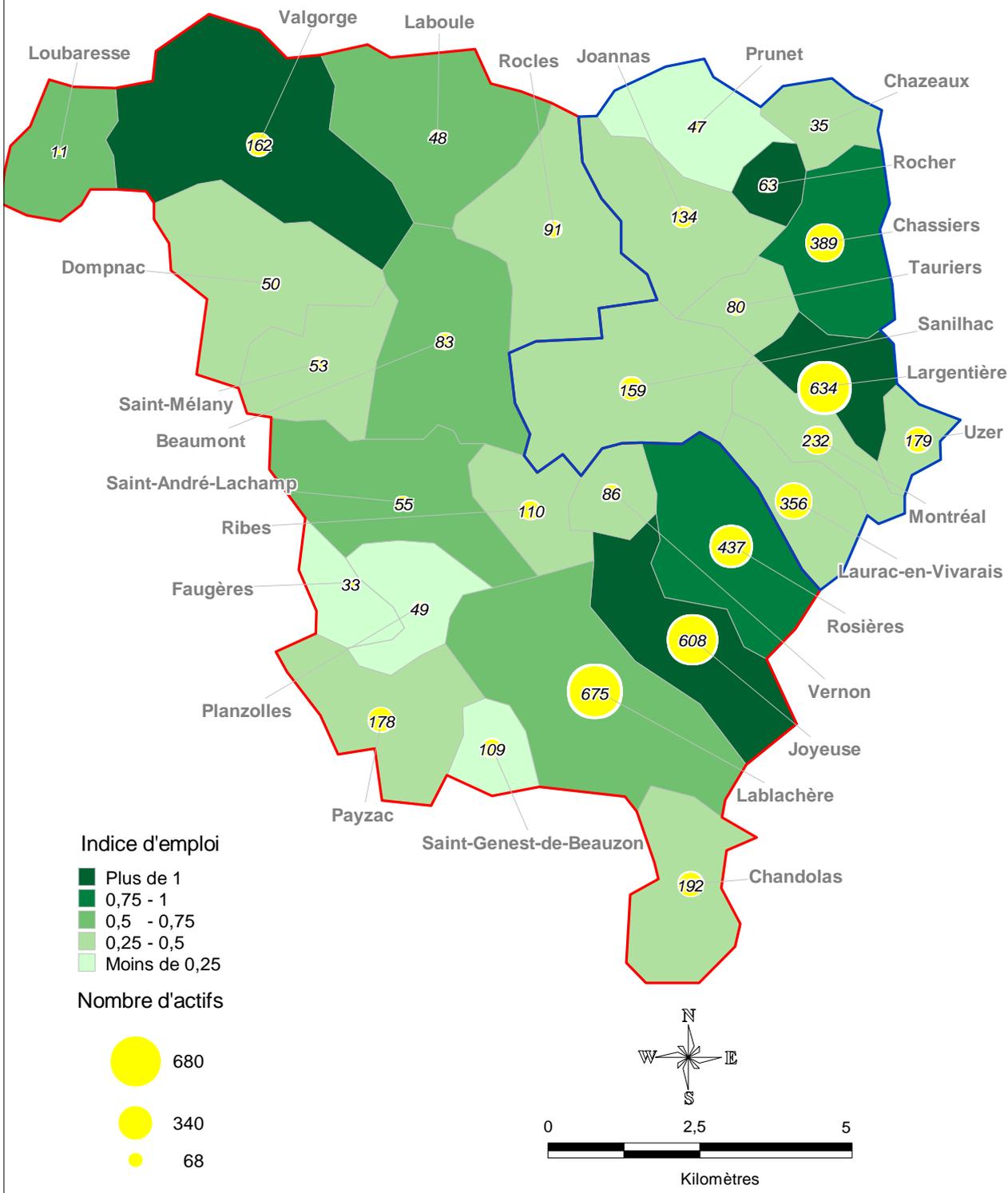
La part de personnes employées en CDD est relativement similaire à celle du département et de la région avec environ 10% des actifs ayant un emploi. Le triptyque Intérim/Emplois aidés/Apprentissage est lui nettement inférieur sur le territoire, ne comptant que pour 2-3% des actifs ayant un emploi alors qu'il est de plus du double pour le département et la région.

- **L'emploi saisonnier agricole**

L'emploi saisonnier sur l'ensemble du territoire de l'Ardèche méridionale recouvre également entre 400 et 1000 contrats qui pour une grande majorité d'entre eux, sont des contrats d'une durée inférieure à 2 mois. Cette activité saisonnière génère des besoins en logement qui sont évoqués dans la partie « population spécifique ».

# Indice d'emploi et nombre d'actifs en 2008

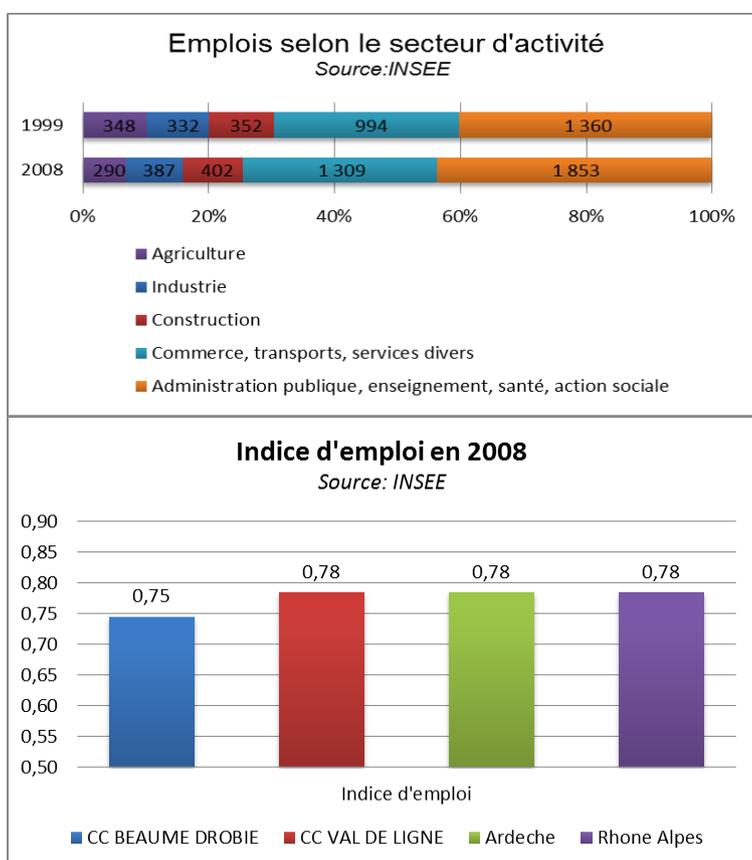
Source: Insee 2012  
Réal: Urbanis BG 2012



### 3.3 - Le territoire compte 4076 emplois contre 3450 en 1999 avec un indice d'emploi comparable au Département et à la Région

En 2008, le territoire comptait 4076 emplois contre 3450 en 1999 soit une croissance annuelle d'environ 1,85%. Cependant comme le montre la carte de la page suivante, cette évolution positive ne s'est pas réalisée de façon homogène sur le territoire puisque 9 communes ont perdu des emplois durant cette période (cependant plusieurs ont connu cette évolution sur un volume faible), à l'inverse 3 communes ont connu une croissance de l'emploi de plus de 5%/an.

Le volume d'emplois reste fortement polarisé sur les villes de Joyeuse et Largentière qui comptent à elles seules près 50% des emplois des deux EPCI. Ces deux communes restent donc les deux principales réserves d'emploi des communes de Beaume Drobie et Val de Ligne (après Aubenas, principal pôle économique local), même si des communes comme Valgorge et Rocher malgré leur taille limitée (en population) possèdent un nombre d'emplois importants notamment dans le domaine des services (centre d'accueil des personnes âgées ou hôpital pour Rocher)



Concernant l'évolution de l'emploi par secteur entre 1999 et 2008, nous observons une forte croissance des emplois dans l'administration publique, l'enseignement, santé et l'action sociale (+500 emplois), et qui a vu sa part progresser de 40 à 45 %, le secteur de l'agriculture est le seul qui a connu une perte d'emploi entre 1999 et 2008. Il est également à noter la faible part des emplois dans l'industrie (environ 10%) liée au manque d'attraction du territoire pour ce type d'activité.

Le territoire reste donc plutôt bien pourvu en emploi avec des indices d'emploi de 0.75 et 0.78 (nombre d'emplois/nombre d'actifs) sur les deux EPCI comparables au Département et à la Région.

### 3.4 - Un taux de chômage en régression mais qui reste important

En 2008, le taux de chômage (au sens du recensement de l'INSEE)<sup>3</sup> s'établissait à 14,6% de

la population active du territoire, le nombre de chômeurs s'élevant à 789. Ce taux a fortement baissé depuis 1999 puisqu'il était à 18,7% de la population active. Cette baisse a d'ailleurs été plus forte sur la CCVDL puisque le taux de chômage est passé de 20% en 1999 à 14,8 % en 2008 ;

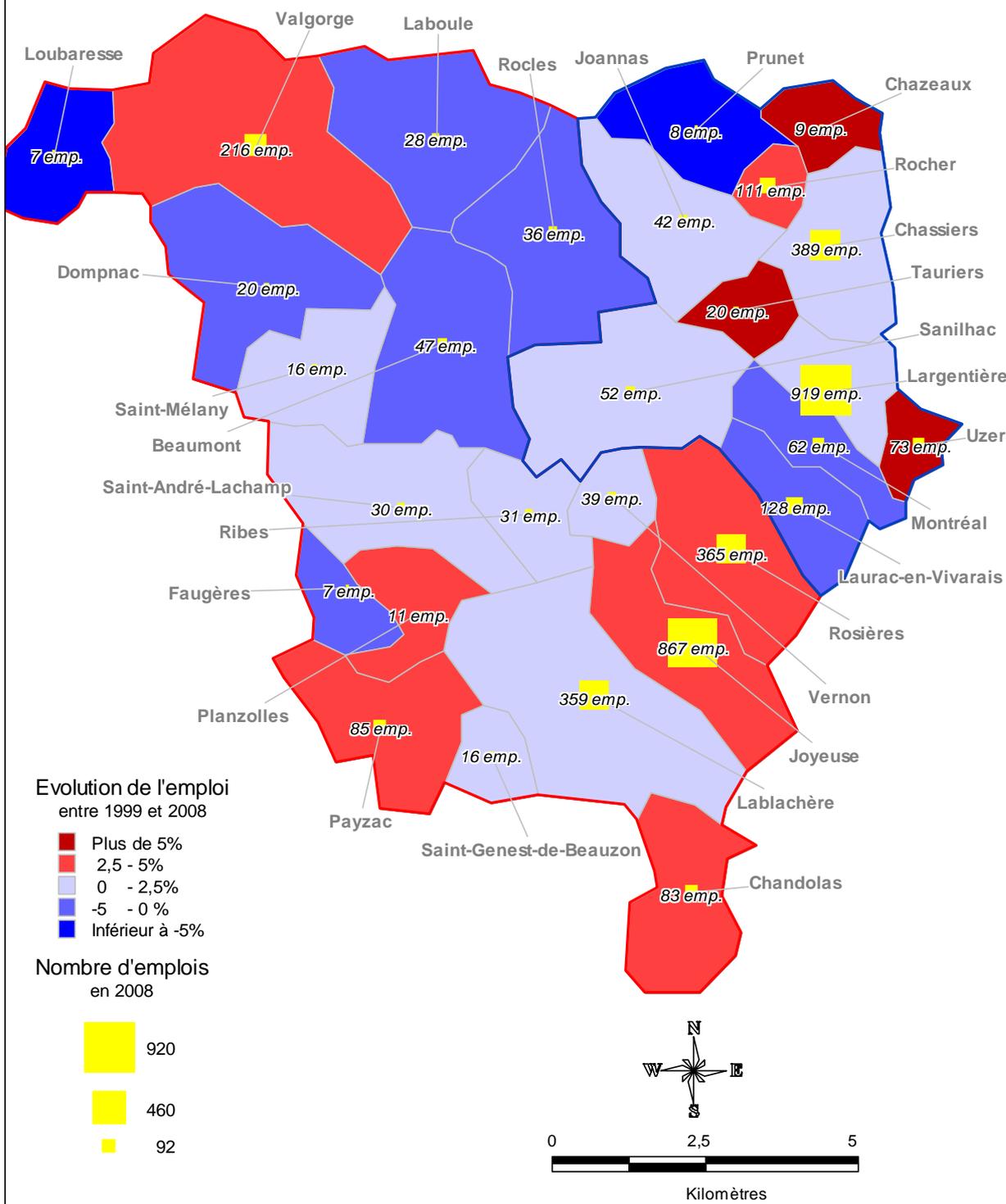
Le facteur principal de cette baisse du chômage étant le nombre important d'emplois créés sur le territoire.

Cependant, les dernières tendances d'après les élus, montrent une dynamique s'inversant avec un nombre de chômeurs augmentant.

<sup>3</sup> Les chômeurs au sens du [recensement de la population](#) sont les personnes (de 15 ans ou plus) qui se sont déclarées chômeurs (inscrits ou non à Pôle Emploi) sauf si elles ont, en outre, déclaré explicitement ne pas rechercher de travail ; et d'autre part les personnes (âgées de 15 ans ou plus) qui ne se sont déclarées spontanément ni en emploi, ni en chômage, mais qui ont néanmoins déclaré rechercher un emploi.

## Taux de croissance annuel moyen de l'emploi entre 1999 et 2008 et nombre d'emplois en 2008

Source: Insee 2012  
Réal: Urbanis BG 2012

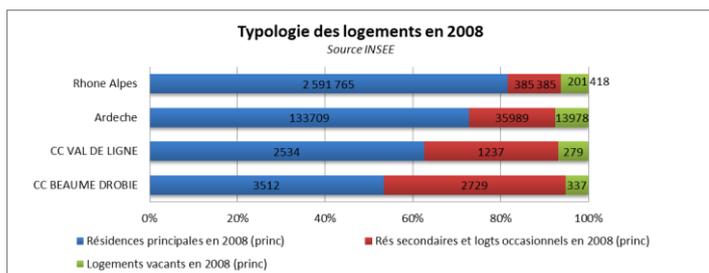


## SYNTHESE DE LA THEMATIQUE SOCIO- ECONOMIE

- **En 2008, le territoire comptait 4076 emplois contre 3450 en 1999** soit une croissance annuelle d'environ 1,85%.
- **Le volume d'emplois reste fortement polarisé sur les villes de Joyeuse et Largentière** qui comptent à elles seules près 50% des emplois des deux EPCI
- **Le territoire reste donc plutôt bien pourvu en emploi** avec des indices d'emploi de 0.75 et 0.78 (nombre d'emplois/nombre d'actifs) sur les deux EPCI comparables au Département et à la Région.
- Les conditions d'emploi des actifs résidants sont moins favorables qu'ailleurs (60% sont fonctionnaires ou en CDI (70% des actifs du département et de la région)
- La part d'indépendants est plus élevée sur le territoire, notamment sur la CCBD où elle atteint près **de 20% des actifs ayant un emploi**, montrant la part importante que prend l'artisanat ou l'agriculture dans l'économie locale.
- L'emploi saisonnier agricole sur l'ensemble du territoire de l'Ardèche méridionale recouvre également entre 400 et 1000 contrats
- 50 % des actifs travaillent à l'extérieur de leur commune (10 000 emplois sur le bassin d'Aubenas)
- **Un taux de chômage en régression** mais qui reste important
- Le tourisme comme élément moteur
- Dans les communes de montagne, la pérennisation des activités agricoles et artisanales sont souvent subordonnée à l'accessibilité au logement et au foncier (notamment le foncier agricole souvent morcelé au gré des successions)

## 4 - Le parc de logements

### 4.1 - Une forte vocation touristique avec 1/3 de résidences secondaire

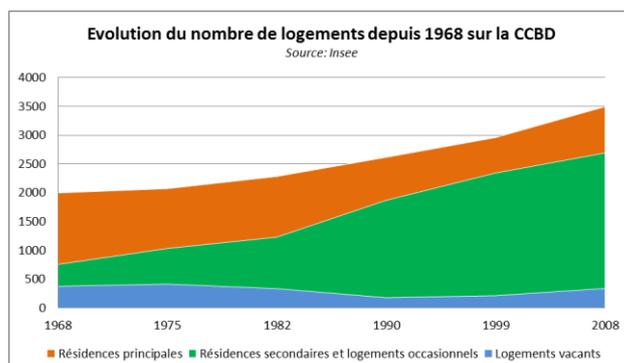
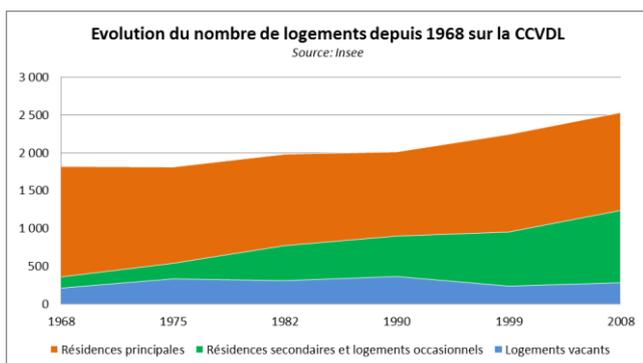


En 2008 le territoire comptait un total **10 629 logements** (6578 pour Beaume Drobie, 4051 pour Val de Ligne). Les résidences principales représentaient respectivement 53% et 63% des logements. Ces taux sont bien en deçà de ceux du département et de la région (73%et 82%), la raison de cette faible part de résidences principales est liée à la proportion très importante de résidences secondaires sur le secteur. Ainsi **41%** du parc de logements de la

CCBD est constitué de **résidence secondaire, soit 2729 logements. 31% du parc de la CCVDL est constitué de résidences secondaires soit 1237 logements. Au total le territoire compte donc près de 4000 résidences secondaires.**

**Ce phénomène est beaucoup plus marqué sur les communes de « montagne ».** En effet une majorité d'entre elles, voit plus de 50% du parc de logement être des résidences secondaires (Laboule est la commune ayant le plus fort taux de résidences secondaires avec 68%), Les autres communes ont un taux de résidences secondaires avoisinant 20%

Les deux graphiques suivants montrent l'évolution du nombre de logements depuis 1968 sur les deux EPCI et la part prépondérante qu'ont pris les résidences secondaires sur le territoire, notamment sur la CCBD. **Ainsi en 1968 on comptait un peu plus de 1000 résidences secondaires sur l'ensemble du territoire et c'est à partir de 1982 que le volume a fortement augmenté en passant à 2000 résidences secondaires alors que dans le même temps le volume de résidences principales n'avait que peu augmenté (3800 en 1968, 4200 en 1982).**

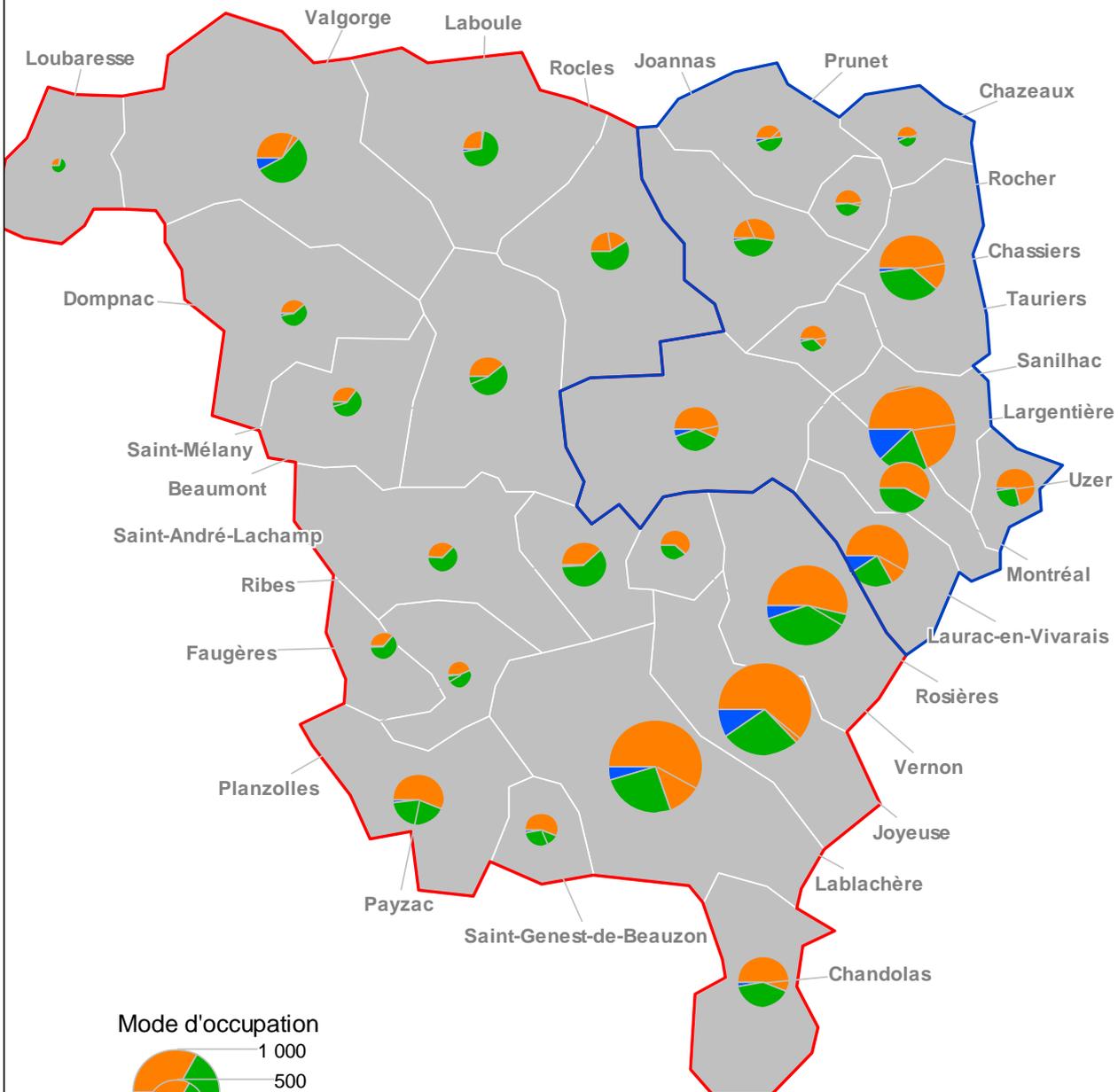


Au final lorsque l'on réalise une évolution comparée de ces deux types de logements sur la période la plus récente (99/2008), on obtient une progression de **16% du nombre de résidences principales** mais surtout une croissance de **19% du nombre de résidences secondaires (30 % sur VDL, 15 % sur BD)**

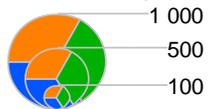
	Année	1968	1982	1990	1999	2008	Evo 68-82	Evo 82-90	Evo 90-99	Evo 99-08
CC Val de Ligne	Résidences principales	1 820	1 983	2 014	2 245	2 534	9%	2%	11%	13%
	Résidences secondaires e	357	772	898	952	1 238	116%	16%	6%	30%
	Logements vacants	209	308	362	235	279	47%	18%	-35%	19%
CC Beaume Drobie	Résidences principales	1996	2282	2615	2959	3495	14%	15%	13%	18%
	Résidences secondaires e	753	1228	1868	2343	2692	63%	52%	25%	15%
	Logements vacants	373	332	174	210	335	-11%	-48%	21%	60%
Total	Résidences principales	3 816	4 265	4 629	5 204	6 029	12%	9%	12%	16%
	Résidences secondaires e	1 110	2 000	2 766	3 295	3 930	80%	38%	19%	19%
	Logements vacants	582	640	536	445	614	10%	-16%	-17%	38%

# Mode d'occupation du parc de logements en 2009

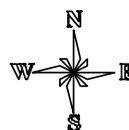
Source: Filocom  
Réal: Urbanis BG 2012



Mode d'occupation

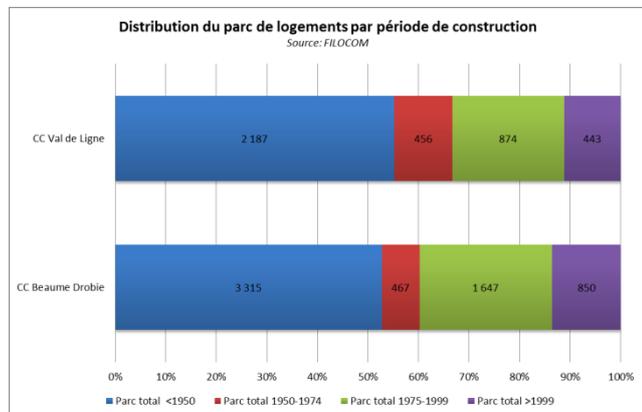


- Résidences principales
- Rés secondaires et logts occas
- Logements vacants



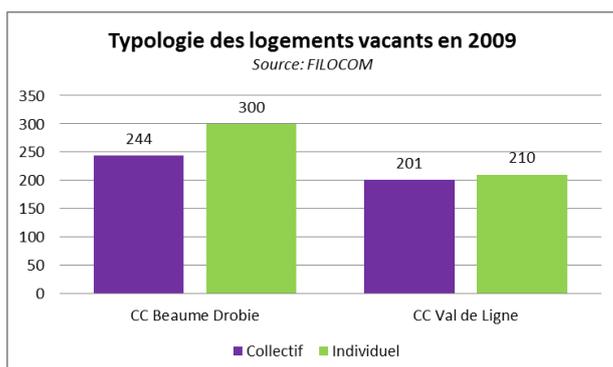
Kilomètres

## 4.2 - Un parc de logement ancien avec 50 % de logements construits avant 1950



Dans sa globalité, le parc de logement du territoire est plutôt ancien puisque chacun des EPCI compte plus de **50% de logements construits avant 1950**. La construction récente (après 1999) compte elle pour 12,6% du parc, soit une part importante du parc montrant ainsi la reprise d'un rythme de construction fort sur l'ensemble du territoire après notamment une période allant de 1950 à 1980 environ où peu de logements ont été construits.

## 4.3 - Une vacance globale modérée mais qui touche plus fortement les bourgs centres des communes de Joyeuse et Largentière



En 2008, l'INSEE avait recensé **614 logements vacants sur l'ensemble du territoire** (279 sur la CCVDL et 335 sur la CCBD) soit l'équivalent de 5 année de production neuve (sur la base des 117 logements produits entre 2001 et 2011), soit encore 50 ha de foncier consommé (à raison de 10 ha consommés par an entre 2002 et 2007).

**Ce volume représente 6% du parc de logements** et se situe en deçà des chiffres de l'Ardèche (8% de logements vacants) et au même niveau que les chiffres régionaux. Le

volume de logements vacants a très peu évolué depuis 1968 puisqu'il était déjà à cette époque de presque 600 logements mais représentait plus de 10% du parc de logements.

En matière de réhabilitation, la conduite de plusieurs Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, ainsi que l'activation par le Pays d'un Programme d'Intérêt Général « Plan de Cohésion Sociale » pour les secteurs non couverts par une OPAH, ont d'ores et déjà permis de remettre sur le marché locatif des logements vacants, tout en favorisant une montée en qualité de l'offre.

- OPAH de Largentière celle-ci a concernée l'ensemble des communes du territoire (1980 à 1982)
- OPAH de la Vallée de Beaume Drobie (1995 à 1997) qui a concerné 17 des 18 communes de la CCBD.
- OPAH du Val de Ligne (2000 et 2002) qui a concernée 8 communes de la CCVDL (Fiche bilan en annexe)
- Enfin derniers programme mise en place, le Programme d'Intérêt Général plan de Cohésion Social (PIG-PCS)

Des interventions semblent encore nécessaires, notamment sur lesquels se cristallise la problématique de la vacance, de l'habitat dégradé.

Les **communes de Joyeuse et Largentière regroupent à elles seules plus de 40% des logements vacants du territoire**, ce sont également les deux seules communes à avoir **un taux de vacance supérieur à 10%** sur l'ensemble du territoire: deux centres bourgs qui se caractérisent dans le même temps par **l'intérêt architectural majeur de leur patrimoine**.

De manière générale ce sont surtout les communes du bas qui ont des taux de vacances élevés (à l'exception de la commune de Valgorge où la vacance est importante).

La vacance est plus forte dans les **communes qui possèdent un bourg ancien important**. Cette analyse est corroborée par le graphique de la page suivante (mode d'occupation du parc de logement par période de construction en 2008) puisque **65% de la vacance du territoire touche des logements construits avant 1950**.

L'autre facteur qui caractérise la vacance du territoire est qu'elle se situe de manière importante dans les logements collectifs puisqu'en volume quasiment autant de logements collectifs que de logements individuels sont vacants alors que le parc de logements collectifs ne représente qu'1/5 des logements.

***Point méthodologique** : Deux sources principales permettent de quantifier la vacance sur un territoire donné, il s'agit de FILOCOM et l'INSEE. De ces sources différentes résultent un nombre qui peut être fortement différents (comme ici). Les logements considérés comme vacants par la DGI diffèrent néanmoins de ceux définis par l'INSEE. Ainsi sont considérés comme vacants les logements non assujettis à la taxe d'habitation et à l'inverse de l'INSEE, FILOCOM assimile les logements insalubres et inhabitables. De plus lors d'un changement d'occupant, le délai de mise à jour de la TH peut créer de la vacance fictive. Du coup la vacance de FILOCOM est supérieure à celle de l'INSEE*

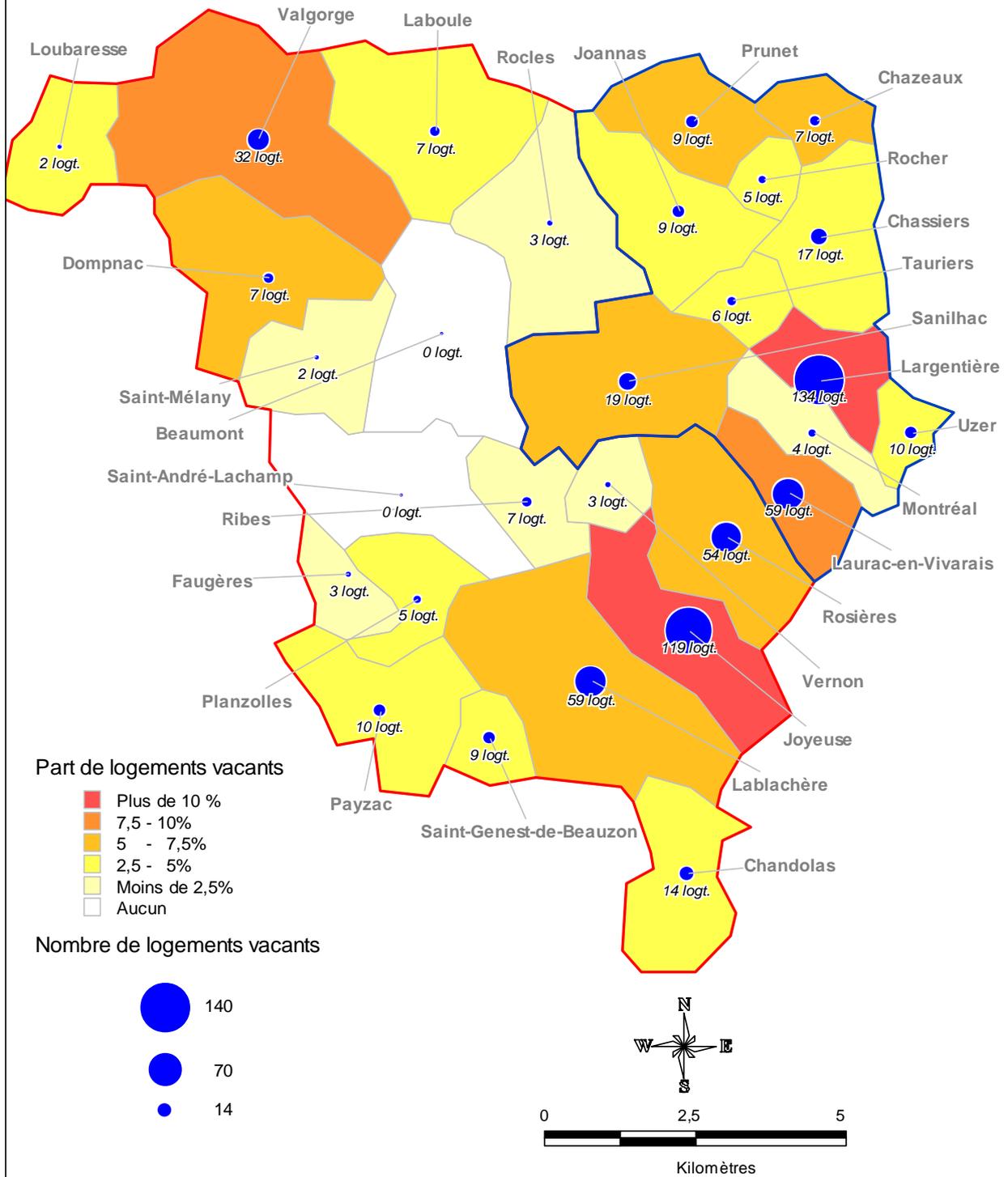


Photos : Centre ancien de Joyeuse (au-dessus) et de Largentière (ci-dessous)

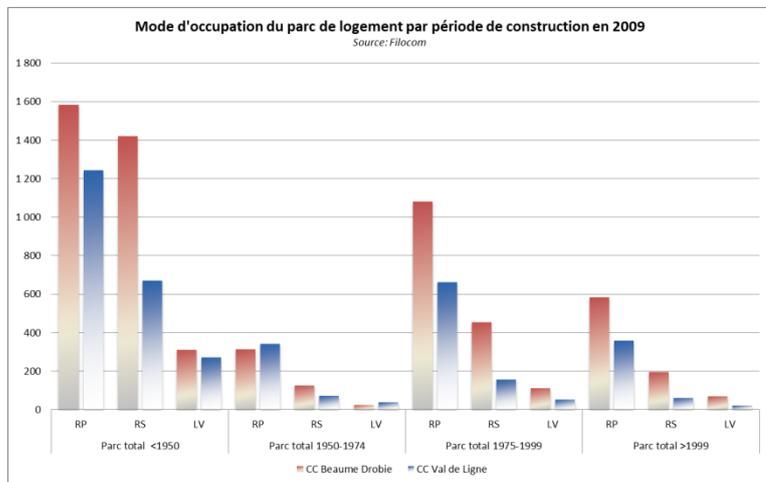


# La vacance dans les communes de Beaume Drobie et Val de Ligne

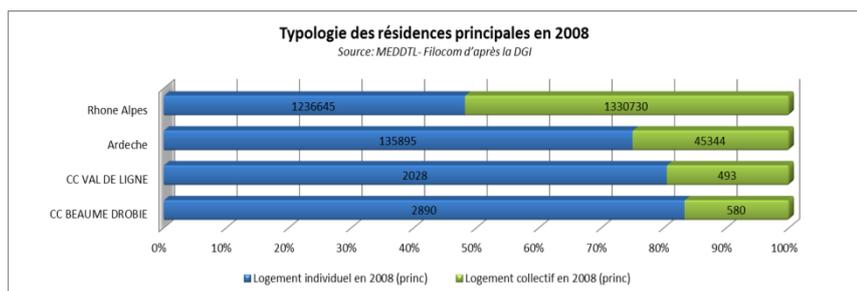
Source: Insee 2012  
Réal: Urbanis BG 2012



## 4.4 - Un parc de résidences principales très largement tourné vers la maison individuelle et de grande taille



En 2008, le territoire comptait 6046 résidences principales soit 57% du parc de logement. Ce parc se caractérise par une ancienneté importante puisque 46% de celui-ci a été construit avant 1950. L'exode rural ayant été très important après la seconde guerre mondiale on retrouve très peu de résidences principales construites entre 1950 et 1974 (un peu plus de 10% du parc). Depuis le début des années 80 alors le nombre de logements construits a fortement augmenté, la part de résidences principales est beaucoup plus importantes (70% du parc construits) que sur les périodes précédentes.



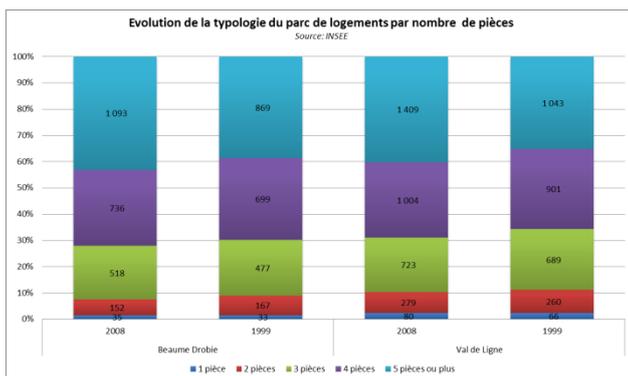
La maison individuelle représente le modèle dominant de construction sur le territoire. En effet 82% des résidences principales sont des logements individuels (soit en volume 4918 logements). Cette proportion faible de logements collectifs est en dessous de celle du département de l'Ardèche (qui est pourtant faible) mais également de la Région où la majorité des

logements sont collectifs.

Les communes de Joyeuse et Largentière se démarquent de cette typologie très tournée vers la maison individuelle puisque sur ces deux communes le taux de logements collectif est de 35 et 41%.

Suite aux différents entretiens communaux que nous avons réalisés sur les deux EPCI, un phénomène est souvent revenu, celui de la transformation par leurs propriétaires de résidences secondaires en résidences principales. Il s'agit principalement de personnes qui décident de s'installer après leur retraite. Ce phénomène reste cependant assez dur à quantifier mais paraît assez important pour être signaler.

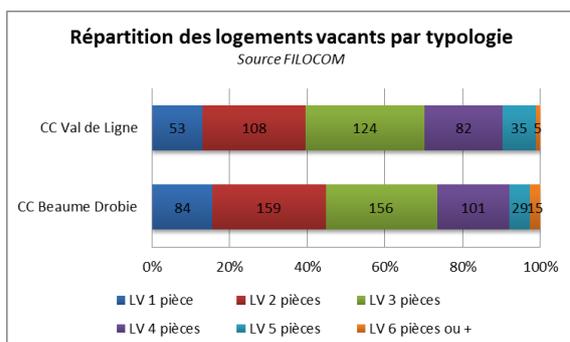
### ➤ De grands logements pour de petits ménages



Pour les deux EPCI, la proportion des grands logements dans les résidences principales ( 4 pièces et plus) est très largement majoritaire ( 72% sur la CCBD et 70% sur la CCVDL). En volume se sont les T5 et plus qui sont les plus représentés avec un total de 2607 logements. La proportion de petits logements ( 1-2 pièces) est quant à elle très réduite puisqu'ils ne représentent que 9% du parc de logements. Comme on peut le voir avec cette comparaison entre 1999 et 2008 la tendance

est plutôt à la poursuite de la construction de grands logements (+31% de logements T5+) alors que le volume de petits logements tant à stagner (+4% entre 1999 et 2008).

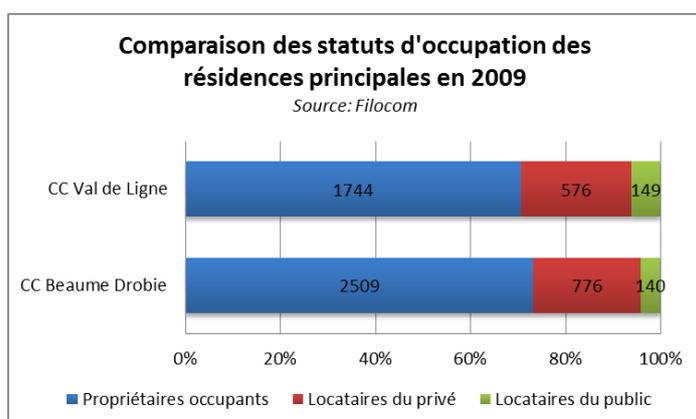
La particularité du territoire est donc d'être composé dans une très large part de grands logements avec une construction récente qui continue dans ce sens alors que la taille moyenne des ménages est réduite, se réduit encore et que le nombre de ménage de petites tailles est très importants sur le territoire.



Une des explications possible tient au fait que les petits logements sont très peu recherchés sur le territoire malgré le profil des ménages. Bien qu'ils soient sous représentés dans le parc de logements, ils représentent 42% des logements vacants du territoire (soit 562 logements vacants).

## 4.5 - Le parc locatif reste globalement sous représenté

### ➤ Un territoire de propriétaires



Les propriétaires représentent 68% des occupants des résidences principales sur le territoire soit un volume total de 4253 ménages. Comme le montre la carte de la page suivante, ce taux est beaucoup plus fort sur les communes de montagne puisqu'en dans la majorité de celles-ci il s'élève à 75% ou plus. Seules les communes de Largentière et Joyeuse voient leur taux de propriétaires occupants légèrement supérieur à 50%. Cette proportion de propriétaires occupants a même augmenté au cours des dernières

années puisqu'en 1999 elle « n'était » que de 63%.

Les locataires ne représentent donc **que 27% des ménages du territoire** (soit 1641 ménages), cette proportion est inférieure à celle du département (30%), cependant elle a augmenté depuis 1999 (24%). Parmi ces locataires **82% le sont dans un logement locatif privé** alors que la place du logement locatif public est très restreinte.

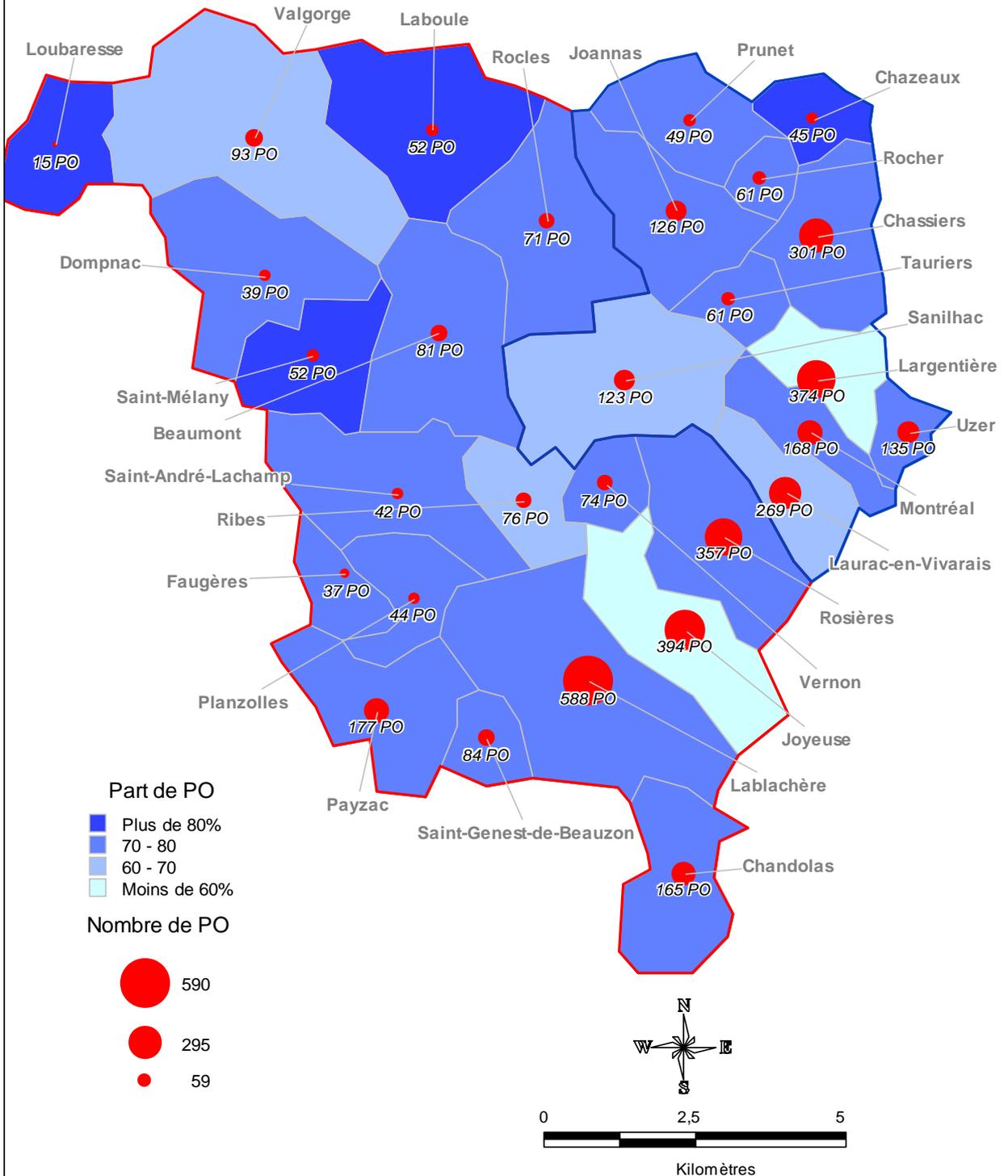
Source INSEE 2008	Propriétaire occupants	Locataire	dont logement HLM	Logé gratuitement
CC Beaume Drobie	69,4%	25,8%	3,5%	4,8%
CC Val de Ligne	67,5%	28,3%	5,7%	4,1%

Une des particularités du territoire est le nombre important de personnes logés gratuitement, on en compte ainsi plus sur

Beaume Drobie que de locataires HLM puisqu'il représente près de 5% des ménages. Cependant cette proportion de ménages logés à titre gratuit à fortement diminué puisqu'en 1999 elle était de 8% des ménages du territoire.

## Part et nombre des propriétaires occupants en 2008

Source: Insee 2012  
Réal: Urbanis BG 2012



## 4.6 - Un parc de locatif aidé restreint compensé pour partie par le parc communal

Aucune commune des deux EPCI n'est soumise à la loi SRU imposant un taux de 20% de logements sociaux parmi les résidences principales.

	Logements locatifs sociaux	Taux de logements HLM
CC Beaume Drobie	134	3,8%
CC Val de Ligne	165	6,5%
Total	299	4,9%

D'après le fichier EPLS 2010, le territoire compte 299 logements sociaux publics, représentant un taux global de 4,9% ( contre 7.7 % en Ardeche) du parc (avec un taux plus élevé sur la CCVDL que sur la CCBD). Ce chiffre reste très faible lorsque l'on sait que 1185 ménages du territoire aujourd'hui dans un logement locatif privé ont des revenus inférieurs aux plafonds de ressources HLM. Néanmoins, 76

**logements aidés ont été construits depuis 2000 sur le territoire, soit 25% de la production totale.** Indiquant une volonté territoriale de construire ce type de logement .

Deux bailleurs publics sont représentés sur le territoire à savoir ADIS et Vivarais habitat, chacun possédant environ la moitié du parc (ADIS étant présent dans plusieurs communes, Vivarais habitat quasi uniquement sur Largentière).

Les communes possédant le plus de logements sociaux publics sont Joyeuse et Largentière puisqu'à elle deux, elles représentent 62% du parc de locatif social (notamment Largentière qui compte 129

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	pièces ou plus
Beaume Drobie	0,0%	9,7%	47,0%	37,3%	6,0%
Val de Ligne	0,6%	10,9%	34,5%	41,8%	12,1%

logements HLM)

Le parc social est surtout constitué de logements de grande taille en effet les T4 et + représentent 43% des logements sur la CCBD et 54% sur la

CCVDL alors que les petits ne comptent que pour 10% du parc de logements (19% en Ardèche).

La vacance du parc social est estimée à 3,7% dont 2,4% de plus de trois mois, contre 4,5% en Ardèche dont 3% de plus de 3mois, la vacance du parc social est donc fortement réduite. De plus cette vacance

	Log Sociaux	Log Vacants	Log Vacants + 3 mois
Total	299	23	16

se concentre sur la commune de Largentière puisque 16 des 23 logements vacants du territoire se trouve sur cette commune. La vacance des logements aidés y atteint 12% du parc.

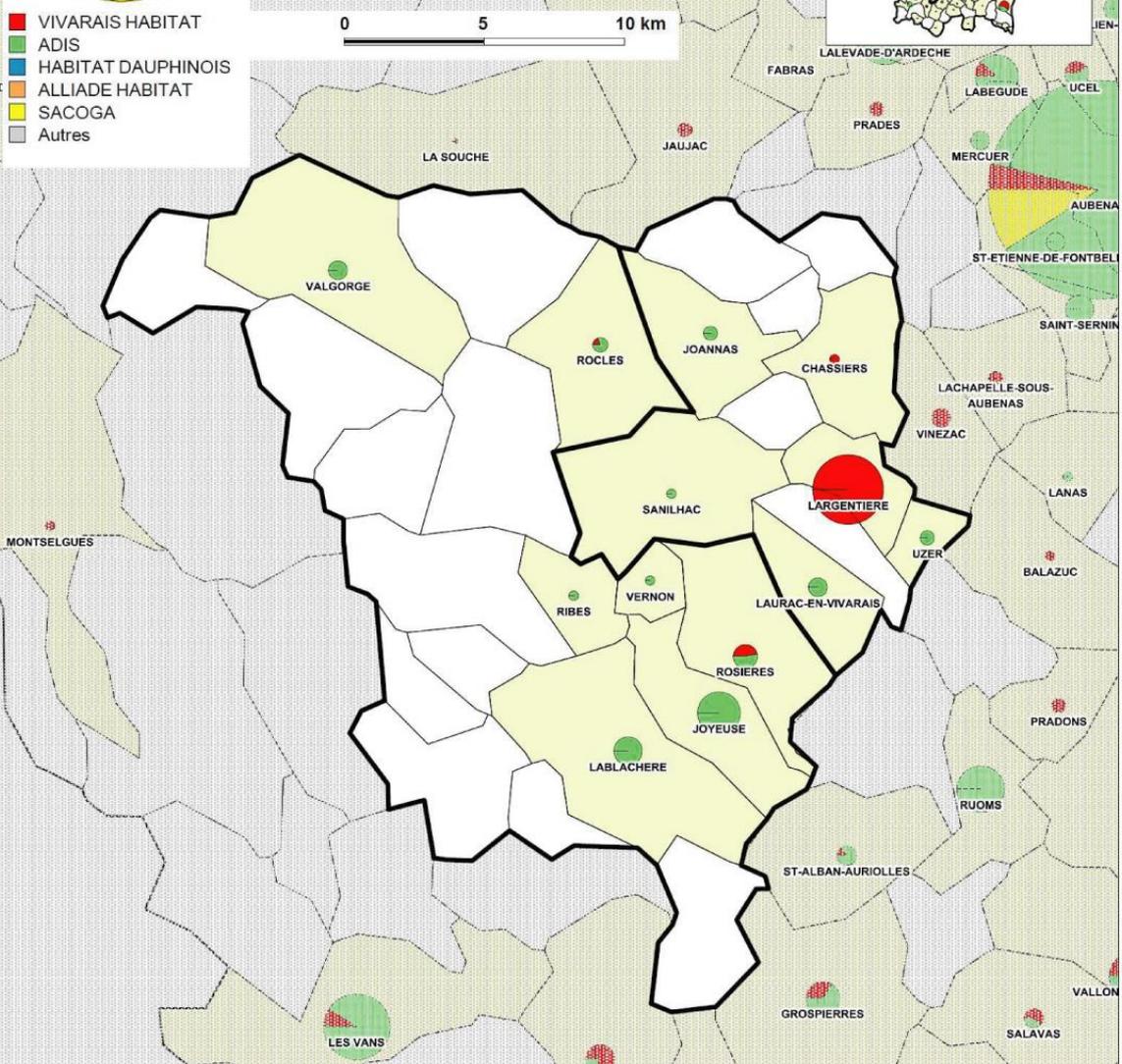
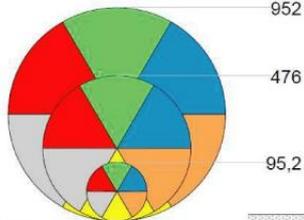
Pour le bailleur public Vivarais Habitat propriétaire des logements de la commune cette situation s'explique par la concurrence de l'OPAH conduite sur le centre ancien.

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

# PLH CdC Val de Ligne et Beaume Drobie

## Parc de logements HLM par organisme au 1er janvier 2011

Les différents organismes HLM en Ardèche  
(représentation par secteur proportionnellement au nbre de logts)

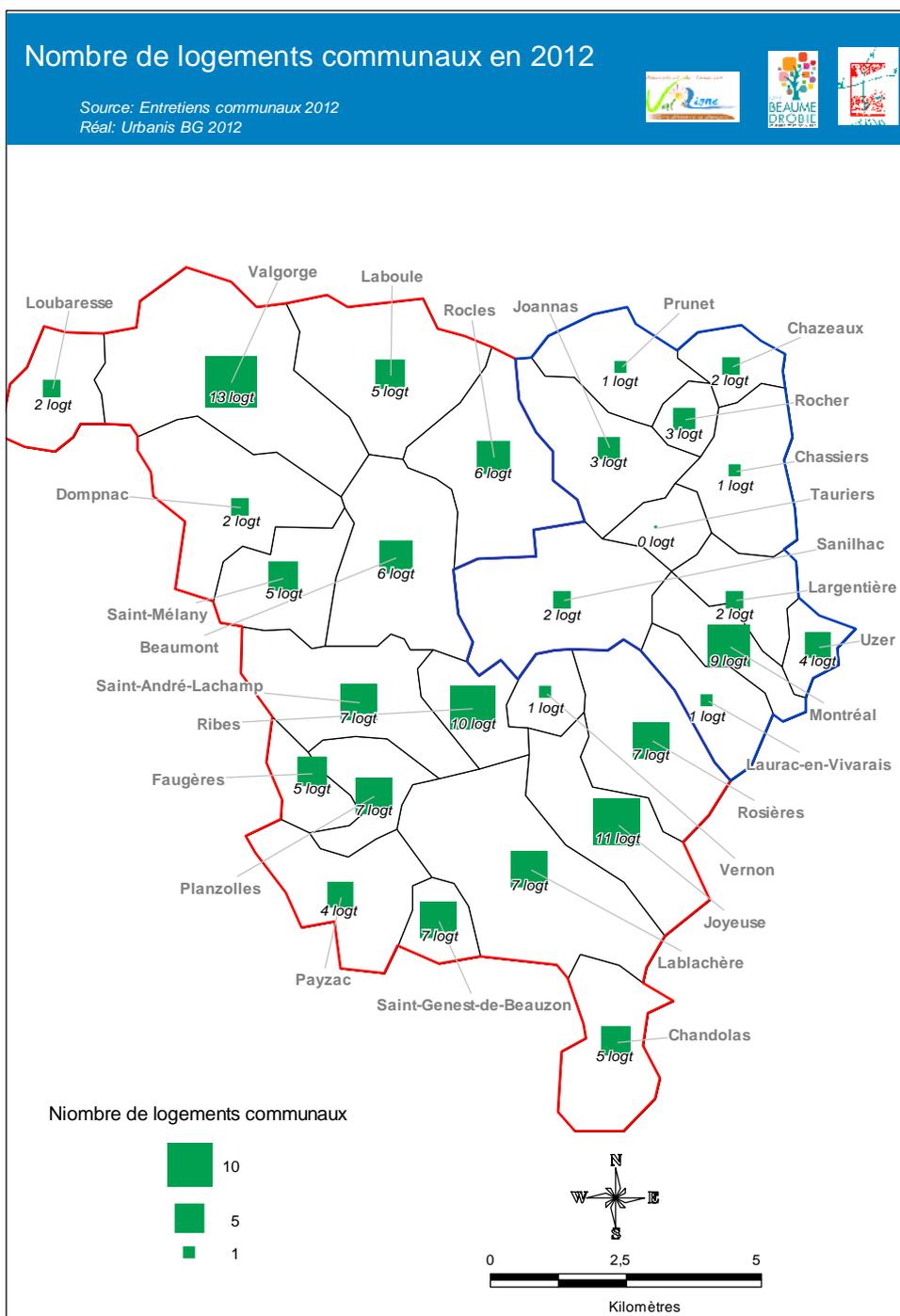


Source: EPLS au 31 décembre 2010  
 Périmètre CdC Val de Ligne et Beaume Drobie

➤ **Un parc de logements communaux au rôle prépondérant**

Les logements communaux ont une grande importance sur le territoire notamment pour les communes de montagne où les bailleurs publics ne se déplacent pas. En effet le logement communal est le seul moyen pour ces communes de proposer des logements locatifs avec des loyers conventionnés. On décompte ainsi sur l'ensemble du territoire 130 de ces logements répartis sur chacune des communes, ce volume compte ainsi pour 15% des logements conventionnés du territoire.

Cependant, une partie importante de ce parc est constituée de logements anciens et nécessitent des travaux de rénovation au niveau de l'isolation notamment.



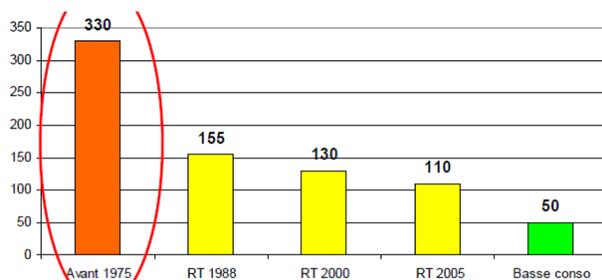
#### 4.7 - 65% du parc de résidences principales construit avant les premières réglementations thermiques et énergétiques : un gisement d'économie d'énergie considérable dans le parc ancien privé / public

L'habitat ancien constitue une part très importante du secteur d'étude (63% des résidences principales construites avant 1975 : 61 % sur Val de ligne et 65 % sur Beaume Drobie).

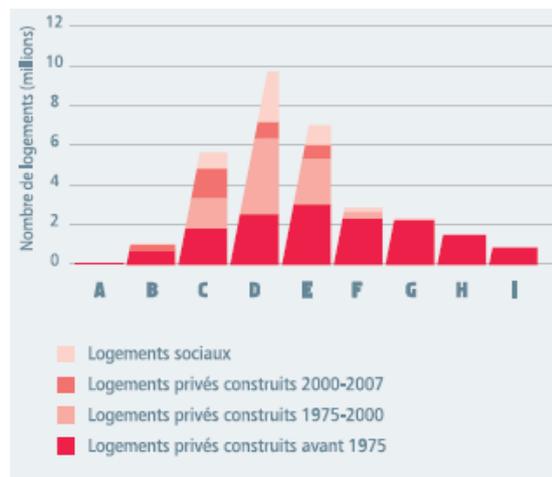
Les différentes études menées récemment à l'échelle nationale ont démontré que les logements les plus consommateurs en énergie sont ceux construits avant 1975, date de mise en place de la première réglementation thermique.

**Enfin, les logements construits avant 1975 concentrent 69% des émissions de GES du secteur de l'Ardèche méridionale.** Les émissions de GES d'un logement construit avant 1975 sont comparativement plus importantes qu'un logement d'après 1975 du fait d'une isolation moins importante et d'équipements de chauffage moins efficaces.

Evolution des performances énergétiques (Cmax en KWep/m<sup>2</sup>.an)



Confusion des modes constructifs < 1975



Répartition des étiquettes DPE par âge du logement en 2008 (Source : ANAH 2010)

Au sein de ce bâti, on distingue deux catégories, définies par leur mode constructif. Ils présentent chacun des propriétés thermiques particulières.

Le bâti construit entre 1948 et 1975 (11% sur le territoire / 15 % sur VDL / 9% sur BD)

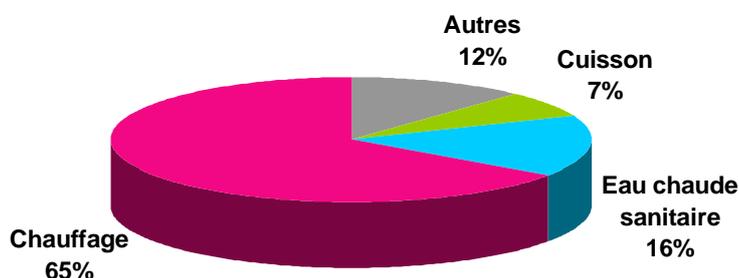
Il est caractérisé par l'utilisation de matériaux de production industrielle présentant généralement de faibles qualités thermiques.

Le bâti construit avant 1948 (52% des résidences principales du territoire)

Il est défini par l'utilisation de techniques de mise en œuvre et de matériaux traditionnels. Ces bâtiments présentent souvent de bonnes qualités hygrothermiques grâce aux matériaux utilisés (forte inertie, confort d'été)

**Le chauffage et l'eau chaude sanitaire constituent 82 % des consommations énergétiques des logements.** L'augmentation du coût des énergies et la baisse du pouvoir d'achat font de ces dépenses un budget de plus en plus conséquent.

## Répartition par poste des consommations énergétiques des logements



Plus de 84% des logements proposés à la vente ou à la location ont une classe énergétique au moins égale à D soit supérieur à 151 kwh/an/m<sup>2</sup>.

Près de 36% des biens sont en classe E et 38% en classe F ou G soit 74% des logements proposés à la vente ou à la location

Étiquettes énergie	Nombre de biens à la vente et à la location	%
B	0	0%
C	7	17%
D	4	10%
E	15	36%
F	8	19%
G	8	19%
<b>TOTAL</b>	<b>42</b>	

Sources: Urbanis / observation effectuée sur les mois de mai et juin 2012

Dans certains cas, ces consommations pèsent lourdement sur les finances des ménages lorsque plusieurs facteurs sont réunis : **un logement énergivore, une situation sociale à risque du ménage et le coût de l'énergie. Ce phénomène est appelé « précarité énergétique ».**

Cette notion désigne les ménages consacrant plus de 10 % de leur budget annuel au paiement de leur consommation énergétique. Il est souvent présenté comme une spirale entraînant irrémédiablement les ménages concernés vers des difficultés de plus en plus lourdes et insurmontables. Outre les problèmes financiers (surendettement, impayés), la situation de précarité énergétique peut également conduire au développement de maladie et à la dégradation du bâti (arrêt du chauffage, développement de l'humidité et des moisissures).

Ces difficultés ont longtemps été dénoncées par les différents acteurs du logement (services sociaux, associations) sans pour autant avoir été clairement évaluées et avoir fait l'objet d'une intervention directe des pouvoirs publics. Les conclusions du Grenelle de l'environnement ont cependant mis en évidence la nécessité d'agir sur ce phénomène. Elles ont débouché sur la création d'un groupe de travail spécifique. L'étude lancée par l'ANAH à la suite du Grenelle a permis de mieux cerner les catégories de population en difficulté. Leur recherche s'est appuyée sur une analyse qualitative et quantitative de l'enquête logement 2006 de l'INSEE, réalisée auprès de 37 000 ménages.



Schéma de la spirale du phénomène de précarité énergétique

Source : « précarité énergétique », Décembre 2009.

La définition initiale de la précarité énergétique jugée restrictive (car elle n'intégrait pas la privation de chauffage, les arbitrages budgétaires) a été revue par la loi ENE « Grenelle 2 » (art.11/Loi du 31 Mai 2010) et élargie. Elle concerne désormais toute personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat. Cette situation résulte de la combinaison de trois facteurs :

- des ménages à bas revenus,
- une mauvaise qualité thermique des logements,
- et le coût de l'énergie.

Le nombre de ménages français en situation de précarité énergétique est estimé à 3 400 000.

L'étude menée à l'échelle nationale par l'ANAH montre que **le taux d'effort énergétique des populations modestes est plus important pour les ménages de petites tailles** que pour les familles nombreuses. Il l'est encore plus pour les personnes seules qui ne disposent que d'un seul revenu pour supporter l'ensemble des charges du ménage.

Elle touche principalement :

- des ménages aux ressources modestes, propriétaires d'une maison individuelle
- des personnes âgées.
- des personnes seules ou des couples sans enfant
- le milieu rural et les petites agglomérations

→ **La problématique énergétique est une composante essentielle de l'état d'un parc de logement : attractivité, maintien en place d'une population**

Le croisement entre les conclusions de cette étude sur la précarité énergétique, l'analyse des données recueillies (composition et taille des ménages, occupation du parc de logements, ressources occupants) permettent de dégager des catégories de population les plus sujettes aux difficultés énergétiques.

Les différentes analyses statistiques ont mis en évidence une **part de propriétaires occupants de l'ordre de 68 % au sein de la population. Au total 1/3 de ces propriétaires occupants (soit 1272 PO) possède des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM.**

Ces derniers peuvent rencontrer des difficultés de règlement de leurs factures énergétiques pour plusieurs raisons et concerne sans doute les personnes âgées:

- La faiblesse et la baisse de leurs revenus après leur départ en retraite
- L'occupation d'un logement de grande taille devenu inadapté à leurs besoins (départ des enfants) et difficile à chauffer
- Leur faible capacité d'investissement pour la réalisation de travaux ; on observe régulièrement des logements occupés par des personnes âgées n'ayant fait l'objet d'aucune rénovation

• **Volume de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah au titre du programme Habiter mieux**

1036 propriétaires occupants seraient éligibles au programme Habiter mieux (372 sur la CCVDL et 664 sur la CCBd). Parmi ces PO, 681 sont très modestes (PO TSO), à savoir 195 sur la CCVDL et 447 sur la CCBd.

L'âge médian de ces PO est de 69 ans.

Un total de 844 PO (dont 548 PO TSO) éligibles ont pour résidence principale une maison individuelle construite avant 1974.

• **Une problématique énergétique plus large qui rejoint celle du mal logement (parc locatif privé et ....public)**

- Les locataires modestes du parc privé

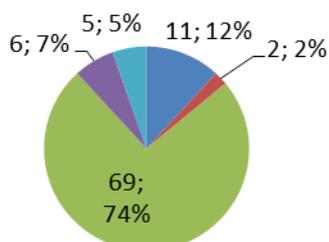
Joyeuse, Largentière, Lablachère concentrent **la grande majorité des locataires du parc privé (60%)**, et ceux-ci, compte tenu de leurs faibles ressources ont plus de chance d'être en situation précaire.

Les entretiens auprès des acteurs locaux de l'immobilier ont mis en évidence le report des locataires très modestes vers les logements de mauvaise qualité.

**Type d'aide FUL UDAF en 2011**

Source UDAF Ardèche

■ bois ■ charbon ■ électricité ■ fuel ■ gaz



- En 2011, 104 demandes d'aides ont été déposées auprès du FUL

93 ont été accordées pour des subventions ou prêt concernant l'accès à l'énergie (à revoir) Les communes où le nombre d'aides a été le plus important sont Joyeuse et Largentière représentant à elles deux près de la moitié du total des aides sollicitées sur le territoire. L'intégralité de ces aides ont été apportées pour du maintien dans un logement.

Le parc public de logements sociaux est également

relativement ancien, notamment certains groupes de la commune de Largentière. 86 % des ménages qui occupent ses logements disposent de ressources inférieures à 60 des plafonds HLM (contre 72 % en Ardeche).

**Si la précarité énergétique est un phénomène qui n'est pas concrètement évaluable dans le cadre de cette étude PLH, certaines catégories de la population du secteur d'étude sont potentiellement plus vulnérables : les propriétaires occupants âgés et/ou modestes résidant en milieu rural et les locataires modestes (parc privé / public)**

## 4.8 - 499 logements potentiellement indignes sur le territoire

### Précisions méthodologiques

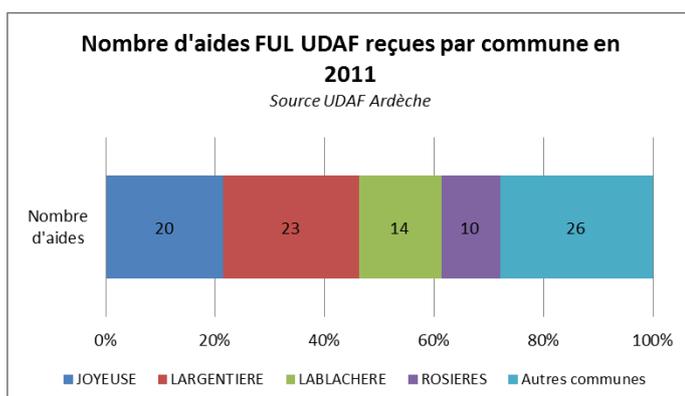
Les données du **Parc Privé Potentiellement Indigne** sont issues du fichier fiscal FILOCOM et constituent une mesure de la qualité du parc de logement privé et de son occupation sociale.

La méthode est appuyée sur l'idée qu'un logement vétuste dont l'occupant dispose de ressources modestes a une probabilité plus grande d'être indigne. C'est donc à partir d'un croisement entre le niveau des ressources des occupants et l'état du logement qu'ont été effectuées la délimitation et la caractérisation du parc inconfortable susceptible d'être indigne.

Le **classement cadastral des logements**, réalisé par la Direction Générale des Impôts, comporte huit catégories définies en fonction de l'impression d'ensemble dégagée, depuis les immeubles de grand luxe (catégorie 1) jusqu'aux logements très médiocres (catégorie 8).

Sur la globalité du territoire **499 logements potentiellement indignes ont été repérés, ce volume important représente un taux de 8,3% des logements privés, soit une part plus importante que celle repérés dans l'Ardèche (5,5%)**. Cependant la tendance est à la baisse du volume du parc de logements potentiellement indigne, puisqu'en 2003, 566 logements avaient été repérés. Ce rythme de résorption de l'habitat indigne reste néanmoins plus lent que celui du département (-12% contre -14% sur la même période).

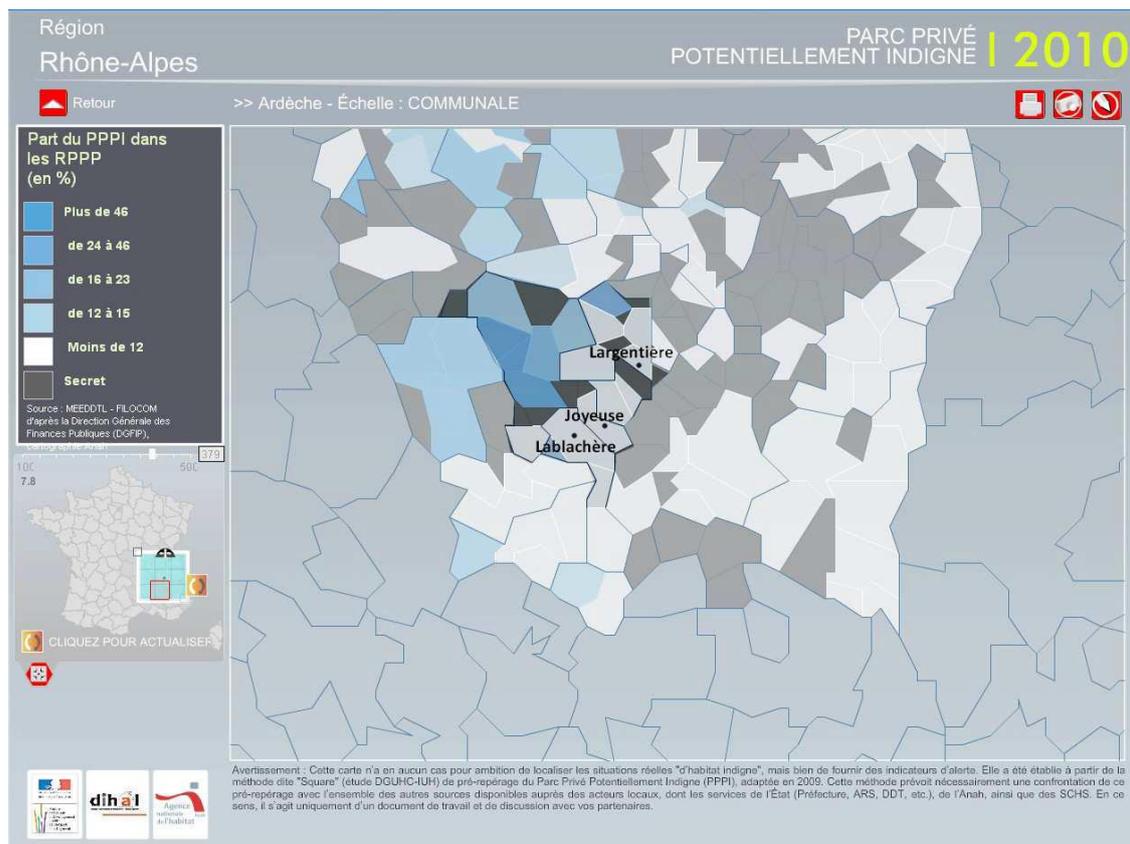
**Ces logements sont aux 2/3 occupés par des propriétaires occupants soit 377 propriétaires occupants, le tiers restant étant occupés par des locataires soit 189 locataires**. On retrouve d'ailleurs les propriétaires occupants en majorité dans les communes isolées rurales, alors que les locataires du parc indignes se retrouvent dans les centres anciens des communes principales.



**Ces communes regroupent environ 50% du parc indigne notamment sur Largentière et Joyeuse (8,7% et 9,2% du parc de logements privés).**

Notons par ailleurs sur le territoire, le rôle clef du parc ancien (mais dans un état d'entretien préoccupant) auprès des populations les plus modestes ou en situation de précarité énergétique, tout particulièrement sur les communes de Joyeuse et Largentière.

- Les communes (notamment les plus rurales) sont également confrontées à des biens non entretenus (péris...) et expriment des besoins en accompagnement face à la complexité des réglementations



### 4.9 - Une demande sociale estimée à près 68 demandeurs par an (source numéro unique 2009)

• Une approche par l'exploitation du numéro unique 2009

La demande de logements sociaux sur le bassin d'habitat est essentiellement exprimée :

- Par des ménages de petite taille (58% de ménages de 1 à 2 personnes)

	1	2	3	4+
Bassin d'habitat	29,50%	29,50%	23%	18%
Ardèche	36%	26%	19%	20%

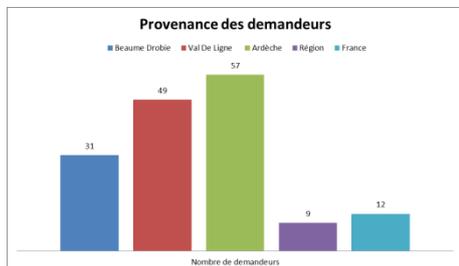
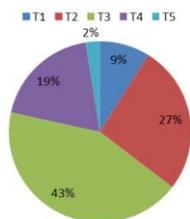
Par des demandeurs qui appartient au même bassin (90% de demandes exprimées sont des demandes émises par des ardéchois).

Entre 30 et 35 attributions par an pour les logements aidés pour 68 demandes. Le bassin connaît une rotation de 10%, contre un taux de 11% en Ardèche (Proportion plutôt faible).

Nous avons pu exploiter les données liées à la demande de Vivarais Habitat, Ainsi la grande majorité (70%) des demandes s'établissent sur des logements de types T2-3, « seulement » une demande sur cinq se fait pour un grand logement de type T4-5. Concernant la provenance des demandeurs, la moitié d'entre eux habitent déjà le territoire (80/ 158 demandeurs), un tiers des demandeurs viennent d'une autre commune de l'Ardèche (hors territoire), 20% étant soit de la région (hors Ardèche) soit de la France.

On observe donc une demande très locale des logements aidés qui ne s'étend quasiment pas au-delà du département.

Typologie des logements recherchés  
Source: Vivarais Habitat



## SYNTHESE DES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS ET DE LA DEMANDE EXPRIMEE

- En 2008 le territoire comptait un total **10 629 logements**
- **Le territoire compte près de 4000 résidences secondaires soit 37 % du parc / phénomène plus marqué sur les communes de « montagne »** (50 % de RS et plus)
- Depuis 1968, une progression de **58% du nombre de résidences principales** pour une croissance de **254% du nombre de résidences secondaires**
- **Entre 99 et 2008, une augmentation des RS de 19 % (15 % BD / 30 % VDL)** contre 6,3 % pour Rhône-Alpes et + 1,9 % pour la référence rurale (qui explique en partie les difficultés du territoire)
- Un phénomène de vacance limité (614 logements vacants sur l'ensemble du territoire soit 6% du parc de logements) mais concentrée dans les bourgs centre doté d'un patrimoine architectural majeur
- 65% de la vacance du territoire touche des logements construits avant 1950.
- **Un parc très largement tourné vers la maison individuelle** (82% des résidences principales sont des logements individuels)
- **Une progression des 5 pièces et + (+31% en 10 ans)** et dans le même temps, une baisse de la taille des ménages
- **72 % du parc CCBD/ 70% VDL constitué de T4 et plus**
- **Un parc locatif jugé insuffisant** par la quasi-totalité des communes
- Un parc de locatif aidé restreint compensé pour partie par un parc communal vieillissant
- **65% du parc de résidences principales construit avant les premières réglementations thermiques et énergétiques**
- Les logements construits avant 1975 concentrent 69% des émissions de GES du secteur de l'Ardèche méridionale
- Un parc potentiellement indigne surreprésenté en centre bourgs
- Dans les communes rurales, les logements potentiellement indignes sont essentiellement occupés par des propriétaires
- Certaines catégories de la population plus vulnérables quant à la précarité énergétique: les propriétaires occupants âgés et/ou modestes résidant en milieu rural et les locataires modestes du parc privé et public
- Les communes (notamment les plus rurales) sont également confrontées à des biens non entretenus (pénil...) et expriment des besoins en accompagnement face à la complexité des réglementations
- Des besoins en amélioration du parc communal

## 5 - Niveau de réponse aux publics spécifiques

### 5.1 - L'offre en hébergement d'urgence et en logement temporaire

#### *Rappel des obligations légales<sup>4</sup>*

L'accueil spécifique est assuré par une structure d'hébergement localisé sur la commune de Payzac : CHRS « l'eau vive », spécialisée dans l'accueil de femmes, avec ou sans enfants. Cette structure se compose de :

- 45 places en CHRS insertion
- 3 places d'urgence
- 1 logement ALT (allocation Logement temporaire)

Le PAC précise que l'offre en logement spécifique est plutôt satisfaisante sur le territoire, qu'il s'agisse du logement social ou des logements foyers.

### 5.2 - Lieu d'accueil pour les personnes âgées

Le territoire compte 456 places d'accueil pour les personnes âgées, soit une offre globale satisfaisante dans un territoire âgé. Cette offre se répartie sur les communes de Lablachère, Joyeuse, Largentière/Rocher et Valgorge. Les principaux centres d'accueil sont ceux de Largentière (192 places) et Joyeuse (116 places). Le territoire par l'intermédiaire de ces centres offre également 36 places CANTOU pour l'accueil des personnes atteintes d'Alzheimer.

Les communes souhaitent par ailleurs développer les opérations « cœur de village », soit la création de logements adaptés aux personnes âgées au plus près des services et commerces, la demande pour ce type d'opérations se faisant de plus en plus sentir.

### 5.3 - L'accueil des gens du voyage

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage est actuellement en phase de révision ; Le document finalisé doit préciser, au-delà des communes concernées par la réalisation d'une aire d'accueil, les emplacements prévus pour l'aménagement des aires de grands passages.

Les aires de grands passages doivent permettre de répondre aux besoins de groupes qui convergent vers des lieux de grands rassemblements traditionnels ou occasionnels, quelques jours avant ou après ces rassemblements. Les aires de grand passage ne sont pas ouvertes en permanence.

Pour l'Ardèche, le diagnostic réalisé dans le cadre de la révision du Schéma départemental a identifié des besoins sur l'axe vallée du Rhône et dans le secteur d'Aubenas.

<sup>4</sup> En matière d'hébergement d'urgence (Cf. article 21 de la loi Habitat du 21/7/94 modifiée par la loi DALO du 5/3/07) les communes membres d'un EPCI dont la population est > à 50000 habitants et pour les communes dont la population est au moins égale à 3500 habitants dans une agglomération de plus de 50000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10000 habitants, et pour les communes qui sont comprises dans une agglomération de plus de 100000 habitants : l'objectif est une place par tranche de 2000 habitants ;

<sup>5</sup> Pour les communes qui sont comprises dans une agglomération de plus de 100000 habitants : l'objectif est une place par tranche de 1000 habitants.

Concernant le secteur d'Aubenas, particulièrement concerné chaque année par le passage de groupes importants, les services de l'état ont recherché et examiné plusieurs sites éventuellement susceptible d'accueillir ce type d'équipement.

Parmi les sites étudiés, un terrain d'une superficie de 3 ha a été identifié sur la commune de Lablachere. L'inscription de ce terrain au projet de schéma départemental a fait l'objet d'un courrier adressé à la Communauté de commune Beaume Drobie pour avis en date du 6 février 2012.

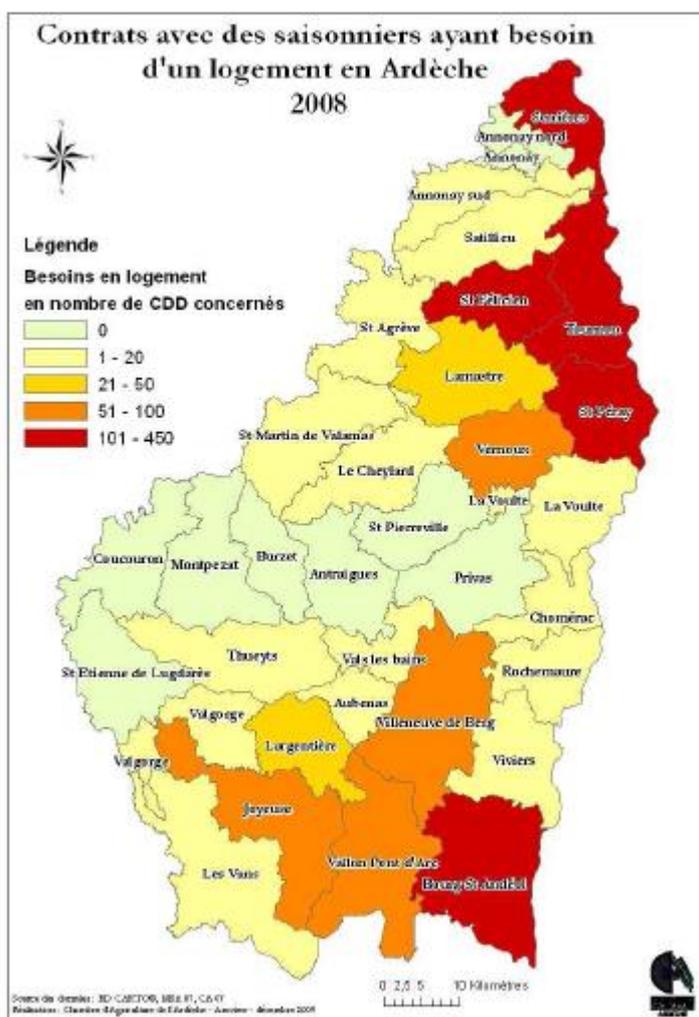
Le site, situé en zone natura 2000, non desservi par l'assainissement et l'eau potable n'est pas apparu comme pertinent et après discussion en conseil communautaire, a fait l'objet d'un avis défavorable (délibération du conseil du 27 février 2012).

## 5.4 - Le logement des jeunes agriculteurs et saisonniers

### • Les jeunes agriculteurs:

Nombreux sont les jeunes qui cherchent à s'installer et butent à la fois sur le manque de logement et de foncier. Dans les années 75/85, une génération de jeunes agriculteurs, fils du pays ou venus d'ailleurs sont parvenus à reprendre une activité agricole.

Le renouvellement de cette génération dans les années prochaines est un enjeu majeur de l'aménagement du territoire, notamment dans les communes de montagne.



### Les saisonniers agricoles

Les besoins en logements pour les saisonniers ont été estimés dans une fourchette comprise entre 51 et 100 logements sur les deux secteurs de joyeuse et Vallon pont d'arc.

## 5.5 - La problématique de l'habitat léger mobile (HLM)

Le sud Ardèche demeure à l'heure actuelle un lieu d'accueil pour une population, qui n'est pas originaire du territoire, porteuse de projets de création d'activité en milieu rural. L'état des lieux réalisé en Sud Ardèche par l'association Avril caractérise ses porteurs de projets parfois éloignés de l'emploi et dont les situations économiques sont souvent fragiles. Pour l'essentiel, ils exercent une activité rémunératrice régulière, partielle ou occasionnelle qu'ils complètent pour les 1/3 par des revenus annexes (RSA, Allocations chômage, retraite...)

L'accès au logement est particulièrement difficile pour ses porteurs de projet, du fait de l'activité touristique qui constitue une réelle concurrence à l'habitat permanent, la quasi absence d'offre locative dans les communes les plus rurales. Certains gîtes sont parfois offerts à la location l'hiver et doivent être libérés l'été, les propriétaires s'orientant alors vers la location touristique (plus lucrative)

Les élus des communes de montagne voient se développer des formes d'habitat alternative qualifiées localement et en clin d'œil aux Habitations légères de Loisirs, d'habitat léger mobile (HLM). Cet habitat revêt aujourd'hui différentes formes cabane, yourte, tipis, roulottes, « carabanes...elles sont parfois perçues comme exotiques et ludiques d'autres fois comme source d'insalubrité, de précarité voire de marginalité et grande pauvreté.

L'étude réalisée par Avril apporte un éclairage très intéressant et riche sur cet habitat:

Les ¾ des occupants ne détiennent pas de titre de propriété

Les types de parcelles sont plutôt de nature agricole ou naturelle du fait de difficultés à accéder à du foncier classé en zone constructible, la volonté de s'extraire des zones urbanisées, le développement de projet agricole.

La plupart des HLM sont conçus sur la base de l'auto construction, permettant l'utilisation de matériaux écologiques et de récupération.

Les élus sont dans l'ensemble démunis par rapport au développement de ce type d'habitat en raison du flou juridique pour définir ce type d'habitat entre HLL (habitation légère de loisir), résidence mobile de loisir (RML) ou construction à part entière.

A partir de cette étude, s'est dessiné un axe de travail qui viserait à promouvoir une zone d'expérimentations afin de sortir du flou juridique et créer un contexte favorable à la reconnaissance de l'HLM comme un habitat permanent potentiel.

Il s'agirait de proposer localement la création **d'une zone d'urbanisme expérimentale** comme la LOI organique n° 2003-704 du 1er août 2003 et 13 août 2004, relative à l'expérimentation par les collectivités territoriales l'y autorise.(recours à des actions expérimentales dans un objectif de généralisation) dans le même esprit que le site d'architecture expérimentale de Cantercel sur le plateau du Larzac initié à l'initiative d'un groupement d'architectes.

### *Expérimentation*

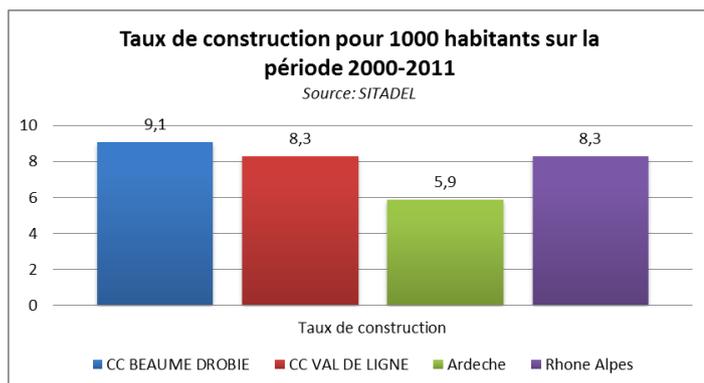
*« Art. LO 1113-1. - La loi qui autorise, sur le fondement du quatrième alinéa de l'article 72 de la Constitution, les collectivités territoriales à déroger, à titre expérimental aux dispositions législatives régissant l'exercice de leurs compétences, définit l'objet de l'expérimentation ainsi que sa durée, qui ne peut excéder cinq ans, et mentionne les dispositions auxquelles il peut être dérogé.  
« La loi précise également la nature juridique et les caractéristiques des collectivités territoriales autorisées à participer à l'expérimentation ainsi que, le cas échéant, les cas dans lesquels l'expérimentation peut être entreprise. Elle fixe le délai dans lequel les collectivités territoriales qui remplissent les conditions qu'elle a fixées peuvent demander à participer à l'expérimentation »*

## SYNTHESE DE LA THEMATIQUE DES PUBLICS SPECIFIQUES

- Une offre en logement spécifique satisfaisante sur le territoire
- Des besoins très ciblés pour l'accueil de créateurs d'activité en zone rurale
- Des besoins en logement saisonniers agricoles estimés dans une fourchette comprise entre 51 et 100 logements sur les deux secteurs de joyeuse et Vallon pont d'arc
- Des élus démunis par rapport au développement de l'habitat léger mobile (HLM) en raison du flou juridique pour définir ce type d'habitat entre HLL (habitation légère de loisir), résidence mobile de loisir (RML) ou construction à part entière. Un besoin de créer un contexte favorable à la reconnaissance de l'HLM comme un habitat permanent potentiel
- Des structures d'hébergement pour personnes âgées qui ne sont pas toujours en adéquation avec les capacités de financement des familles....  
Des besoins intermédiaires entre 60 et 75 ans....  
Un enjeu d'adaptation des logements pour le maintien à domicile : équipement du logement et service à la personne

## 6 - Dynamique de construction et consommation foncière

### 6.1 - Un rythme de construction récent élevé (8,8 logt./an/1000 hab.)

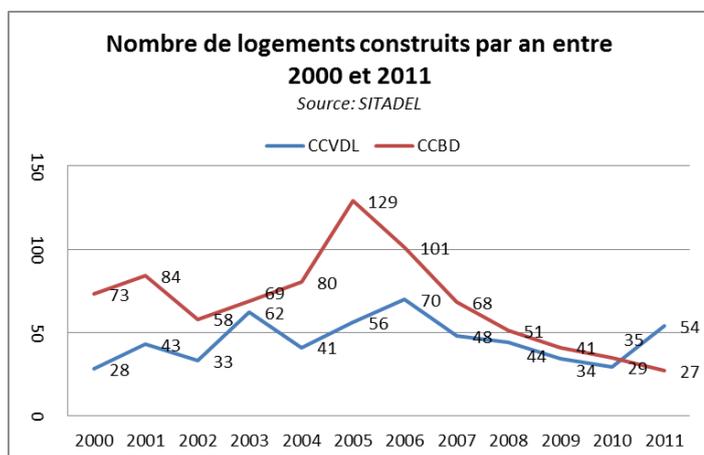


Avec en moyenne 117 nouveaux logements/an entre 2000 et 2011, la dynamique de construction à l'échelle des deux territoires (8,8 logt./an/1000 hab.) est plutôt élevée au regard des moyennes départementales et régionales (5,9 logt./an/1000 hab. pour la première, 8,3 logt./an/1000 pour la seconde). Ce taux de construction est légèrement plus fort sur la CCBD avec 9,1 logt./an/1000 contre 8,3 logt./an/1000 pour la CCVDL. Au niveau communal de fortes différences de taux de construction apparaissent sur la période entre des communes avec un taux élevé et d'autres faibles. Ainsi sur la CCVDL, Tauriers a connu

un taux de construction de l'ordre de 15,4 logt./an/1000 hab, contre seulement 3,5 logt./an/1000 hab pour Prunet. La différence est également importante sur la CCBD puisque Lablachère a connu un taux de construction de l'ordre de 13,4 logt./an/1000 hab, contre seulement 4,4 logt./an/1000 hab pour Joyeuse.

On ne note d'ailleurs pas d'effet géographique de la construction puisque les rythmes de constructions des communes de montagnes sont quasiment équivalents à celles du bas

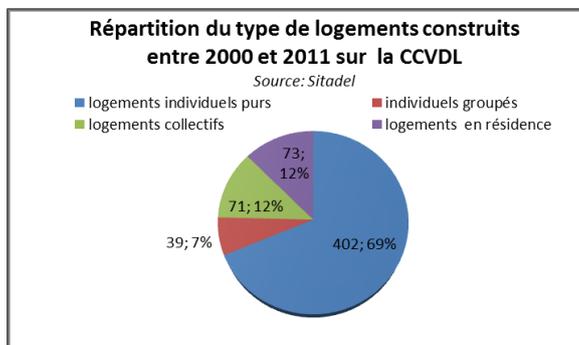
- ...mais qui suit une tendance à la baisse



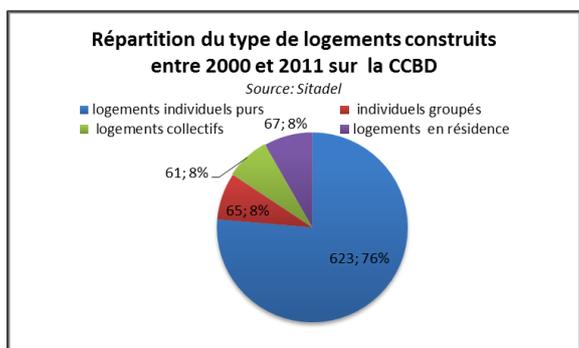
Sur cette période le volume a connu des variations très importantes d'une année à l'autre, ainsi le pic de constructions qui a été réalisé en 2005 avec 185 logements construits dans l'année, notamment lié aux 129 réalisations sur la CCBD. On peut d'ailleurs remarquer sur le graphique ci-contre les 4 années de fortes constructions (2003 à 2006). Depuis cette période, on voit sur les deux communautés de communes une baisse importante du nombre de constructions avec notamment **en 2010 un volume de 64 constructions de logements neuf**. Il est par ailleurs intéressant de noter que **2010 est la première année où le volume de constructions de la CCVDL est plus important que celui de la CCBD**.

Cette variation importante du volume de constructions peut être liée à plusieurs facteurs, tout d'abord le facteur « crise économique » qui s'est fait ressentir sur l'ensemble du territoire français avec une baisse importante du nombre de mise en chantier de logements. Le second facteur est lié au fait qu'un grand nombre de communes ayant construit de manière importante les années précédentes, les disponibilités foncières se sont faites moins importantes et les documents d'urbanisme qui ouvraient de nouvelles zones à construire ont été comblés.

## 6.2 - L'habitat individuel : modèle quasi unique de production de logements

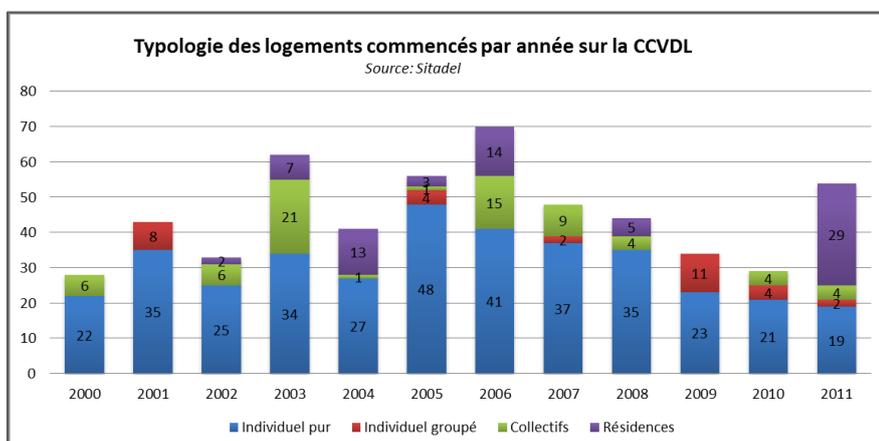


Sur la période 2000-2011 ce sont 1501 logements qui ont été construits, sur cet ensemble 1025 étaient de type individuel pour 132 logements de type collectif.

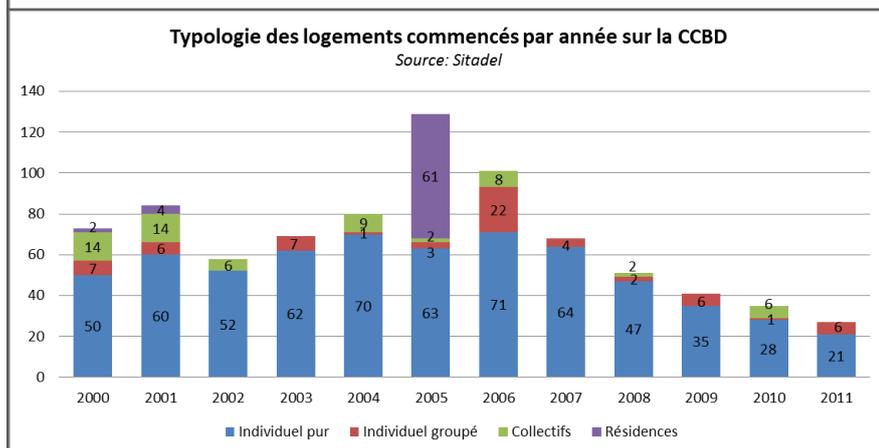


Sur les deux communautés de communes, l'habitat type pavillon individuel représente la très grande majorité de la production de logements sur le territoire. Ainsi pour la CCVDL **69% de la construction neuve est de type individuel** (soit 402 logements) auxquelles il faut rajouter les 7% de production d'individuels groupés (*l'individuel groupé comporte plusieurs logements individuels dans un même permis, ou un seul logement couplé avec un local non habitation ou des logements collectifs (permis mixte)*). **Sur la CCBD la proportion de logements individuels est encore plus importante avec 76%** (soit 623 logements) et 8% de logements individuels groupés

Les logements collectifs représentent donc un très faible pourcentage de la production neuve avec seulement 12% sur la CCBD et 8% sur la CCVDL. La nature rurale du territoire explique ce faible volume de construction en collectif. La demande en logements neuf s'axe principalement sur un lot à construire, Dans le même temps, ce mode de développement n'apporte pas de réponse à la demande locative aussi bien privé que public.



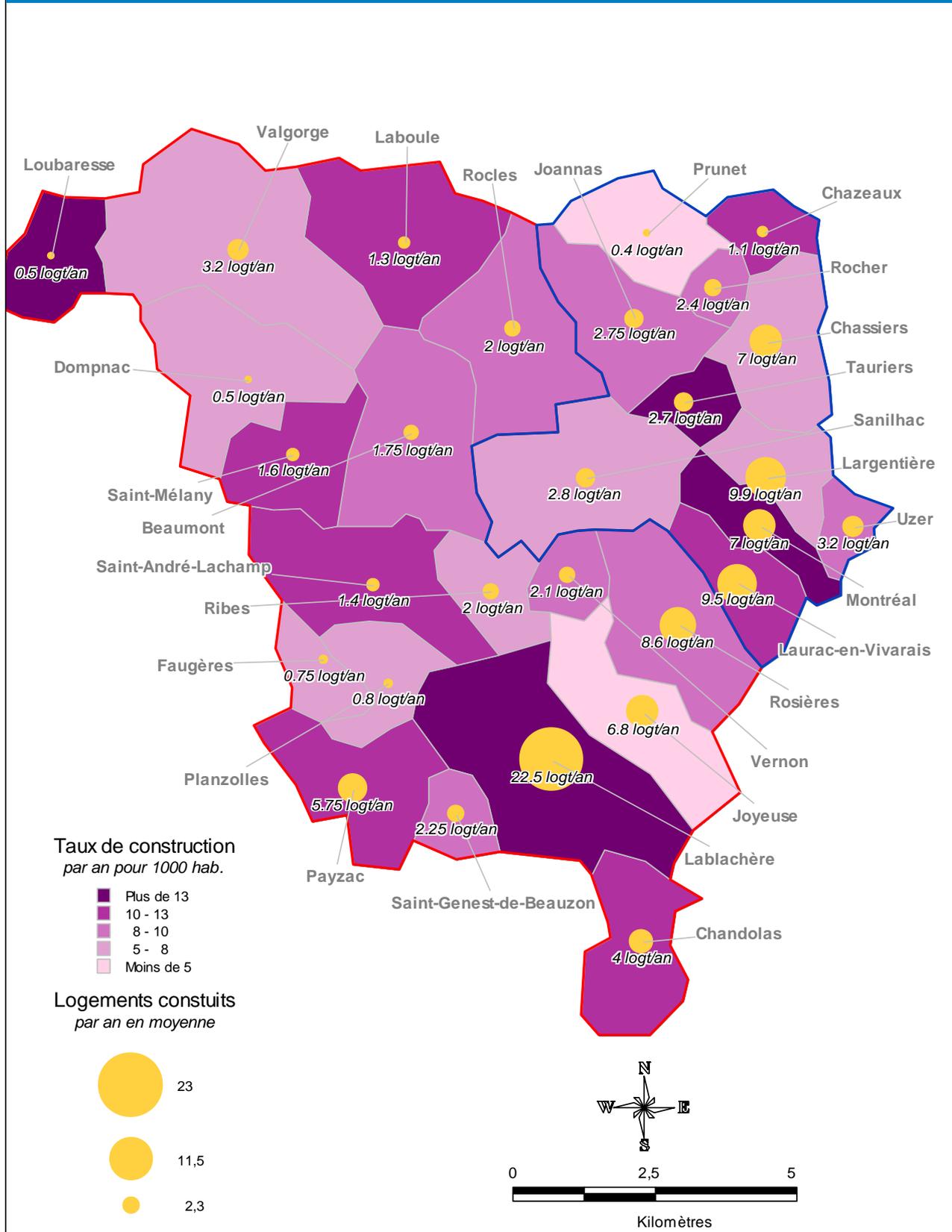
Le logement en résidence est également un type de logements à prendre en compte sur le territoire, celui-ci concerne les logements d'accueil de personnes âgées, handicapées. La part qu'il représente dans la construction est importante, puisqu'elle s'élève à 12% sur la CCVDL et 8% sur la CCBD.



Ces tendances d'une forte proportion d'individuels purs, et d'une faible proportion de collectifs ne montrent pas de fléchissement puisque même sur les années où la construction de logements individuels a été très faible, très peu de logements collectifs ont été construits. A noter certaines années le volume très important de logements en résidences construits (2005, 2011).

# Nombre de logements construits en moyenne entre 2000 et 2011 et taux de construction

Source: Entretien communal 2012  
Réal: Urbanis BG 2012



- Un défaut d'intégration architecturale et une mutation progressive du paysage

Urbanisation en piémont cévenol.



2005



2010

Source : Observatoire photographique,  
©les Panoramistes.

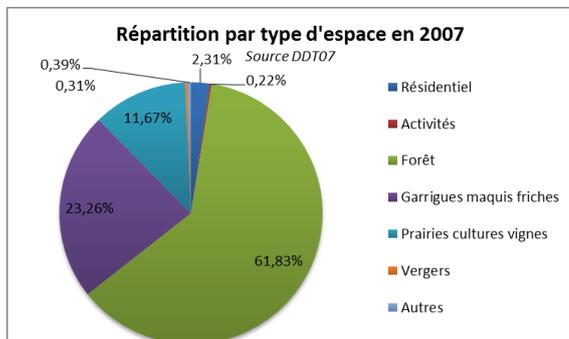
Photos mitage et maison provençalo-cannonnière

L'urbanisation récente est le plus souvent constituée quasi exclusivement de maisons individuelles, implantées en milieu de terrain et non sur une limite comme l'habitat ancien, sur des parcelles généralement assez vastes. Ce mode d'urbanisation est en général assez déconnecté de l'existant et participe à une banalisation et un appauvrissement en l'absence d'éléments identifiables (front bâti, façade sur rue, parcours publics avec équipements référents ...) De plus, le bâti peu dense donne aujourd'hui un effet de mitage et perte des caractéristiques architecturales locales.

L'impact visuel est d'autant plus fort que cet habitat contemporain vient s'implanter sur des secteurs de pentes. La disharmonie de maisons de type néo provençale est plus prononcée dans un environnement à dominante naturel et rural.

Les impacts sur le territoire sont importants de par l'inadaptation du foncier et accentués par la rétention de propriétaires non-vendeur qui accentue cette impression de dispersion des constructions

### 6.3 - Un modèle de développement de l'habitat plutôt consommateur d'espace



La DDT a réalisé une étude sur le foncier que nous reprenons dans cette partie en la complétant par différents éléments.

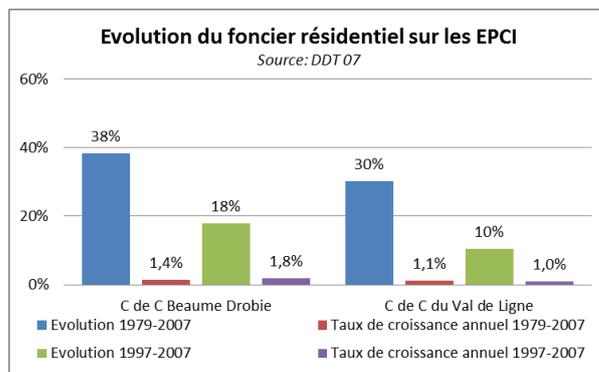
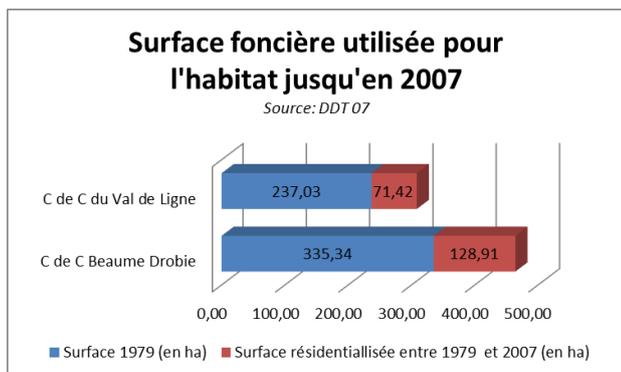
**En 2007, la surface dédiée à l'habitat représentait 2,31% du territoire pour un total de 772,70 ha, la grande majorité (85%) est couverte par des surfaces « naturelles » (forêt, garrigues...). Les espaces urbanisés (Résidentiel et activités) ne comptaient que 2,5% du territoire, cependant en 1979, ces mêmes espaces ne représentaient qu'1,8%. L'espace résidentiel a ainsi augmenté de 35% entre 1979 et 2007, soit une croissance annuelle de 1,3%. En volume cela représente 190 ha urbanisés soit une consommation de 6,8 ha par**

**an.** Le graphique ci dessous nous montre d'ailleurs que cette progression a été un peu plus importante sur la CC Beaume Drobie (+ 129ha). L'espace d'activités (zones commerciales, industrielles) a quant à lui « explosé », avec une progression de 260%, soit une croissance annuelle de 9,3%.

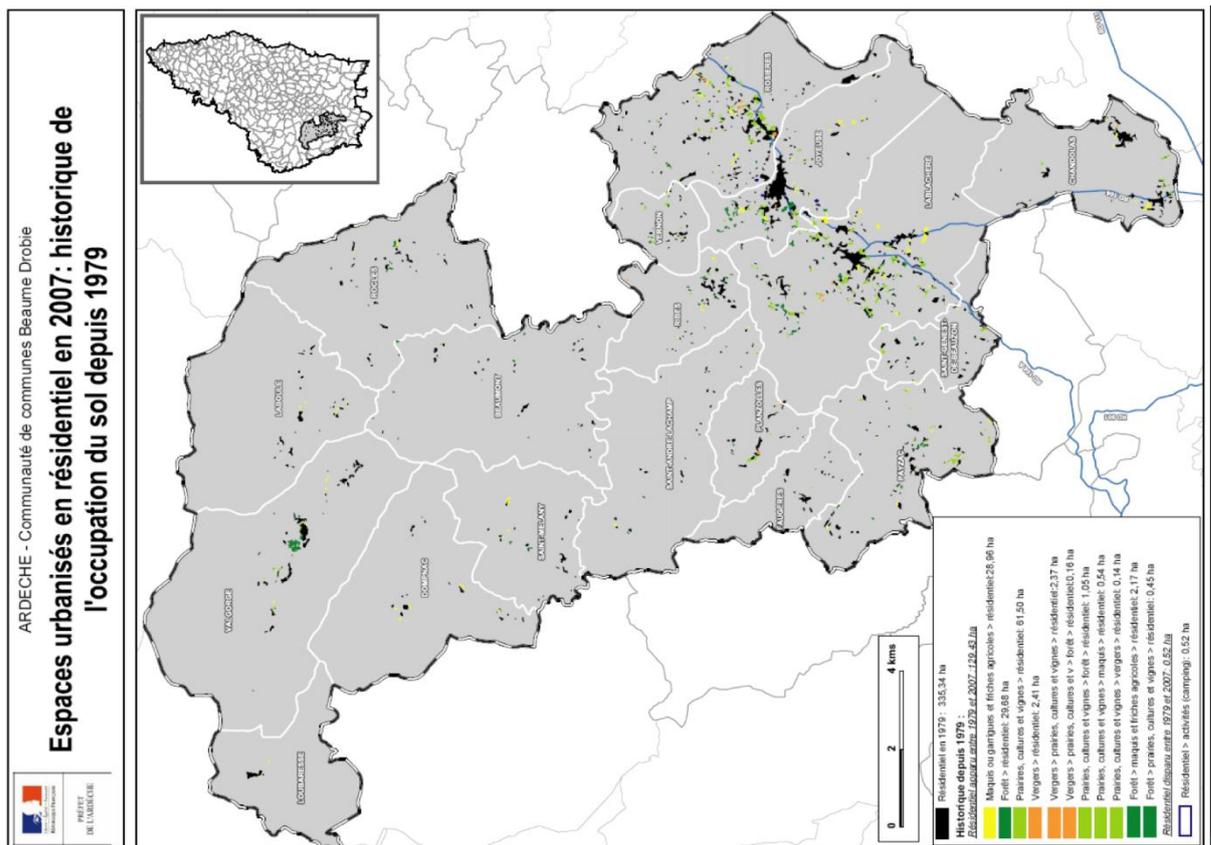
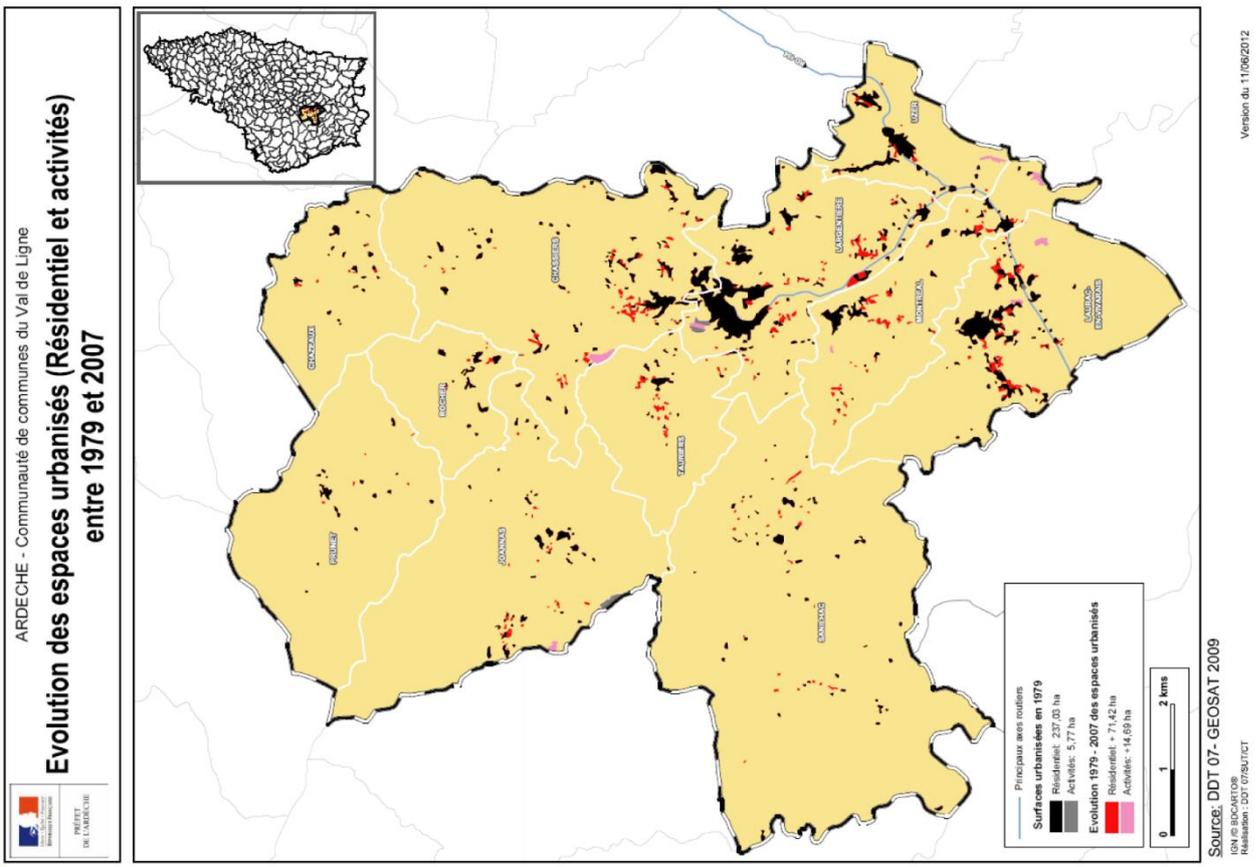
- Sur la période récente, 100 ha utilisés sur la CCBD, soit 1100 m<sup>2</sup> de foncier résidentiel par habitant

Sur la période la plus récente (1997-2007), l'espace résidentiel a progressé de manière légèrement plus importante que sur 1979-2007 avec +1,5% de croissance annuelle (soit en volume 100ha supplémentaire). Notamment sur la CC Beaume Drobie où plus de la moitié du foncier transformé en résidentiel depuis 1979 l'a été au cours de cette dernière période (+ 70 ha dont +50ha entre 2002 et 2007). On assiste donc à une accélération de la consommation foncière dans la période récente.

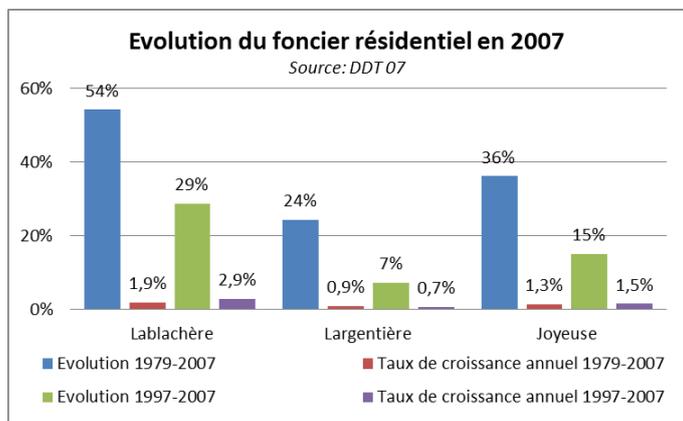
Cette progression des espaces urbanisés s'est faite sur les anciens espaces de vergers puisque ceux-ci ont diminué de 68% depuis 1979 passant de plus de 300ha à environ 100ha aujourd'hui.



Territoire d'étude							
Type d'espace	Surface 1979 (en ha)	Surface 1997 (en ha)	Surface 2007 (en ha)	Evolution 1979-2007	Taux de croissance annuel	Evolution 1997-2007	Taux de croissance annuel
Résidentiel	572,37	673,48	772,70	35%	1,3%	15%	1,5%
Activités	20,73	61,89	74,57	260%	9,3%	20%	2,0%
Forêt	20836,65	21247,20	20692,55	-1%	0,0%	-3%	-0,3%
Garrigues maquis friches	7790,85	7319,23	7783,43	0%	0,0%	6%	0,6%
Prairies cultures vignes	3801,71	3932,84	3905,04	3%	0,1%	-1%	-0,1%
Vergers	328,89	107,54	104,81	-68%	-2,4%	-3%	-0,3%
Autres	113,37	122,39	131,47	16%	0,6%	7%	0,7%
<b>Total</b>	<b>33464,57</b>	<b>33464,57</b>	<b>33464,57</b>	<b>0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0%</b>	<b>0,0%</b>



Les cartes de la page précédente montrent l'évolution des espaces urbanisés sur les deux communautés de communes. **On peut nettement se rendre compte que les communes situées en proximité de la RD104 on vu leurs espaces urbanisés augmenter de façon beaucoup plus importante que les communes de montagne**, et ce de manière assez mitées plutôt qu'à proximité des bourgs anciens .



Concernant les 3 communes principales du territoire (Lablachère, Joyeuse, Largentière), celles-ci représentent environ 14% du territoire en surface, mais 35% du territoire résidentiel (pour 37% de la population). La surface résidentielle a ainsi augmenté de 39% entre 1979 et 2007 (soit 76 ha), notamment de part la forte expemtion de Lablachère, où 54% de l'espace résidentiel de la commune a été créé entre 1979 et 2007 (l'équivalent de 40ha). La commune de Largentière a connu elle dans le même temps une croissance beaucoup plus faible de son espace résidentiel, Joyeuse étant dans la moyenne du territoire avec 36% de croissance. On peut remarquer sur la dernière période d'étude, pour les communes de Largentière et Joyeuse une croissance de l'espace résidentiel relativement proche de la période globale, alors que Lablachère a connu

une forte accélération de la résidentialisation de l'espace avec une croissance annuelle de 2,9% (contre 1,9% en moyenne).

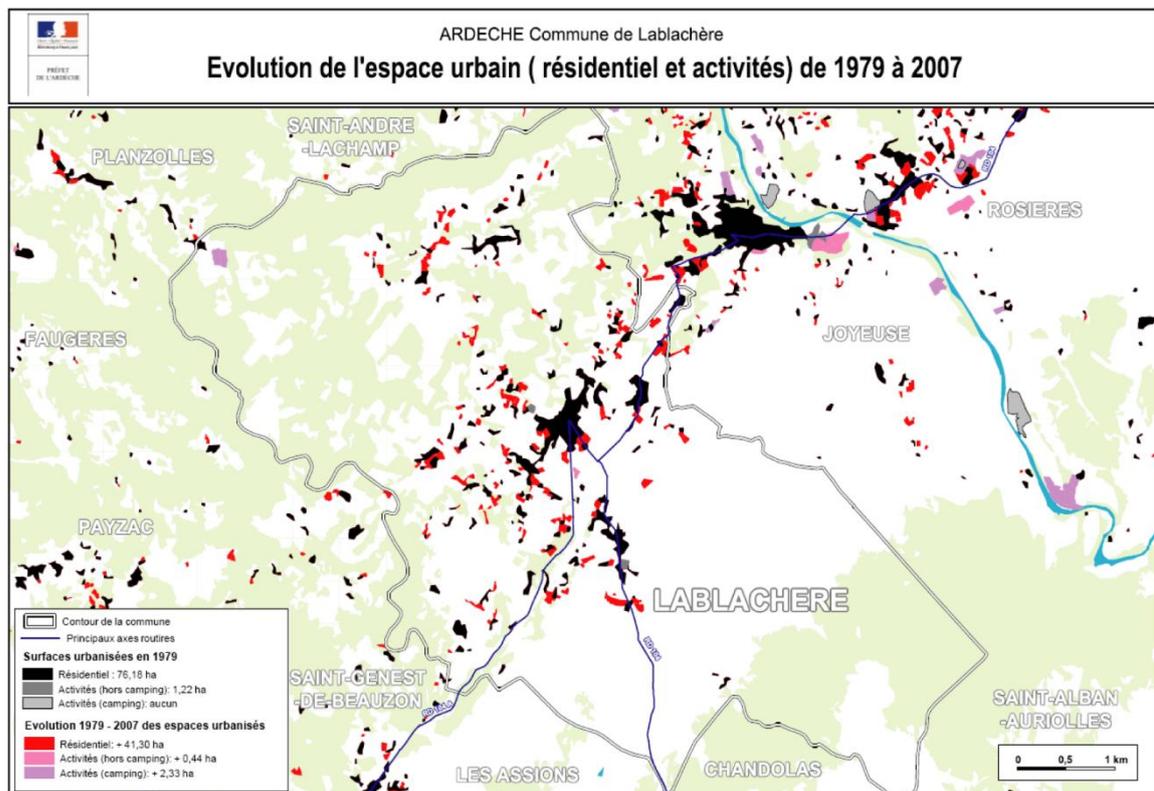
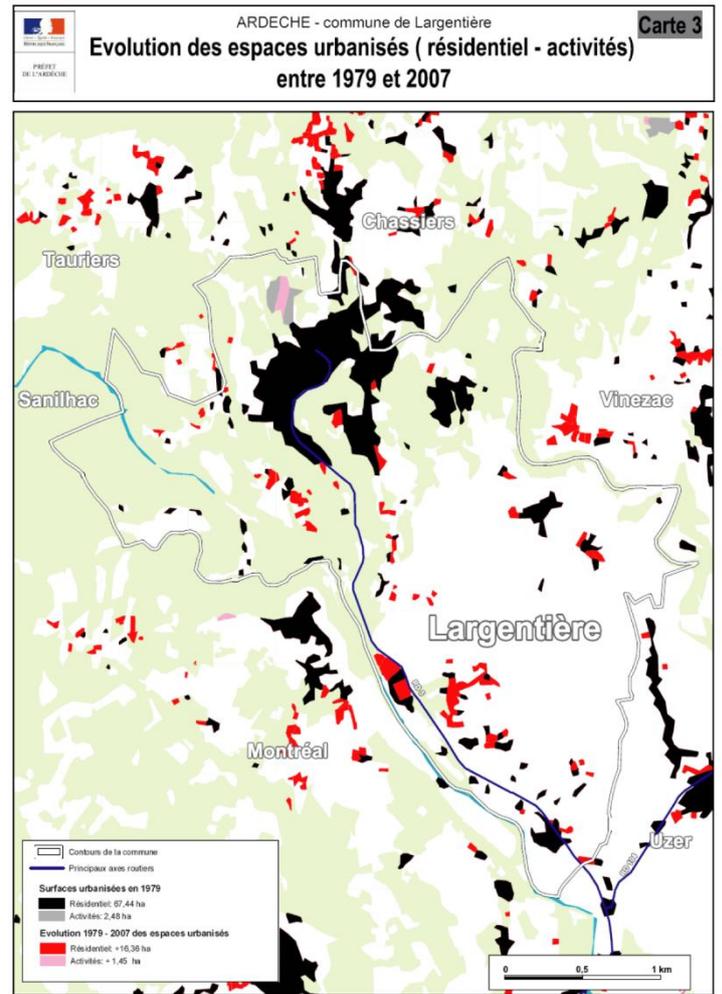
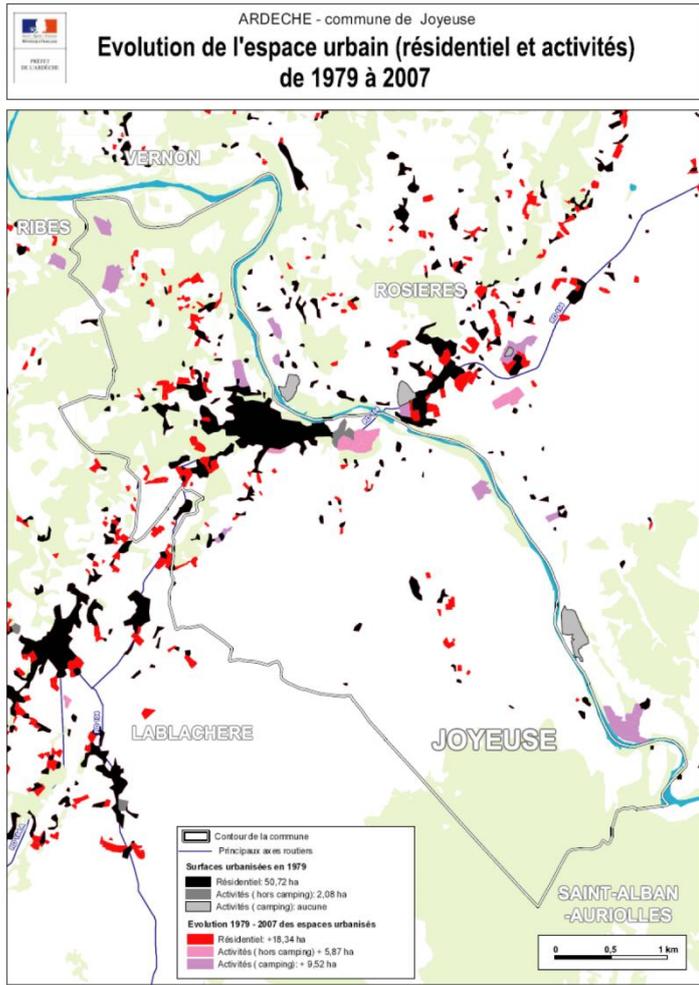
Comme sur l'ensemble du territoire, le type d'espace qui a le plus progressé (en % de croissance pas en volume) est celui de l'activité, passant de 6 ha en 1979 à 26 ha en 2007.

A l'image du territoire, sur ces 3 communes l'urbanisation s'est faite principalement sur d'anciens vergers, puisque ce type d'espace est passé de 76 ha en 1979 à 16 ha en 2007, après être tombé à 10 ha en 1997.

### Largentière, Joyeuse, Lablachère

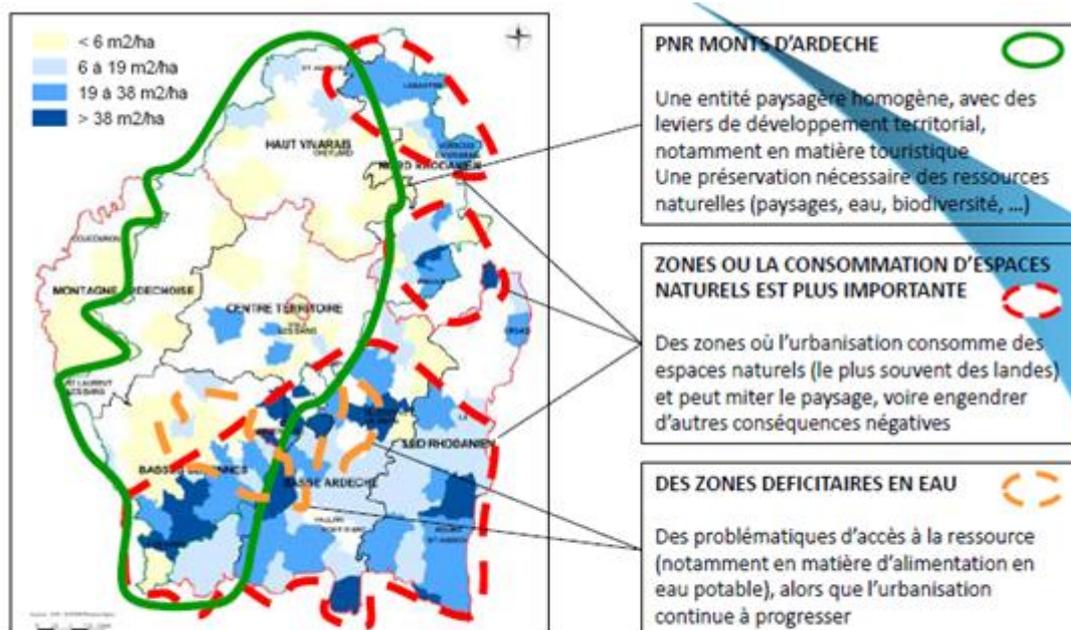
Type d'espace	SURFACE en 1979 en ha	SURFACE en 1997 en ha	SURFACE en 2007 en ha	Evolution 1979-2007	Taux de croissance annuel	Evolution 1997-2007	Taux de croissance annuel
Urbain résidentiel	194	229	270	39%	1,4%	18%	1,8%
Urbain activités (hors camping)	6	12	14	134%	4,8%	16%	1,6%
Urbain activités (camping)	0	11	12		0,0%	11%	1,1%
Forêt	1726	1681	1615	-6%	-0,2%	-4%	-0,4%
Garrigues, maquis, friches	1656	1671	1698	3%	0,1%	2%	0,2%
Prairie, cultures, vignes	1030	1071	1053	2%	0,1%	-2%	-0,2%
Vergers	76	10	16	-78%	-2,8%	69%	6,9%
Autres: <u>réseau hydrographique</u> , routes, carrières	19	24	30	58%	2,1%	29%	2,9%
<b>Total</b>	<b>4708</b>	<b>4708</b>	<b>4708</b>	<b>0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0%</b>	<b>0,0%</b>

Sur la page suivante, les cartes des 3 communes nous montrent l'évolution des espaces urbains sur celles-ci depuis 1979. On voit pour les 3 communes que le développement de l'habitat a été mal maîtrisé avec un fort mitage des habitations sur l'ensemble du territoire communal.



Source: DDT 07 - GEOSAT 2009

- En Ardèche Méridionale, 3 types de zones de l'Ardèche Méridionale sont plus particulièrement sensibles à la consommation d'espaces naturels et à l'urbanisation :



Intensité des prélèvements fonciers urbains sur les espaces naturels et forestiers entre 1999 et 2006

## 7 - Données de marché

- **Le marché de l'accession à la propriété**

Le marché de l'accession à la propriété est quasi exclusivement axé sur l'occupation personnelle avec quasi absence de promotion immobilière. Les communes en première couronne de la ville d'Aubenas attirent en particulier une population active qui s'éloigne du lieu de travail pour gagner en qualité de vie. Le modèle de l'habitat individuel y est dominant.

Suite au sondage réalisé au printemps 2012 sur les sites d'annonces en ligne, nous avons pu estimer les prix suivants sur la base de 60 offres :

prix /m <sup>2</sup>	quantité	%
inf. à 1000€/m <sup>2</sup>	10	17,54%
entre 1000 et 1500€/m <sup>2</sup>	12	21,05%
entre 1500 et 2000 €/m <sup>2</sup>	13	22,81%
entre 2000 et 2500 €	17	29,82%
entre 2500 et 3000 €/m <sup>2</sup>	4	7,02%
plus de 3000 €/m <sup>2</sup>	1	1,75%
	57	

Source : Urbanis – prix observés, printemps 2012

Un marché plutôt faible à l'acquisition dans l'ancien en collectif (présent sur Joyeuse et Largentière) / 8 offres recensées entre mai et juin 2012

- **En moyenne, le prix d'acquisition d'un appartement dans l'ancien est de 1300 €/m<sup>2</sup> soit 115 000 € pour un appartement de 85 m<sup>2</sup>**
  - o Appartement à rénover entre 650 et 850 € / m<sup>2</sup>
  - o Appartement rénové entre 1650 et 1800 € / m<sup>2</sup>
- Des performances énergétiques médiocres (étiquettes E/F/G)

Un marché de maisons de village dont les prix varient selon que la maison dispose d'un extérieur (terrain / jardin) et construction pierre

Présence d'un marché dans les communes disposant d'un centre historique à caractère patrimonial (joyeuse, Largentière, Montréal et dans une moindre mesure Lablachère)

Des prix qui varient entre 800 € et 2200 € le m<sup>2</sup> selon la qualité du bâti et l'environnement patrimonial, la présence ou non de terrain, jardin ou terrasse extérieures, nuisance autoroutière, vue

- **En moyenne 180 000 € (prix plancher) pour une maison de 90 /100 m<sup>2</sup>** avec des produits de caractère qui se négocient entre 250 000 et 450 000 €.

Des ventes qui tendent à se stabiliser depuis 3 ans

Un marché de maison individuelle neuve ou à la revente : produit phare du marché comprenant deux types de produits

- Les constructions réalisées entre les années 70 /2000 dont la surface moyenne est de 100 m<sup>2</sup>, des terrains plutôt grands de 2000 à 3000 m<sup>2</sup> (parfois au-delà)
  - **En moyenne 200 000 € (prix planchers) pour une maison de 100 m<sup>2</sup>**
- Des performances énergétiques médiocres (Etiquettes E/F/G)
- Les maisons récentes (2000 et après) de 110 m<sup>2</sup> en moyenne à un prix moyen de 2200 € / m<sup>2</sup>

Soit 240 000 € (souvent des prestations avec piscine) et un foncier important (+ de 2000 m<sup>2</sup>) qui laisse à penser que le droit à bâtir renchérit les estimations (division du parcellaire)

- **En moyenne 240 000 € pour une maison de 110 m<sup>2</sup> avec des produits** « type maison contemporaine » (constructeur) clef en main offrant des prestations haut de gamme (peu de réf) 265 000 / 370 000 € sur Joyeuse

La demande s'orientent de plus en plus vers le neuf (choix du terrain, de la conception de sa maison...) plutôt que l'ancien jugé plus onéreux (cout de travaux à réaliser) y compris pour le marché de la résidence secondaires plus orientée sur l'ancien par le passé. Les personnes cherchant des biens authentiques (en pierre...). La concurrence habitat permanent / saisonnier s'exerce de plus en plus sur le foncier à bâtir avec une clientèle qui évolue. **De plus en plus de demandeurs sont originaires de la région Rhône Alpes (Lyon, Savoie, Haute Savoie...), Paris également et qui viennent le weekend end. Ils sont particulièrement sensibles à l'accessibilité.**

**En revanche la clientèle étrangère, très présente par le passé (Belge, hollandais, allemand...) semblent moins importante.**

- **Le marché foncier**

Sur le plan géographique, on constate des prix plus modérés (de - 10 à - 20%) sur les communes situées sur les pentes cévenoles et celles dont l'accessibilité est moindre. Les communes du bassin d'Aubenas et celles desservies directement par la 104, sont les plus recherchées.

Depuis 2008, entrée dans la crise, les prix semblent se stabiliser voir légèrement baisser.

Le prix moyen au m<sup>2</sup> des terrains à bâtir se fixe à 50€, 30 €/35 € pour les communes des pentes et 60/80 € pour les communes du piémont cévenol, soit un budget moyen pour 1 000m<sup>2</sup> de surface de 60 000€, confirmé en 2012 par les professionnels de l'immobilier / 52 500 pour les lots moyens de 900 à 1500 m<sup>2</sup> et 65 000 € pour des lots de 1500 à 2000 m<sup>2</sup>. / 80 € sur les communes et terrains particulièrement bien situés (joyeuse, rosière, lablachère, payzac)

## 7.1 - Une dynamique touristique et des clientèles extérieures qui impactent le fonctionnement local du marché de l'habitat

Le moteur du marché local repose sur:

- **L'arrivée de jeunes actifs**, voire de familles constituées, qui souhaitent concrétiser leur projet de maison individuelle dans le neuf plus que dans l'ancien

L'attractivité du territoire sur les actifs ne semble pas être freinée sur la période récente, notamment du fait de l'augmentation du prix des carburants qui aurait pu neutraliser les avantages économiques du foncier local par rapport à Aubenas (choix d'un terrain plus grand, environnement et cadre d'exception, accès rapide à Aubenas)

- **L'arrivée de ménages plus âgés (bi résidents) constitués de jeunes retraités** qui quittent des agglomérations importantes pour venir se mettre au vert (Lyon, Paris Région nord, alsace, Bretagne). Deux profils se distinguent :

- ceux qui conservent leur bien et disposent d'un budget plus réduit (ils passent une partie de leur tps seulement en Ardèche notamment la belle saison)

- ceux qui viennent à l'année et ont vendus leur bien. Ils disposent d'un budget plus élevé (en moyenne 350 / 450 000 €)

- **Un flux important d'une clientèle à la recherche d'une résidence secondaire, d'origine étrangère et Rhône Alpine** qui disposent de moyens financiers plus importants et qui s'orientent sur 2 types de produits :

- des produits haut de gamme et qui peuvent privilégier des communes plus excentrées
- une clientèle Rhône Alpine qui privilégie l'accessibilité et se tourne de plus en plus vers des produits neufs (notamment la construction neuve)

Les étrangers ont été des acheteurs très présents sur le marché des demeures de prestige ou de maisons de caractère et ont, par leur pouvoir d'achat bien supérieur aux ménages locaux, participé directement à la hausse des valeurs immobilières locales.

**Le marché de la résidence secondaire évolue depuis plusieurs années avec des ventes qui tendent à se stabiliser en raison du retrait de la traditionnelle clientèle d'Europe du Nord, moins présente en temps de crise (hollandais, Allemand, Belges...) au profit d'une clientèle Rhône Alpine qui semble plus sensible à l'accessibilité et dispose d'un budget moins important (avec stratégie de conservation du patrimoine dans la région d'origine)**

## 7.2 - Des parcours résidentiels obstrués: plus de 75% des ménages du territoire sont exclus de l'accession neuve

*Les tableaux présentés ci-après sont le fruit d'une analyse croisée entre le prix de marché immobilier pour un bien donné par secteur, le niveau de ressources des ménages du territoire et la capacité d'emprunt des ménages tenant compte du prêt à taux zéro.*

*Le résultat de ces simulations permettent de connaître le montant d'apport nécessaire pour le « ménage médian » dont les revenus mensuels n'excèdent pas 1300€/net mensuels et le revenu nécessaire permettant d'acquérir un bien par secteur sans apport personnel. Ces simulations reposent sur une approche théorique et sont présentées ici à titre d'illustration.*

Insee 2009	Revenu médian	3 <sup>ème</sup> Quartile
Communauté de Communes Beaume Drobie	15 612	22068
Communauté de communes Val de Ligne	15094	21 826

Les simulations que nous avons réalisées permettent de mieux appréhender les ressources nécessaires pour accéder à la propriété sur le territoire :

- **Sans apport, plus de 75 % des ménages du territoire sont écartés du marché** de l'accession en produit individuel (maison individuelle ou maison de village).
- Dans l'ancien, l'accession à la propriété en appartement T3 de 65m<sup>2</sup> est réalisable sans apport pour les ménages ayant un revenu supérieur à 1839 € (soit 25 % des ménages sur l'ensemble du territoire. (offre faible et disponible quasi exclusivement sur les seuls Bourgs centres de Joyeuse et Largentière, site médiévale par ailleurs peu attractive pour des candidats à l'accession) et sur des produits nécessitant le plus souvent d'importants travaux.
- L'accession aussi bien dans le neuf que dans l'ancien est réalisable moyennant un revenu mensuel 2.5 fois supérieur aux revenus du ménage médian (environ 3200 €)
- L'accès à la construction peut se faire pour le ménage médian à partir d'un apport de 125 000€ dans les communes les plus accessibles, 105 000 € dans les communes plus éloignées en complément de l'emprunt.

Accès à la construction		Communes à accessibilité attractive		Communes des pentes à accessibilité plus contrainte	
Prix marché		210000 non BBC	235000 BBC	180000 non BBC	205 000 BBC
Apport minimum selon ressources du ménage	ménage médian ( 1301€ net/mensuel)	125 000 €	147 000 €	104 000 €	116 000 €
	troisième quartile (1839 € net/mensuel)	92 000 €	110 000 €	72 000 €	85 000 €
<b>Revenus nécessaires mensuel sans apport</b>		<b>3 300 €</b>	<b>3 500 €</b>	<b>3 000 €</b>	<b>3 200 €</b>
Accès à l'acquisition appartement ancien		Bourgs centres		Communes des pentes à accessibilité plus contrainte	
Prix marché		70 m <sup>2</sup> (3 pers) 91 000 €	85 m <sup>2</sup> (4 pers) 115 000 €	peu d'offre	
Apport minimum selon ressources du ménage	ménage médian ( 1301€ net/mensuel)	7 000 €	36 000 €		
	troisième quartile (1839 € net/mensuel)	0 €	2 000 €		
<b>Revenus nécessaires mensuel sans apport</b>		<b>1 400 €</b>	<b>1 900 €</b>		
Accès à l'acquisition maison ancienne		Ensemble du territoire			
Prix marché		Fourchette basse		Fourchette haute	
		180 000 €		250 000 € et plus	
Apport minimum selon ressources du ménage	ménage médian ( 1301 net/mensuel)	104 000 €		170 000 €	
	troisième quartile (1839 € net/mensuel)	72 000 €		138 000 €	
<b>Revenus nécessaires mensuel sans apport</b>		<b>3 000 €</b>		<b>4 100 €</b>	
Accès à l'acquisition maison récente		Communes à accessibilité attractive		Communes des pentes à accessibilité plus contrainte	
		Construction entre 1970 et 2000	Après 2000	peu d'offre	
Prix marché		200 000 €	235 000 €	Moins 10 %	
Apport minimum selon ressources du ménage	ménage médian ( 1301€ net/mensuel)	120 000 €	155 000 €		
	troisième quartile (1839 € net/mensuel)	88 000 €	122 000 €		
<b>Revenus nécessaires mensuel sans apport</b>		<b>3 300 €</b>	<b>3 800 €</b>		

### 7.3 - La faiblesse du volume de l'offre locative disponible cumulée à la concurrence générée par l'activité touristique et locations d'été

Type	Prix
Studio T1 T2	de 275 € à 385 €/mois soit 8 € à 10 €/m <sup>2</sup>
T3	de 400 € à 500 €/mois soit de 6 € à 8 €/m <sup>2</sup>
T4 / T5	de 480 € à 650 €/mois soit de 6 € à 7 €/m <sup>2</sup>

Sources : enquête auprès des professionnels locaux de l'immobilier et analyse d'un échantillon de l'offre

De par un mode de production neuve privilégiant de longue date l'habitat individuel, le parc locatif reste largement sous développé sur le territoire.

Le volume des offres reste limité (une vingtaine d'annonces sur la période observée) et le niveau des loyers (**6€ /m<sup>2</sup> en moyenne**). Le loyer moyen est de 480 € pour un T3 de 75 m<sup>2</sup>.

Dans le même tps, on observe des distensions importante entre les petits logements T2 et studio (entre 30 et 50/55 m<sup>2</sup>) dont la moyenne des loyers est plus proche de 8 et 10 € m<sup>2</sup> que les grands logements et maisons (6 € pour les maisons de village) / logement destinés à accueillir les plus jeunes et précaires et souvent de qualité médiocre notamment au niveau de la qualité thermique.

**Ainsi, se pose la question d'un éventuel renforcement du parc locatif (que les élus jugent insuffisants dans la quasi-totalité des communes)** qui peut inciter une population plus jeune à venir s'installer sur le territoire (développement d'un parc social public et privé, réhabilitation des logements vacants) et l'ouverture de nouveaux terrains pour des constructions futures.

Dans de nombreuses communes, la 104, les liaisons de transports permettent de travailler sur le bassin d'emploi albenassien (à moins d'une demi-heure de trajet).

# SYNTHESE DU MARCHE IMMOBILIER ET DE LA CONSTRUCTION NEUVE

- **Avec en moyenne 117 nouveaux logements/an entre 2000 et 2011, la dynamique de construction à l'échelle des deux territoires (8,8 logt./an/1000 hab.) est plutôt élevée** au regard des moyennes départementales et régionales (5,9 logt./an/1000 hab. pour la première, 8,3 logt./an/1000 pour la seconde)
- Une forte attractivité résidentielle lie au cadre de vie et proximité bassin d'emploi d'Aubenas dans un contexte de concurrence touristique
- Une urbanisation diffuse et production à dominante individuelle peu diversifiée
- **Un modèle de développement de l'habitat plutôt consommateur d'espace avec une augmentation de 35% de l'espace résidentiel entre 1979 et 2007**
- **On observe une accélération de la consommation foncière dans la période récente (1997/2007)**
- Un marché qui ne répond que très partiellement aux besoins avec des difficultés plus fortes d'accès au logement pour les plus jeunes (structure du parc / faiblesse du parc locatif et ressources)
  - Un produit phare: la maison individuelle
  - Relayée par la maison de village, la maison de caractère qui se négocie entre 250 000 et 450 000 € et +
  - Un marché locatif peu présent, concurrencé par les locations d'été (peu d'annonces, peu d'agence faisant de la gestion locative....)
  - constitués de petits logements pas toujours en bon état d'entretien)
- Une réticence des privés à la gestion locative
- Un parc locatif que les élus jugent insuffisant dans la quasi-totalité des communes
- Une dynamique touristique et des clientèles extérieures qui impactent le fonctionnement local du marché de l'habitat
  - L'arrivée de jeunes actifs qui souhaitent concrétiser leur projet de maison individuelle dans le neuf
  - Un apport de ménages plus âgés (bi résidents) constitués de jeunes retraités qui quittent des agglomérations importantes pour venir au vert avec deux profils:
    - ceux qui conserve leur bien / dispose d'un budget plus réduit (ils passent une partie de leur tps seulement en Ardèche notamment la belle saison)
    - ceux qui viennent à l'année et ont vendus leur bien. Ils disposent d'un budget plus élevé (en moyenne 350 / 450 000 €)
- Un flux important d'une clientèle à la recherche d'une résidence secondaire, d'origine étrangère et Rhône Alpine qui disposent de moyens financiers plus importants et qui s'orientent sur 2 types de produits :
  - Des produits haut de gamme et qui peuvent privilégier des communes plus excentrées
  - Une clientèle Rhône Alpine qui privilégie l'accessibilité et se tourne de plus en plus vers des produits neufs

## 8 - Le potentiel de développement dans les documents d'urbanisme

### 8.1 - Méthodologie pour le recensement du potentiel foncier et analyse des pratiques communales

Avant de déterminer les choix de développement d'un territoire, il est nécessaire d'identifier les marges de manœuvre dont il dispose. C'est dans cette optique qu'a été réalisé un travail de relevé permettant **d'objectiver et de localiser les potentialités foncières mobilisables à l'horizon du premier PLH** (6 ans) et d'en déduire un nombre de logements constructibles à cette échéance.

*Avant d'aborder l'analyse, il est indispensable de préciser que les chiffres présentés ci-dessous correspondent à un **état des lieux du foncier potentiellement constructible dans les 6 années à venir. Il ne s'agit en aucun cas d'un objectif d'urbanisation.** Les choix stratégiques pour le développement de l'habitat seront abordés dans la phase suivante en concertation avec les élus du territoire.*

La réalisation de ce travail s'est appuyée sur un échange avec les élus des différentes communes du territoire. Elle s'est organisée comme suit :

Le repérage du gisement foncier pour l'habitat est réalisé en premier lieu à partir des documents existants (Carte communale, PLU, POS,), puis très largement complété et détaillé auprès des communes, en particulier pour le mettre à jour par rapport à la consommation récente.

La temporalité, ou échéance d'urbanisation pressentie, est établie en 5 catégories distinctes :

- **Opération en cours** pour les opérations dont les permis sont déposés
- **Sites fonciers urbanisables dans le temps du PLH** pour les sites disponibles et mobilisables d'un point de vue réglementaire et du contexte foncier (propriétaire vendeur, parcellaire simple, sans contrainte de pré aménagement)
- **Sites fonciers urbanisables post PLH** pour les sites dont le règlement d'urbanisme ne permet pas une urbanisation à court terme (ex : zone AU stricte) ou dont le contexte de propriété révèle une certaine « dureté », ou dont le parcellaire est complexe, ou dont le contexte environnemental révèle des contraintes particulière
- **Sites prospectifs** pour les sites classés AU stricts, Agricole ou Naturel qui ont été évoqués par les communes comme relevant d'un potentiel à très long terme.

Ce gisement se trouve notamment:

- dans les secteurs d'extension en zones naturelles ;
- dans les tissus constitués comportant des dents creuses ou pouvant être densifiés ;
- en renouvellement urbain d'emprises d'activités destinées à changer d'usage.

Il est évalué non seulement en surfaces mais également en capacités de logements en appréciant les densités admissibles par le marché ou par les riverains et les élus. Cette évaluation peut donc différer des densités théoriques qui figurent dans les documents d'urbanisme. Le potentiel foncier a pu être converti en potentiel logement soit sur déclaratif de la commune, soit en retenant les densités permises par le règlement d'urbanisme, soit par reconstitution en fonction du contexte urbain riverain à la parcelle.

Les éléments de qualification sont les suivants :

- la structure foncière : morcellement des parcelles, complexité de la propriété (indivisions, etc.) ;
- l'usage : naturel, agricole, squat, friche, etc. ;
- les risques naturels et technologiques ;

- les zonages des documents d'urbanismes et ce qu'ils impliquent quant à l'utilisation des terrains (par exemple, nuances entre zones à urbaniser « strictes » et « à règlement », ou entre zones U et zones NB) ;
- la proximité des centres et des équipements.

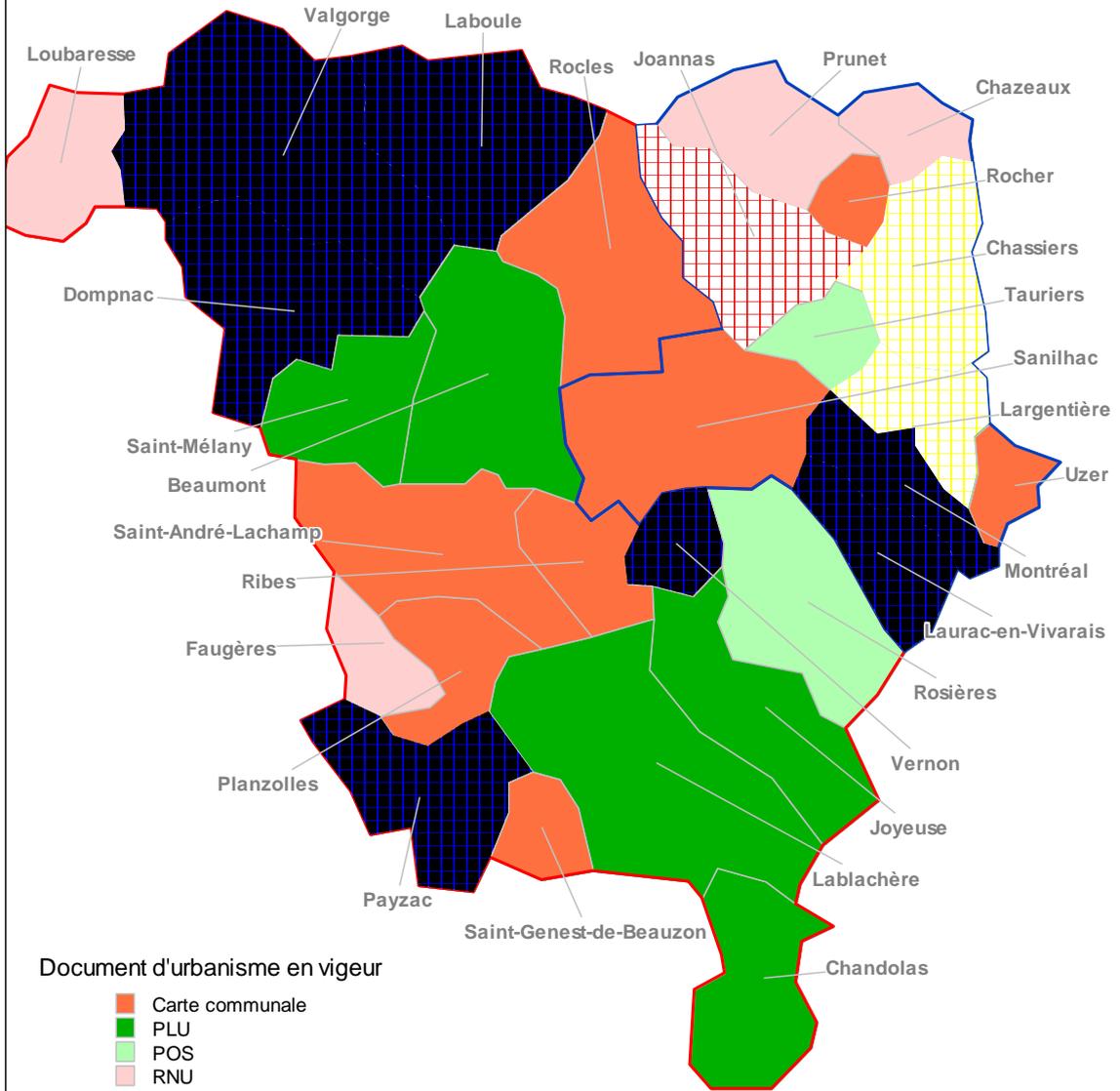
## 8.2 - A court terme, la moitié des communes seront dotées de PLU

D'un point de vue des documents d'urbanisme 10 communes sont actuellement dans une démarche d'élaboration ou de révision de leur document, 6 d'entre elles sont d'ailleurs dans une démarche de PLU. La quasi-totalité des communes du bas sont actuellement en PLU alors que les communes de montagne ont plutôt élaborés des cartes communales. Cependant un nombre encore important de communes des montagnes restent encore aujourd'hui sans aucun document d'urbanisme et sont donc soumises au RNU.

D'un autre côté beaucoup de ces communes ne sont concernés par des permis de construire que très peu de fois dans l'année, les élus de ces communes se posent donc la question de réaliser un document tel qu'un PLU qu'il juge trop lourd, complexe et inadapté pour leur besoin. La carte communale ne leur permettant pas d'un autre côté une maîtrise suffisante et l'intégration des constructions nouvelles.

## Documents d'urbanisme et leur évolution prévue

Source: Entretien communal 2012  
Réal: Urbanis BG 2012

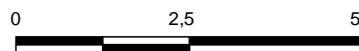
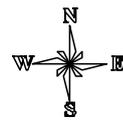


### Document d'urbanisme en vigueur

- Carte communale
- PLU
- POS
- RNU

### Evolution du document

- Aucune
- Carte Communale en cours
- En révision
- PLU en cours



Kilomètres

### 8.3 - Un potentiel d'accueil d'environ 1890 logements supplémentaires dans le temps du PLH pour une emprise foncière de 305 hectares dans les documents d'urbanisme.

D'après les calculs effectués suite au recensement des sites fonciers, l'ensemble du potentiel identifié dans les documents d'urbanisme correspond à une surface totale de 305 ha permettant d'accueillir un potentiel de 1890 logements. Ce chiffre ne prend pas en compte les communes qui, au moment de la réalisation de ce PLH n'était pas en mesure de nous donner leur zonage (en ha et logements) dédié à l'habitat, parce que étant en cours d'élaboration de leur document d'urbanisme. Ces communes sont Laboule et Valgorge. Les autres communes non prises en compte sont celles qui ne possèdent pas de documents d'urbanisme à l'heure actuelle et donc simplement soumises au RNU, il est donc impossible de quantifier le nombre d'hectares disponible pour la construction de logements. De plus ce calcul pour connaître le volume de logement ne prend pas en compte la possible rétention foncière.

Le volume prend donc en compte :

- ❖ Pour les communes dotées d'un PLU : les zones U comportant des zones non bâties, les zones AU ouvertes.
- ❖ Pour les communes dotées d'une carte communale : l'ensemble des zones constructibles de la Commune

Lorsque le nombre de logements n'est pas défini pour une zone, nous utilisons la formule de calcul suivante :

$$((\text{SURFACE zone} * \text{COS}) * 0,85) / 80$$

COS : coefficient d'occupation des sols en vigueur sur la zone (lorsque celui-ci n'est pas établi nous prenons les densités des secteurs alentours à la zone constructible)

0,85 : correspond à la part de la zone prise en compte pour la construction de logement (le 0,15 restant étant lié aux voiries et aux autres aménagements)

80 m<sup>2</sup>: soit la surface moyenne d'un logement

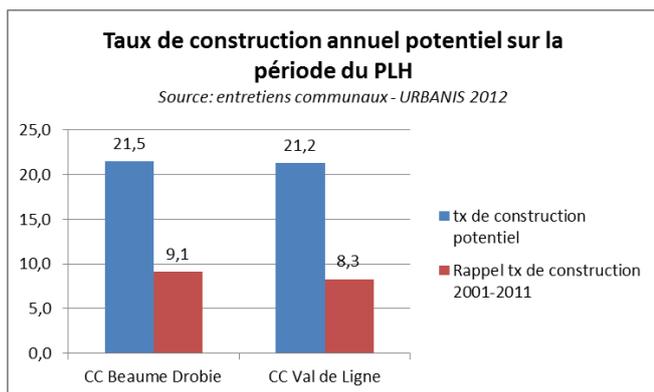
	Rythme de construction 2001-2011	Rythme de construction souhaité	Rythme de construction maximun possible (temps du PLH)
CCBD	68	108	180
CCVDL	49	60	135

**Ce volume est donc un maximum si l'ensemble des zones ouvertes ou constructibles à l'heure actuelle sont comblées en 2020.**

- Ce nombre de 1890 logements sur 6 ans correspond ainsi à une moyenne de 315 logements par an soit près de 3 fois plus que la

moyenne des 10 dernières années (rappel de la moyenne 2001-2011 : 117 logements par an) mais cette moyenne est également bien plus forte que la somme des rythmes de constructions souhaitées par les communes, volume s'établissant à 168 logements par an. Ce volume souhaité serait déjà lui-même beaucoup plus fort que le rythme de construction des années précédentes qui était quant à lui déjà important.

**On voit donc une différence très nette entre le souhait de ces communes en matière de développement de l'habitat et la réalité de leur document d'urbanisme permettant des volumes de construction bien plus importants.**



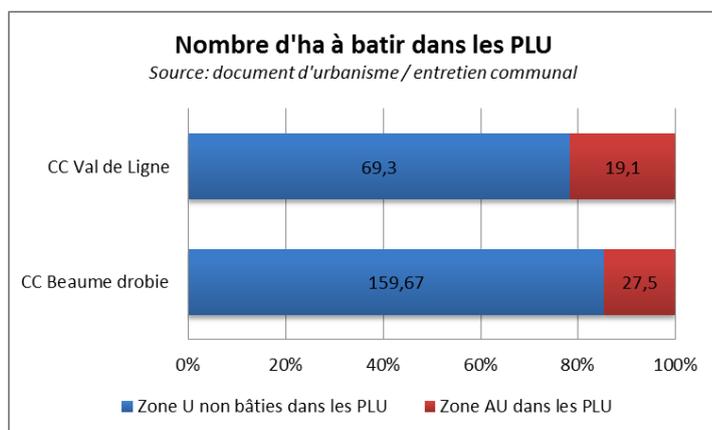
Lorsque l'on analyse le taux de construction que pourrait engendrer un tel niveau de construction, on se rend compte de l'explosion de constructions que cela engendrerait, puisque que l'on passerait d'un taux de 8,8 sur la période récente (déjà plus élevé que la moyenne régionale) à un taux de construction sur la période 2014-2020 de 21,3 logt/an pour 1000 habitants (soit le niveau d'un secteur en pleine explosion comme le Genevois français).

En terme d'habitants supplémentaires cela représenterait **un total de 2835 habitants supplémentaires** (taille du ménage de 1,5 prise pour le calcul étant donné le vieillissement de la population mais également afin de prendre en compte l'impact des résidences secondaires qui seront construites), à savoir 1622 habitants supplémentaires sur la CCBD et 1213 sur la CCVDL, rappelons qu'entre 1999 et 2008 le territoire a gagné 1480 habitants, soit moitié moins dans un laps de temps presque deux fois supérieur.

	ha constructible dans le temps PLH	logements dans le temps du PLH	ha constructible après le PLH
CCBD	195	1082	42,94
CCVDL	111	808	11,1

En terme d'utilisation foncière, l'ensemble de ces zones constructibles représentent donc 305 ha, soit trois fois la surface résidentialisée entre 1997 et 2007.

• **Un potentiel très important en zone U des communes en PLU**



Un nombre important de communes n'ont ouvert dans leur document d'urbanisme que peu de nouvelles zones à construire et de taille réduite par rapport aux précédents documents d'urbanisme. Cette limitation des zone AU est dû à la mise en place du Grenelle 2 incitant à la réduction des zones à construire, mais un autre facteur important est à prendre en compte : **le territoire est soumis à l'article L.122-2 : la règle de l'urbanisation maîtrisée en absence de SCOT, s'appliquant à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013.**

« Dès lors, **en absence de SCOT**, pour les communes situées à moins de 15 km de la périphérie d'une agglomération de plus de 15000 habitants, le PLU ne peut être révisé ou modifié en vue d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones à urbaniser ou une zone naturelle sans que la commune ait obtenu l'accord du préfet, après avis de la commission des sites et de la chambre d'agriculture.

Le terme ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones désigne

- les zones AU ouvertes du PLU qui n'étaient pas au POS
- les zones AU fermées du POS ou PLU qui sont ouvertes à la révision du PLU ou par modification du POS ou PLU, et qui n'étaient pas délimitées au 1 juillet 2002
- les nouvelles zones urbaines du PLU prises sur d'anciennes zones ND ou NC du POS ou A ou N du PLU. »

**Article L.122-2 du code de l'urbanisme**

Les zones U n'étant pas concernés par ce dispositif on peut donc penser que les communes souhaitent étendre ces zones dans leur document plutôt que d'ouvrir des zones AU qui peuvent être retoquées lors de leur passage devant la commission des sites et de la chambre d'agriculture.

La somme non bâties de ces zones U représentent un total de 229 ha soit 83% du potentiel répertorié dans les PLU.

D'un point de vue urbanistique cette prédominance de terrain à bâtir dans les zones U pose question. En effet la vocation de ces terrains n'est pas de voir se développer des opérations d'ensemble maîtrisées par la commune ou un bailleur. Au contraire ce sont des zones où le développement se fera au coup par coup sans réel regard global sur l'urbanisation des communes.

Ce développement ressemble fortement à ce que l'on a pu connaître par l'intermédiaire des POS fonciers ouvrant d'immenses zones à construire sans aucun projet de développement.

- **Très peu d'encadrements des projets**

Sur l'ensemble du territoire quasiment l'intégralité des zones actuellement constructibles ne sont pas soumises à des prescriptions d'urbanisme de la part des communes, la raison principale étant le manque d'envie de ces communes à établir des règlements pouvant s'avérer contraignants. L'ensemble de ces zones seront donc construits en diffus. On peut également s'attendre à ce que ces zones soient intégralement bâties de maisons individuelles où les futurs propriétaires auront dans un premier temps acheté un terrain à construire sur lequel ils auront bâti leur habitation.

Ce souhait de « laisser faire » peut entraîner un manque de cohérence du bâti mais également une mauvaise utilisation du foncier et donc induire une densité de constructions très faible dans ces zones alors qu'elles auraient pu bénéficier d'une meilleur utilisation sans pour autant créer des zones d'habitat très dense (qui est une crainte pour beaucoup d'élus sur le territoire).

- **Peu de logements aidés prévus à la construction**

Le peu d'encadrements des projets a une incidence sur les logements locatifs aidés puisque ce sont les communes qui sont moteurs dans la réalisation de ce type de logements. De ce fait nous n'avons recensés que peu de projets de réalisation de locatifs aidés ou d'accession à la propriété aidée. Sur l'ensemble du territoire ce sont ainsi **9 communes** qui lors de l'entretien communal nous ont présentées leur **projet de développer du logement aidé**. Au global ces projets dans le temps du PLH représenteraient un total allant **de 104 à 120 logements** aidés qui pourraient être construits. Ce volume ne représente que **6% du volume total de constructions possible**, ce qui reste faible quand on connaît la part d'habitants du territoire (73 % des ménages) qui pourrait avoir accès à ce type de logements. Les communes souhaitant réaliser ce type de projets sont Chassiers, Lablachère, Vernon, St André Lachamps, Chandolas, Valgorge, Faugères, Beaumont et Rosières. On peut donc voir que ce sont plutôt les communes de montagne qui ont des projets dans ce domaine, même si en volume ce sont les communes du bas qui construiraient le plus de logements aidés.

Il est intéressant de noter qu'une partie de ces logements sont voués à l'accueil de personnes âgées (logements adaptés) dans le cadre d'opérations d'ensemble permettant l'aménagement de structures d'accueil de professionnels médicaux.

*(Les projets les plus novateurs seront présentés dans une partie suivante)*

- **La ressource en eau comme limite à l'urbanisation**

Lors des entretiens communaux les 2/3 des communes ont répondu à la question « Vos ressources en eau et capacités d'assainissement sont-ils suffisants par rapport à vos projets d'extension de l'habitat ou nécessitent ils des investissements? » par la négative, notamment car la ressource n'est pas assez abondante aujourd'hui ou celle-ci doit être sécurisée car trop dépendante aujourd'hui des aléas climatiques.

De plus avec la saison estivale touristique très importante pour l'économie du territoire, les quantités d'eau consommées peuvent être doublées pour certaines communes. Il est donc nécessaire de modérer l'urbanisation du territoire afin de limiter la consommation en eau mais également de limiter le coût financier important que cela entraîne pour les communes.

## 8.4 - Les outils d'urbanisme utilisés par les communes

- **Très peu de réserves foncières**

Les moyens financiers des communes étant très limités, très peu d'entre elles ont pu réaliser de réserves foncières pour mettre en place notamment des projets communaux de logements. Certaines communes à savoir Laboule, Joannas, Montréal, Uzer et Laurac en Vivrais ont néanmoins mise en place sur un secteur donné une ZAD (Zone d'aménagement Différé : permet à la collectivité d'utiliser le droit de préemption afin de réaliser une ou plusieurs opérations d'aménagement), qui pour la majorité de ces communes couvrent l'ensemble de leur centre bourg, leur permettant ainsi de préempter sur de vieux bâtiments pour de la destruction ou de la réhabilitation. D'autres communes comprenant l'importance de posséder des réserves foncières travaillent elles plutôt selon une politique de négociation avec les propriétaires.

Les communes n'ayant à l'heure actuelle peu ou pas de réserves foncières souhaitent ou envisagent d'en constituer, le problème étant leur manque de moyens pour les constituer, une mutualisation pourrait alors s'avérer intéressante.

- **Les outils d'urbanisme**

Les différents outils existants sont différemment usités :

- ❖ Les OAP (orientations d'aménagements et de programmation) : les communes qui ont récemment élaborées leur PLU ont toutes réalisées des OAP dans au moins une zone, celles-ci peuvent varier de la création d'une route sur la zone à la définition d'un projet d'ensemble (type d'habitat etc...), bien que ce type d'orientations soit moins présent dans les PLU. Les communes ayant élaborées leur PLU depuis plus longtemps n'ont pas forcément mises en place d'AOP.
- ❖ Les articles du code de l'urbanisme permettant d'imposer un taux de mixité sociale (L.123-2) : 3 communes actuellement ont mis en place dans leur document d'urbanisme un emplacement réservé pour la réalisation de logements locatifs publics. Aucune commune n'a en revanche institué de % de mixité sociale dans les futurs projets.
- ❖ Les outils de financement (PVR, PAE, PUP) : Très peu de communes ont mis en place de tels outils de financements pour leur projet récent, bien que ces outils leurs permettraient de réaliser des économies pour l'aménagement. Pour d'autres communes cette opportunité ne se présente pas puisque le développement ne se fait qu'en diffus. Il est à noter que pour les communes qui souhaitent réaliser un projet important, une bonne partie de celles-ci souhaitent mettre en place de telles disposition pour les soulager d'un point de vue financier.
- ❖ Le droit de préemption urbain : 12 communes ont instauré le DPU essentiellement dans les zones U de leur PLU (pour celles qui en ont), dans ces communes le DPU est essentiellement instauré pour l'observation, et permet aux communes de connaître leur marché immobilier. Lorsque l'occasion se présente et que leur budget leur permet ces communes n'hésitent pas à utiliser leur DPU ;

- ❖ Les diverses taxes : un certain nombre d'élus du territoire, notamment dans les petites communes, ont des réticences à mettre en place des taxes supplémentaires. Ainsi la taxe sur les terrains rendus constructibles n'a été mise en place que par Joyeuse et Lablachère alors que les communes de Chassiers et Chandolas y réfléchissent. La taxe forfaitaire sur les propriétés non bâties à elle été mise en place dans plus de communes puisqu'il n'est pas nécessaire d'avoir un PLU pour la rendre applicable.

## 8.5 - Des impulsions et efforts d'innovation dans la conception de l'habitat en zone rurale

Malgré le peu de maîtrise communal des projets d'habitat sur le territoire plusieurs communes ont cependant réalisé des études afin de permettre la création de projets novateur ou différents de ceux réalisés jusqu'à aujourd'hui, notamment par leur approche environnemental et social.

- ❖ L'éco hameau « Toutes Aoures » sur la commune de Saint André Lachamp (6 logements)
- ❖ « Quartier Champegua » sur la commune de Vernon (10 à 15 logements)
- ❖ Ecoquartier « Le Pradel » à Chassiers (20 logements dont 10 locatifs aidés)
- ❖ « Les Bogues du Blat » à Beaumont en collaboration avec la Fondation de France (10 logements)

**Illustration:** Eco hameau « Toutes Aoures » sur la commune de Saint André Lachamp dont l'objectif principal est d'accueillir une population diversifiée dans un environnement bâti, inspiré des hameaux qui la composent traditionnellement, tout en s'intégrant au milieu naturel et en respectant les contraintes environnementales les plus exigeantes possible.

### Eco hameau « Toutes Aoures » Perspective de principe





Les bâtiments implantés s'inspirent de la tradition des hameaux, tant par les mitoyennetés que par le recours systématique à un volume principal à 2 versants et 2 niveaux auquel peut être accolé un volume secondaire sans étage

Les principes:

- Structuration du hameau autour d'un bâtiment public (Halle couverte et logement passerelle /400m<sup>2</sup> HQE) **centre du hameau= élément fédérateur**
- Atelier (500m<sup>2</sup>) HQE: à l'entrée du hameau
- Six lots destinés aux logements conventionnés
- Six lots destinés à la vente aux particuliers
- Jardins familiaux
- Implantation orientée au Sud (**bioclimatique et photovoltaïque**)
- Traitement des **Eaux Usées** par station à boues activées (insufflation d'air) filtre planté de roseaux combiné vertical/horizontal
- Densité bâtie forte (lots destinés à la vente entre 376 et 688m<sup>2</sup> / lots conventionnés de 142 à 253m<sup>2</sup>/ mitoyenneté)
- Mixité sociale

## SYNTHESE DU POTENTIEL FONCIER ET DES PRATIQUES COMMUNALES DE L'URBANISME

- Des documents de planification ancienne génération **parfois peu contraignant pour le développement de l'habitat et qui laisse une large part à l'habitat diffus**
- Face à la rétention foncière, **une stratégie d'ouverture de zones constructibles supérieure aux besoins**
- L'outil carte communale pose question (rigidité quant aux réponses aux besoins, intégration paysagère et patrimoniale des nouvelles constructions)
- Des réflexions en cours (application négociée du RNU)
- **Peu de développement urbain en mode projet** (« le laisser faire »)
- **Un potentiel d'accueil d'environ 1890 logements supplémentaires dans le temps du PLH (soit près de 3 fois plus que la moyenne des 10 dernières années)**
- **Un taux de construction potentiel sur la période 2014-2020 de 21,3 logt/an (8.8 logt / an sur la dernière période intercensitaire) pour 1000 habitants** (soit le niveau d'un secteur en pleine explosion comme le Genevois français)
- une emprise foncière de 305 hectares dans les documents d'urbanisme.
- Peu de réserves foncières faute de moyens
- **Peu de logements aidés prévus à la construction**
- Des difficultés à se développer (cout des équipements et réseaux dans un contexte d'ouverture généreuse à l'urbanisation ) / Le potentiel identifié pour une part importante en zone U dans les documents d'urbanisme alors que le niveau d'équipement est jugé insuffisant
- Des difficultés à se développer dans les communes de montagne liées à l'accès au foncier disponible et à l'eau potable

## 9 - Synthèse statistique du territoire et de ses sous-secteurs par tableaux de synthèse thématiques

### Socio-démographie

Nom de la commune	Population municipale 1999	Population municipale 2009	tcam 99-09	Nombre de ménages 1999	Nombre de ménages 2008	Taille moyenne des ménages 1999	Taille moyenne des ménages 2008	Population moins de 20 ans	Population plus de 60 ans	Indice de jeunesse
Beaumont	173	212	2,1%	84	102	2,06	2,08	30	81	0,37
Chandolas	342	456	2,9%	164	220	2,09	2,00	61	172	0,35
Dompnac	82	88	0,7%	44	54	1,86	1,80	12	10	1,20
Faugères	99	91	-0,8%	48	51	2,06	1,80	6	38	0,16
Joyeuse	1487	1640	1,0%	644	740	2,31	2,00	341	585	0,58
Lablachère	1517	1852	2,0%	636	796	2,39	2,20	360	660	0,55
Laboule	112	142	2,4%	56	64	2,00	2,30	23	54	0,43
Loubaresse	32	32	0,0%	16	16	2,00	1,90	2	12	0,17
Payzac	389	507	2,7%	168	220	2,32	2,20	107	158	0,68
Planzolles	121	138	1,3%	52	55	2,33	2,30	29	51	0,56
Ribes	284	266	-0,7%	120	130	2,37	2,10	53	88	0,61
Rocles	208	235	1,2%	84	105	2,48	2,20	53	58	0,92
Rosières	991	1121	1,2%	420	491	2,36	2,30	260	339	0,77
Saint-André-Lachamp	122	127	0,4%	60	63	2,03	2,00	22	36	0,61
Saint-Genest-de-Beuzon	224	249	1,1%	100	116	2,24	2,10	46	74	0,62
Saint-Mélany	118	128	0,8%	56	60	2,11	2,20	16	38	0,42
Valgorge	451	470	0,4%	148	146	3,05	2,30	90	123	0,73
Vernon	203	220	0,8%	80	103	2,54	2,10	40	84	0,47
<b>Total Beaume Drobie</b>	<b>6955</b>	<b>7974</b>	<b>1,4%</b>	<b>2980</b>	<b>3530</b>	<b>2,30</b>	<b>2,10</b>	<b>1550</b>	<b>2661</b>	<b>0,58</b>

Nom de la commune	Population municipale 1999	Population municipale 2009	tcam 99-09	Nombre de ménages 1999	Nombre de ménages 2008	Taille moyenne des ménages 1999	Taille moyenne des ménages 2008	Population moins de 20 ans	Population plus de 60 ans	Indice de jeunesse
Chassiers	865	1008	1,5%	332	393	2,61	2,57	195	248	0,79
Chazeaux	104	107	0,3%	48	50	2,17	2,15	21	41	0,52
Joannas	304	342	1,2%	136	164	2,24	2,08	75	105	0,72
Largentière	1943	1814	-0,7%	700	708	2,78	2,56	479	511	0,94
Laurac-en-Vivaraïs	790	885	1,1%	348	404	2,27	2,19	206	286	0,72
Montréal	463	535	1,5%	200	224	2,32	2,39	124	135	0,92
Prunet	104	136	2,7%	48	60	2,17	2,27	24	51	0,47
Rocher	227	277	2,0%	64	76	3,55	3,64	38	158	0,24
Sanilhac	346	393	1,3%	160	180	2,16	2,18	73	120	0,61
Tauriers	166	180	0,8%	68	84	2,44	2,14	30	56	0,54
Uzer	333	428	2,5%	152	187	2,19	2,29	84	125	0,67
<b>Total Val de Ligne</b>	<b>5645</b>	<b>6105</b>	<b>0,8%</b>	<b>2256</b>	<b>2529</b>	<b>2,5</b>	<b>2,4</b>	<b>1349</b>	<b>1835</b>	<b>0,73</b>

## Socio-économique

Nom de la commune	Médiane du revenu brut par ménage par ucm	Actifs 15-64 ans en 2008 (princ)	Emplois au LT en 2008 (princ)	Indice d'emploi
Beaumont	6903,33	83	47	0,57
Chandolas	17243,00	192	83	0,43
Dompnac	4517,60	51	20	0,39
Faugères	12888,00	34	7	0,21
Joyeuse	15092,62	608	867	1,43
Lablachère	17616,61	675	359	0,53
Laboule	26008,33	49	28	0,57
Loubaresse	19527,83	11	7	0,64
Payzac	13871,33	179	85	0,47
Planzolles	21576,40	49	11	0,22
Ribes	16409,00	110	31	0,28
Rocles	9650,67	92	36	0,39
Rosières	17380,25	438	365	0,83
Saint-André-Lachamp	5939,17	56	30	0,53
Saint-Genest-de-Beuzon	14675,00	109	16	0,15
Saint-Mélany	5386,33	53	16	0,30
Valgorge	14396,63	163	216	1,33
Vernon	15685,54	86	39	0,45
<b>Total Beaume Drobie</b>		<b>3037</b>	<b>2263</b>	

Nom de la commune	Médiane du revenu brut par ménage par ucm	Actifs 15-64 ans en 2008 (princ)	Emplois au LT en 2008 (princ)	Indice d'emploi
Chassiers	17614,59	389	389	1,00
Chazeaux	17913,60	35	9	0,26
Joannas	16051,33	135	42	0,31
Largentière	13511,58	634	919	1,45
Laurac-en-Vivarais	15154,72	357	128	0,36
Montréal	16317,47	232	62	0,27
Prunet	11663,00	47	8	0,17
Rocher	17609,00	63	111	1,75
Sanilhac	14062,00	159	52	0,33
Tauriers	16724,00	80	20	0,25
Uzer	15671,14	180	73	0,40
<b>Total Val de Ligne</b>		<b>2311</b>	<b>1813</b>	

## Le logement

Nom de la commune	Logements en 2008 (princ)	Résidences principales en 2008 (princ)	Part Résidences principales en 2008 (princ)	Rés secondaires et logts occasionnels	Part Rés secondaires et logts occasionnels	Logements vacants en 2008 (princ)	Part Logements vacants en 2008 (princ)	Logements en 1999 (princ)	Résidences principales en 1999 (princ)	Part Résidences principales en 1999 (princ)	Rés secondaires et logts occasionnels	Part Rés secondaires et logts occasionnels	Logements vacants en 1999 (princ)	Part Logements vacants en 1999 (princ)
Beaumont	256	104	41%	152	59%	0	0%	249	84	34%	165	66%	0	0%
Chandolas	397	223	56%	160	40%	14	4%	344	165	48%	163	47%	16	5%
Dompnac	131	53	40%	71	54%	7	6%	96	41	43%	49	51%	6	6%
Faugères	134	49	37%	82	61%	3	2%	125	47	38%	78	62%	0	0%
Joyeuse	1170	736	63%	315	27%	119	10%	1005	646	64%	321	32%	38	4%
Lablachère	1140	794	70%	287	25%	59	5%	862	635	74%	177	21%	50	6%
Laboule	216	62	29%	147	68%	7	3%	199	56	28%	139	70%	4	2%
Loubaresse	56	17	30%	37	66%	2	3%	53	18	34%	34	64%	1	2%
Payzac	395	222	56%	162	41%	10	2%	329	168	51%	143	43%	18	5%
Planzolles	132	60	45%	67	51%	5	4%	119	53	45%	60	50%	6	5%
Ribes	323	126	39%	190	59%	7	2%	270	120	44%	143	53%	7	3%
Rocles	240	100	42%	136	57%	3	1%	198	85	43%	112	57%	1	1%
Rosières	898	486	54%	358	40%	54	6%	721	419	58%	271	38%	31	4%
Saint-André-Lachamp	153	60	39%	94	61%	0	0%	142	58	41%	81	57%	3	2%
Saint-Genest-de-Beauzon	203	114	56%	79	39%	9	5%	182	100	55%	80	44%	2	1%
Saint-Mélany	161	58	36%	101	63%	2	1%	149	55	37%	89	60%	5	3%
Valgorge	407	147	36%	228	56%	32	8%	377	147	39%	210	56%	20	5%
Vernon	167	102	61%	62	37%	3	2%	145	80	55%	62	43%	3	2%
<b>Total Beaume Drobie</b>	<b>6578</b>	<b>3512</b>	<b>53%</b>	<b>2729</b>	<b>41%</b>	<b>337</b>	<b>5%</b>	<b>5565</b>	<b>2977</b>	<b>53%</b>	<b>2377</b>	<b>43%</b>	<b>211</b>	<b>4%</b>

Nom de la commune	Logements en 2008 (princ)	Résidences principales en 2008 (princ)	Part Résidences principales en 2008 (princ)	Rés secondaires et logts occasionnels	Part Rés secondaires et logts occasionnels	Logements vacants en 2008 (princ)	Part Logements vacants en 2008 (princ)	Logements en 1999 (princ)	Résidences principales en 1999 (princ)	Part Résidences principales en 1999 (princ)	Rés secondaires et logts occasionnels	Part Rés secondaires et logts occasionnels	Logements vacants en 1999 (princ)	Part Logements vacants en 1999 (princ)
Chassiers	639	393	62%	230	36%	17	3%	501	332	66%	143	29%	26	5%
Chazeaux	95	50	53%	38	40%	7	7%	94	48	51%	33	35%	13	14%
Joannas	303	160	53%	133	44%	9	3%	249	132	53%	97	39%	20	8%
Largentièrre	1032	710	69%	188	18%	134	13%	921	698	76%	135	15%	88	10%
Laurac-en-Vivarais	598	401	67%	138	23%	59	10%	499	345	69%	123	25%	31	6%
Montréal	389	227	58%	158	41%	4	1%	297	199	67%	94	32%	4	1%
Prunet	128	62	48%	57	45%	9	7%	108	49	45%	54	50%	5	5%
Rocher	145	78	54%	61	42%	5	3%	121	65	54%	45	37%	11	9%
Sanihac	318	181	57%	118	37%	19	6%	290	156	54%	127	44%	7	2%
Tauriers	136	84	62%	46	34%	6	4%	121	68	56%	53	44%	0	0%
Uzer	268	188	70%	70	26%	10	4%	231	153	66%	48	21%	30	13%
<b>Total Val de Ligne</b>	<b>4051</b>	<b>2534</b>	<b>63%</b>	<b>1237</b>	<b>31%</b>	<b>279</b>	<b>7%</b>	<b>3432</b>	<b>2245</b>	<b>65%</b>	<b>952</b>	<b>28%</b>	<b>235</b>	<b>7%</b>

Nom de la commune	Rés princ type maison en 2008 (princ)	Rés princ type appartement en 2008 (princ)	Parc total Sans confort	Prix au m <sup>2</sup> meilleur agent maison
Beaumont	98	5	67	1503
Chandolas	195	28	62	1586
Dompnac	41	5	27	1642
Faugères	43	7	26	1586
Joyeuse	463	255	107	1652
Lablachère	703	87	125	1537
Laboule	57	4	34	1403
Loubaresse	16	1 [0:11]		1503
Payzac	197	25	64	1470
Planzolles	51	9	14	1586
Ribes	115	10	41	1642
Rocles	94	5	35	1467
Rosières	404	77	85	1440
Saint-André-Lachamp	52	7	34	1460
Saint-Genest-de-Beauzon	104	9	42	1586
Saint-Mélany	56	2	43	1668
Valgorge	107	36	55	1614
Vernon	93	7	35	1468
<b>Total Beaume Drobie</b>	<b>2890</b>	<b>580</b>	<b>896</b>	

Nom de la commune	Rés princ type maison en 2008 (princ)	Rés princ type appartement en 2008 (princ)	Parc total Sans confort	Prix au m <sup>2</sup> meilleur agent maison
Chassiers	353	39	55	1472
Chazeaux	49	1	31	1351
Joannas	136	24	27	1503
Largentière	417	292	85	1465
Laurac-en-Vivaraïs	346	53	51	1577
Montréal	198	27	31	1386
Prunet	61	1	23	1393
Rocher	73	5	20	1437
Sanilhac	161	16	56	1567
Tauriers	72	12 [30:40]		1446
Uzer	162	23	11	1478
<b>Total Val de Ligne</b>	<b>2028</b>	<b>493</b>	<b>390</b>	

## La construction neuve

Nombres de logements commencés (Source Sitadel)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	log par an moyenne	tx /an pr 1000 hab.
07 - Beaumont	1	0	2	0	1	3	1	5	2	3	2	1	1,8	9,1
07 - Chandolas	4	7	6	2	3	3	7	7	5	3	0	1	4,0	10,0
07 - Dompnac	0	0	0	0	0	0	2	2	2	0	0	0	0,5	5,9
07 - Fauçères	0	1	0	0	0	1	3	0	1	1	0	2	0,8	7,9
07 - Joyeuse	18	4	2	5	1	9	26	5	0	3	8	1	6,8	4,4
07 - Lablachère	18	36	22	30	24	75	19	24	10	5	3	5	22,6	13,4
07 - Laboule	3	0	4	2	1	2	1	0	2	1	0	0	1,3	10,5
07 - Loubarresse	0	0	1	1	0	3	0	0	0	1	0	0	0,5	15,6
07 - Payzac	7	10	2	7	10	9	7	2	3	4	2	6	5,8	12,8
07 - Planzolles	4	3	1	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0,8	6,4
07 - Ribes	1	3	3	2	1	3	6	3	2	0	0	1	2,1	7,6
07 - Rocles	0	6	1	3	5	1	2	1	2	0	3	0	2,0	9,0
07 - Rosières	7	8	8	8	20	8	7	9	7	8	9	4	8,6	8,1
07 - Saint-André- Lachamp	2	0	1	0	1	0	3	4	1	1	3	1	1,4	11,4
07 - Saint-Genest- de-Beauzon	0	1	1	4	4	5	3	0	3	3	3	0	2,3	9,5
07 - Saint-Mélany	5	0	3	1	0	2	0	2	1	2	1	2	1,6	12,9
07 - Valgorge	1	5	0	3	5	2	11	4	5	1	0	1	3,2	6,9
07 - Vernon	2	0	1	0	4	3	2	0	5	5	1	2	2,1	9,9
<b>Beaume Drobie</b>	<b>73</b>	<b>84</b>	<b>58</b>	<b>69</b>	<b>80</b>	<b>129</b>	<b>101</b>	<b>68</b>	<b>51</b>	<b>41</b>	<b>35</b>	<b>27</b>	<b>68,0</b>	<b>9,1</b>

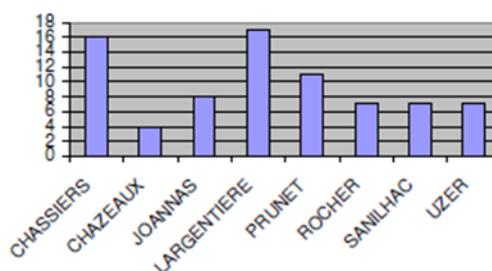
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	log par an moyenne	tx /an pr 1000 hab.
07 - Chassiers	7	9	3	7	6	7	6	13	2	5	3	7	7,0	7,5
07 - Chazeaux	0	1	2	0	1	3	0	3	0	1	1	0	1,1	10,3
07 - Joannas	4	2	3	8	4	2	3	1	1	1	2	0	2,8	8,5
07 - Largentière	5	5	5	25	9	13	15	13	11	5	4	4	9,9	5,3
07 - Laurac-en- Vivarais	5	13	5	7	3	5	9	1	6	9	7	31	9,5	11,3
07 - Montréal	2	8	5	6	9	11	15	1	9	4	5	1	7,0	14,0
07 - Prunet	0	0	0	0	1	1	1	0	2	0	0	0	0,4	3,5
07 - Rocher	2	1	2	4	0	1	3	0	4	3	1	7	2,4	9,6
07 - Sanilhac	1	3	2	1	0	3	2	8	4	2	2	3	2,8	7,7
07 - Tauriers	2	1	1	3	7	2	3	2	4	3	2	1	2,7	15,4
07 - Uzer	0	0	5	1	1	8	13	6	1	1	2	0	3,2	8,3
<b>VDL</b>	<b>28</b>	<b>43</b>	<b>33</b>	<b>62</b>	<b>41</b>	<b>56</b>	<b>70</b>	<b>48</b>	<b>44</b>	<b>34</b>	<b>29</b>	<b>54</b>	<b>48,75</b>	<b>8,3</b>

## - Annexes

### Bilan de l'OPAH Val de Ligne

Le bilan de l'O.P.A.H. du Val de Ligne au terme des trois années a été contrasté : positif pour les propriétaires occupants et l'opération façade, que ce soit quantitativement (les objectifs sont atteints ou dépassés) et qualitativement (projets cohérents, intérêt fort de la population pour cette opération), mais décevant concernant le locatif et les objectifs fixés de reconquête du cœur de Largentière.

commune	NB	Travaux	PAH/ANAH	Autres subv.	CC Vde L
CHASSIERS	16	155 685	40 302	10 742	
CHAZEAX	4	41 303	14 629	2 773	1 145
JOANNAS	8	83 573	12 798	19 295	2 258
LARGENTIERE	17	128 227	36 446	23 420	
PRUNET	11	108 100	27 949	9 929	3 945
ROCHER	7	53 848	13 102	2 774	2 046
SANLHAC	7	59 440	14 125	3 453	
UZER	7	48 602	8 636	12 156	2 046
<b>TOTAL</b>	<b>77</b>	<b>678 778</b>	<b>167 987</b>	<b>84 542</b>	<b>11 440</b>



Au total, 77 dossiers (Propriétaires occupants) ont été financés au cours de l'O.P.A.H dont 64 à l'aide d'une prime de l'Etat ou d'une subvention ANAH PO

Selon les communes la répartition était la suivante :

	travaux	total subventions
P.O.	678 805	95 985
P.B.	2 272 810	615 549
façades	844 649	215 743
log comm	185 300	67 106
dbie comptes	-	253 654
Total	3 727 910	994 383

Un bilan plus décevant pour les propriétaires bailleurs avec des objectifs atteints environ aux deux tiers sur les trois années.

61 logements ont été améliorés (travaux intérieurs) pour un objectif initial de 84 logements dont 46 logements vacants (32 sur Largentière), 33 logements conventionnés (pour un objectif initial de 49)

Le bilan a donc été plus décevant pour les logements locatifs.

Malgré le nombre important de contacts lié à l'important patrimoine vacant existant (notamment sur Largentière), peu de dossiers ont abouti, à cause d'une part d'un marché du logement peu attractif, d'autre part des grandes difficultés pour les propriétaires d'équilibrer leurs plans de financement dès lors que les travaux étaient lourds : plafonds de travaux trop bas par rapport aux coûts réels des travaux de réhabilitation, montant de loyers conventionnés trop bas pour espérer rembourser les emprunts à contracter, loyers « libres » insuffisamment attractifs tant sur Largentière que sur les « petites » communes.

Sur le plan économique, l'opération aura néanmoins engendré plus de 3.7 millions d'euros de travaux

L'OPAH a ainsi permis d'amorcer la reconquête du centre de la sous-préfecture, qui était un objectif central de l'Opération. Le bilan faisait état en 2003, de problèmes urbains graves sur

Largetière, que l'outil (OPAH classique) ne permettait pas de traiter « il faudra sans doute rechercher des solutions dans un autre cadre qu'une O.P.A.H. « banale » : c'est une des directions vers lesquels il y a lieu de porter la réflexion, notamment avec les nouveaux outils mis en place par l'A.N.A.H. comme l'O.P.A.H. de renouvellement urbain, et dans le cadre d'un projet urbain plus large » (conclusion du bilan urbain de l'opération)

# Bibliographie

*Accompagnement de l'élaboration du Schéma territorial de développement économique de l'Ardèche Méridionale (Pays de l'Ardèche Méridionale)*

*Assistance/conseil pour la définition de stratégies foncières à l'échelle du pays de l'Ardèche Méridionale et du PNR des Monts d'Ardèche Charte de développement durable actualisée (Pays de l'Ardèche méridional)*

*Comité de suivi de l'Habitat « Politique de l'Habitat en Ardèche – bilan 2010 /2011 – Perspective 2012 »*

*Diagnostic de territoire du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche (PNR)*

*Définition d'une politique Habitat (2006) Syndicat Mixte du Pays de l'Ardèche Méridionale*

*Etat des lieux de l'économie résidentielle en Rhône-Alpes (Conseil Régional de Rhône-Alpes)*

*Étude-Action sur le logement des saisonniers agricoles*

*Etude pré-opérationnelle en vue de la création d'un nouveau quartier «Eco quartier» LE PRADEL - Commune de Chassiers*

*Etude d'aménagement Eco hameau « Toutes Aoures » - Commune de Saint André Lachamp - Pascale Guillet, architecte*

*Etude d'opportunité pour la mise en place d'une mission de développement économique en Ardèche Méridionale (Pays de l'Ardèche méridionale)*

*Habitat Léger et Mobile (HLM) État des lieux en Sud Ardèche 2011 (Etude réalisée par Avril)*

*Organisation du territoire, implantations humaines et architecture en Ardèche cévenole (2009) G Philippe Buisieau*

*Plan de développement durable de la Drobie, Agence Paysages*

*Porter-à-connaissance de l'État (PAC) DDT 07*

*Sensibilité des structures agricoles à la pression urbaine (DDT de l'Ardèche)*

*Syndicat Mixte du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche Étude-Action*

*Territoires de Rhône-Alpes à l'horizon 2040, cinq profils d'évolution démographique, (INSEE 2011)*

*Vers une gestion durable du foncier (PNR)*

# Entretiens

## Partenaires / Acteurs

Agence Immobilière ORPI - Christian MOURY Joyeuse  
Agence immobilière ORPI Pourpe Joyeuse  
Agence Immo Domus Largentière  
Agence Immo IRS Largentière – Mme T'SAS JAVELAS  
Anah – Eric CAMPBEL  
CAF - Serge ROBERT  
Chambre d'Agriculture - Cécile Lalaque  
CG 07 Jean Noel CHAMBA  
DDT 07 – Laure Vigneron  
Pact Habitat – Jacques Lefebvre  
Pays Ardèche Méridionale – Bertrand Blaise – chargé de mission habitat, foncier, environnement  
PNR - Jerome Damour  
Région Rhône Alpes, Cédric Fréchet  
Vivarais Habitat – Mr Baron

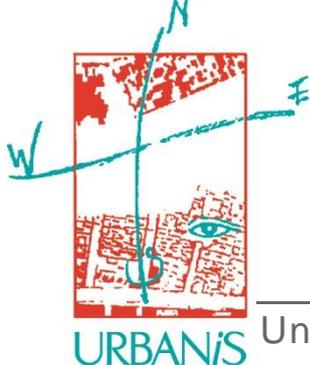
## Elus

Beaumont : Jacqueline Mielle, adjointe  
Chandolas : Alain Mahey, maire  
Faugères : Christian Paladel, maire, Jean Pascal, 1<sup>er</sup> adjoint, Marie Thérèse Oziol, adjointe, Eric Talagrand, adjoint  
Joyeuse : Bernard Saison, Maire, Francis Plancher, 1<sup>er</sup> adjoint, Madeleine Senasson, adjointe, J.P Violet, conseiller  
Lablachère : Jean Pierre Laporte, maire, Jean Luc Tourel, adjoint  
Loubaresse : Marie-Pierre Malcles, maire  
Payzac : Dominique Brousse, maire  
Planzolles : Christophe Deffreix, maire  
Ribes : Françoise Pujade, maire  
Rocles : Alain Gibert, maire  
Rosières : Gérard Martin, maire, Régine Lesmere, conseillère  
Saint-André-Lachamp : Patrick Michel, maire  
Saint-Mélany : Marc Minetto, maire  
Valgorge : Bernard Bonin, maire  
Vernon : Richard Allamel, maire

Chassiers : Jean-Marie Knockaert, maire, Claude Stempert, 1<sup>ere</sup> adjointe, Jeanne Mercier, adjointe  
Chazeaux : Jacky Giraud, maire  
Joannas : Solange Mercier, 1<sup>er</sup> adjointe  
Largentière : Jean Roger Durand, maire, Paul André adjoint.  
Laurac-en-Vivarais : Johan Deleuze, adjoint  
Montréal : Claude Rogier, maire, M. Brusset, 1<sup>er</sup> adjoint  
Prunet : Michel Ledauphin, maire  
Rocher : Robert Vielfaure, maire  
Sanilhac : Jean Chabert, maire  
Uzer : Jean MONNIER, maire

# Glossaire habitat

A.N.A.H. : Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat - Agence Nationale pour l'Habitat  
A.P.L. : Aide Personnalisée du Logement  
C.A.F. : Caisse d'Allocations Familiales  
CCAS : Centre Communal d'Action Sociale  
C.D.C. : Caisse des Dépôts et Consignations  
CG : Conseil Général  
DDASS : Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales  
DDT : Direction Départementale des Territoires  
DIA : Déclaration d'Intention d'Aliéner  
DPU : Droit de Préemption Urbain  
DRE : Direction Régionale de l'Équipement  
ENE : Loi Nationale Environnement  
ENL : loi portant Engagement National pour le Logement  
E.P.C.I. : Etablissement Public de Coopération Intercommunale  
EPF : Etablissement Public Foncier  
F.S.L. : Fonds de Solidarité Logement  
HLM : Habitation à Loyer Modéré  
HQE : Haute Qualité Environnementale  
MDPH : Maison Départementale des Personnes Handicapées  
M.O.U.S. : Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale  
AOP : Orientations d'aménagement particulières  
O.P.A.H. : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat  
PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable  
PB : Propriétaires Bailleurs  
PDALPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées  
P.L.A.-I. : Prêt Locatif Aidé d'Intégration  
P.L.H. : Programme Local Habitat  
P.L.S. : Prêt Locatif Social  
P.L.U. : Plan Local d'Urbanisme  
P.L.U.S. : Prêt Locatif à Usage Social  
P.L.U.S. – CD : Prêt Locatif à Usage Social Construction-Démolition  
PO : Propriétaires Occupants  
P.O.S. : Plan d'Occupation des Sols  
PSLA : Prêt Social à la Location-Accession  
S.C.O.T. : Schéma de Cohérence Territoriale  
S.R.U. : loi Solidarité et Renouvellement Urbain



Une expertise de proximité

**Bordeaux**

2 av. de la Libération  
33310 Lormont  
05 57 80 75 50

**Dijon**

56 av. du Drapeau  
21000 Dijon  
03 80 71 17 12

**Lille**

115 rue d'Erquinghem  
59280 Armentières  
03 20 52 56 50

**Lyon**

**54 cours Lafayette**

**69003 Lyon**

**04 72 84 80 80**

**Marseille**

63 rue Breteuil  
13006 Marseille  
04 91 00 38 20

**Nîmes**

188 allée de l'Amérique Latine  
30900 Nîmes  
04 66 29 97 03

**Paris**

115 rue du fbg Poissonnière  
75009 Paris  
01 40 40 41 60

**Toulouse**

**31 allée M. Sarraut**

**31300 Toulouse**

**05 62 21 46 60**

**Chambéry**

14 avenue Jean-Jaurès  
73000 Chambéry  
04 79 33 21 26

**Antenne**

**Chalon S/ Saône**

03 85 93 27 29

**Antenne**

**Valenciennes**

03 27 30 04 05

**Antenne**

**Clermont-Ferrand**

04 73 90 00 08

**Antenne**

**Bastia**

04 95 34 01 41

**Antenne**

**Béziers**

04 67 49 03 01

**Antenne**

**Orléans**

02 38 54 03 15

**Antenne**

**Pau**

05 59 27 00 27

**Siège social**

188 allée de l'Amérique Latine  
30900 Nîmes  
Tél. 33 (0)4 66 29 29 21  
Fax : 33 (0)4 66 38 09 78  
contact@urbanis.fr

SAS au capital variable  
de 90 674 €

SIREN 347 582 231

RCS Nîmes

Code NAF 7112 B

**Antenne**

**Montélimar**

04 75 51 16 28

**Antenne**

**Nice**

0800 30 30 50

**Antenne**

**Montpellier**

04 67 64 83 81

**Antenne**

**Nantes**

02 40 89 54 26

**Antenne**

**Saint Etienne**

04 77 06 02 51

**Antenne**

**Pertuis**

04 90 07 58 90

**Antenne**

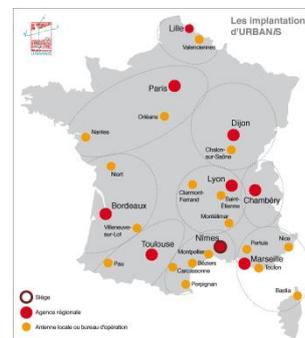
**Perpignan**

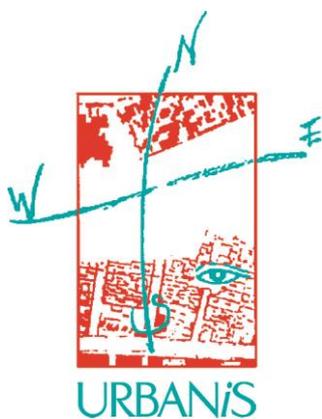
04 68 63 76 80

**Antenne**

**Toulon**

0800 30 30 60





---

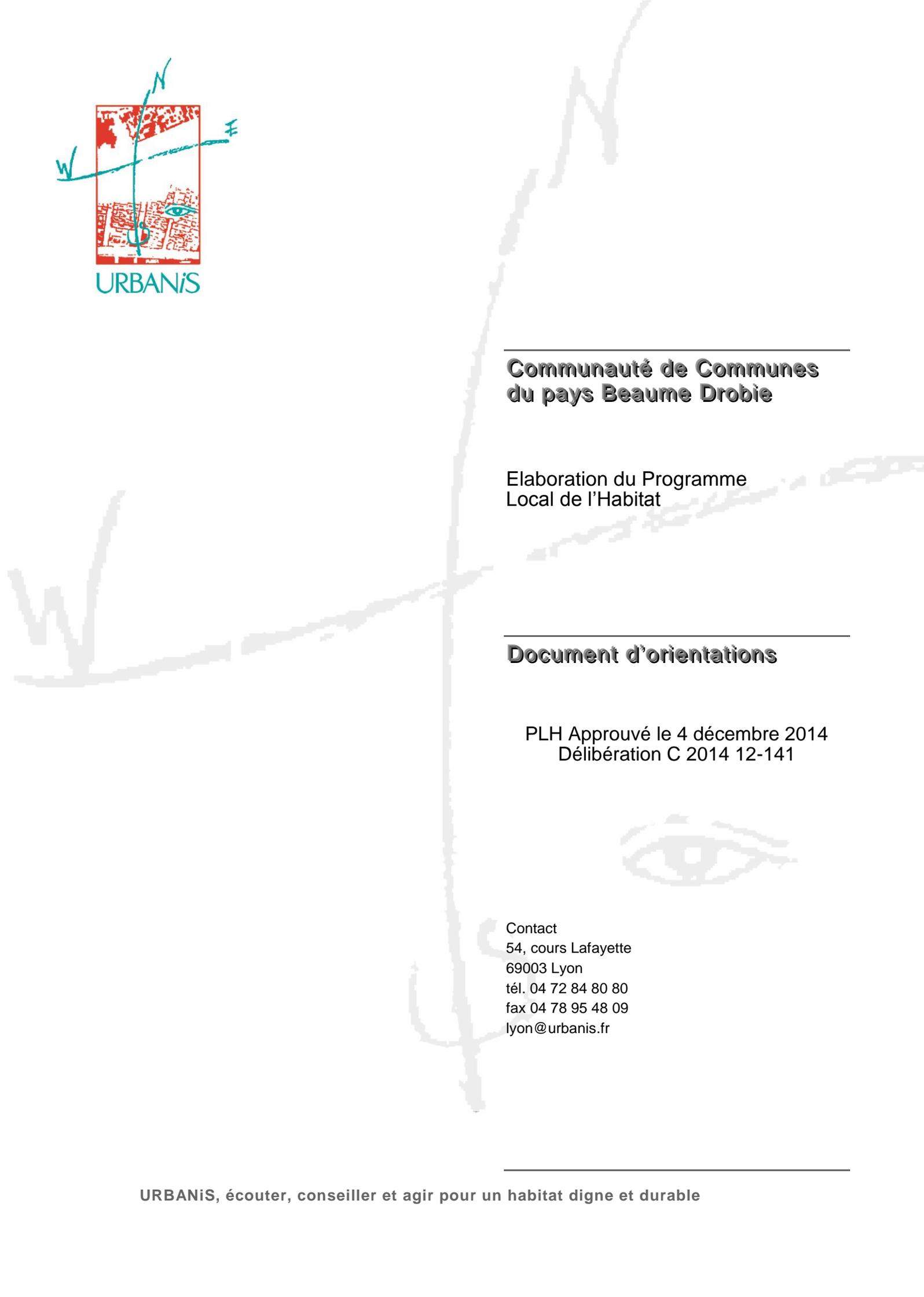
## **Communauté de Communes du pays Beaume Drobie**

Elaboration du Programme  
Local de l'Habitat

---

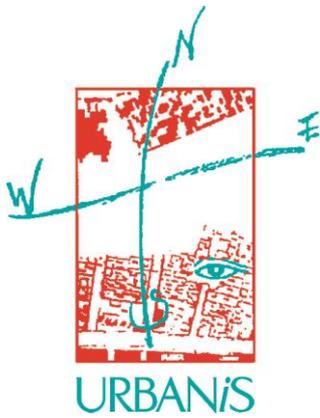
### **Document d'orientations**

PLH Approuvé le 4 décembre 2014  
Délibération C 2014 12-141



Contact  
54, cours Lafayette  
69003 Lyon  
tél. 04 72 84 80 80  
fax 04 78 95 48 09  
lyon@urbanis.fr





### **Equipe URBANIS**

**Chef de projet : Frédérique DITTMAR**  
frederique.dittmar@urbanis.fr

**Chargé d'étude: Marine Donal et Benoit GOUTARD**  
[Benoit.goutard@urbanis.fr](mailto:Benoit.goutard@urbanis.fr)  
Marine.donal@urbanis.fr  
[Marine.donal@urbanis.fr](mailto:Marine.donal@urbanis.fr)

**Chargée d'étude: Estelle MARTINEZ**

**URBANIS**  
**Antenne de Montélimar**  
17 rue Chabaud  
26 200 Montélimar  
tél. **04 75 51 16 28**  
[frederique.dittmar@urbanis.fr](mailto:frederique.dittmar@urbanis.fr)



---

[www.urbanis.fr](http://www.urbanis.fr)

URBANiS, écouter, conseiller et agir pour un habitat digne et durable

---

## Préambule

Faisant suite à la présentation du diagnostic habitat du territoire présenté en septembre 2012, la définition des orientations des Communautés de Communes du Pays du Val de Ligne et du Pays de Beaume Drobie s'est déroulée entre octobre 2012 et juillet 2013. Ce travail constitue la seconde phase dans l'élaboration du PLH de chacune des deux communautés de communes. Les deux communautés de communes ont souhaité poursuivre une démarche commune et travaillé à une définition partagée des orientations de leur PLH.

Les élus communaux ont été réunis lors de deux ateliers participatifs pour débattre des orientations. En complément de cette démarche, les acteurs de l'habitat ont également été réunis lors de 3 ateliers thématiques pour les consulter sur les orientations :

- *"Atelier foncier et développement durable"*
- *"l'hébergement spécifique"*
- *"Le parc / offre existante et habitat permanent"*

Cette animation spécifique a permis d'associer étroitement les élus et partenaires locaux afin :

- De consolider les acquis et les constats au plus près des réalités de terrain ;
- De prendre en compte les attentes, les besoins et les projets en matière d'habitat dans les secteurs urbains, périurbains et ruraux ;
- De favoriser le portage politique du PLH, ainsi que la mobilisation et l'adhésion des acteurs et partenaires concernés, autour d'enjeux et d'objectifs partagés.

Il s'agit ici de mettre en évidence les tendances et perspectives d'évolution prévisibles et d'affirmer les choix politiques de développement de l'offre permettant, selon les cas, de les accompagner ou d'y remédier.

L'élaboration des enjeux et orientations du PLH s'est appuyée également sur le contenu du « porter à connaissance » qui présente les priorités de l'Etat en matière de politique de l'habitat.

Ce document au choix des orientations en matière d'habitat des deux communautés de communes du Pays Beaume Drobie et Val de Ligne pour la période 2014/2020.

# Sommaire

<b>1 - Problématiques et enjeux du territoire</b>	<b>7</b>
Problématique 1 : Un mode de développement « banalisé » déconnecté du patrimoine bâti local, paysager (pour partie des besoins.....), consommateur de foncier	7
Problématique 2 : Un marché qui apporte des réponses partielles aux besoins en logement et difficile d'accès pour la clientèle endogène, résidente à l'année	9
Problématique 3 : Un parc ancien à potentiel de requalification face à un marché axé sur la construction neuve de maisons individuelles qui génère des déséquilibres (délaissement, dégradation des bourgs centres et paupérisation)	11
Problématique 4 : Des publics et communes de pente et moyenne montagne fragilisées dans un contexte de vieillissement, de paupérisation, de dépeuplement	13
<b>2 - Orientations</b>	<b>15</b>
Principes généraux	15
Transcription des enjeux en orientations	16
Orientation 1 Promouvoir une production diversifiée (location, accession aidée au foncier et à la propriété) qui répondent aux besoins des actifs en habitat permanent s'appuyant sur une production nouvelle et sur le potentiel existant	16
Orientation 2 : Reconquérir les espaces fragilisés (centres bourgs, communes de montagne) et favoriser les complémentarités	17
Orientation 3: Requalifier le parc de logements existants, valoriser le patrimoine occupé	18

---

Orientation 4: Orienter le développement urbain en valorisant des formes d'habitat qui concilient économie du foncier et qualité résidentielle et environnementale / solidarité et lien social	19
Orientation 5 : Répondre aux besoins spécifiques des publics les plus fragiles	20
Orientation 6 : Se mettre en capacité à suivre et animer son PLH	20

---

<b>3 - Les objectifs quantitatifs de la production de logements</b>	<b>22</b>
Principe de territorialisation des objectifs	22
Territorialisation des objectifs	25
Répartition de l'effort de production par secteur	26

## 1 - Problématiques et enjeux du territoire

### Problématique 1 : Un mode de développement « banalisé » déconnecté du patrimoine bâti local, paysager (pour partie des besoins.....), consommateur de foncier

Le territoire est particulièrement attractif avec un développement différencié selon l'accessibilité à la 104 qui irrigue le territoire.

L'attractivité sur les actifs ne semble pas avoir été freinée sur la période récente, notamment du fait de l'augmentation du prix des carburants qui aurait pu neutraliser les avantages économiques du foncier local par rapport à Aubenas (choix d'un terrain plus grand, environnement et cadre d'exception, accès rapide à Aubenas)

Aussi, on enregistre 117 nouveaux logements/an entre 2000 et 2011, une dynamique de construction à l'échelle des deux territoires (8,8 logt./an/1000 hab.) plutôt élevée au regard des moyennes départementales (5,9 logt./an/1000 hab) et régionales. (8,3 logt./an/1000).

Face à la rétention foncière, la pression des propriétaires fonciers et la captation du foncier par les RS, les communes sont nombreuses à avoir adoptées une stratégie d'ouverture de zones constructibles supérieure aux besoins (cf le potentiel d'accueil d'environ 1890 logements supplémentaires dans le temps du PLH, soit près de 3 fois plus que la moyenne des 10 dernières années)

Réalisé principalement le long de la 104, ce développement a accentué l'impact de l'habitat sur le paysage.

- L'urbanisation récente est le plus souvent constituée quasi exclusivement de maisons individuelles, implantées en milieu de terrain, modèle de constructions très éloignées des constructions traditionnelles cévenoles, du cadre paysager et patrimonial environnant
- L'impact visuel est d'autant plus fort que cet habitat contemporain vient s'implanter sur des secteurs de pentes, en terrasse dans un contexte de mitage (implantation d'un habitat diffus sur un foncier morcelé)

L'essentiel des zones constructibles sont proposées à la construction en zone U diffus (peu de cadre réglementaire) au gré des opportunités...

Le prix et la capacité des sols à l'assainissement autonome semblent être les seuls éléments régulateurs des formes d'habitat généré sur le territoire.

**Sans apport, plus de 75 % des ménages du territoire sont écartés du marché de l'accession en produit individuel (maison individuelle)**

Une concurrence accrue entre résidence principale et résidence secondaire accentuée par une récente clientèle Rhône Alpine qui privilégie l'accessibilité et **se tourne de plus en plus vers des produits neufs**

**Rappel des éléments de synthèse du diagnostic**

Constats, atouts et opportunités	Faiblesses, menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une forte attractivité résidentielle liée au cadre de vie et proximité bassin d'emploi d'Aubenas (10 000 emplois) dans un contexte de concurrence touristique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des déséquilibres importants entre les communes situées au sud-est du bassin albenassien ainsi que les communes irriguées par le RD104 et les communes rurales des pentes cévenoles dont l'accessibilité est plus contrainte (communes de moyenne montagne), les bourgs centres désertés au profit de leur périphérie</li> </ul>
<p>Une <b>croissance de la population</b> régulière sur le territoire (<b>croissance de +1,12% par an, plus forte</b> que celle du département de l'Ardèche (+0,87%/an) et la région Rhône Alpes (+0,81% /an)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un territoire très prisée au plan touristique (qui a su préserver son authenticité et reste moins cher que le Lubéron, la Provence, moins bétonné que l'arc méditerranéen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Une croissance démographique portée par l'accueil de populations nouvelles</b>, mais par des personnes âgées et retraitées arrivant de l'extérieur (le <b>solde naturel est négatif</b> sur quasiment l'ensemble des communes) dont la capacité d'investissement est supérieur aux actifs locaux</li> <li>• Un marché foncier et immobilier qui se tend</li> <li>• Difficultés à constituer des réserves foncières faute de moyens</li> <li>• Sans apport, plus de 75 % des ménages du territoire sont écartés du marché de l'accession en produit individuel (maison individuelle ou maison de village)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un rythme de construction soutenu (8,8 logt./an/1000 hab)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un modèle de développement de l'habitat plutôt consommateur d'espace avec une augmentation de 35% de l'espace résidentiel entre 1979 et 2007</li> <li>• Des centres-bourgs délaissés</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un foncier disponible important (305 hectares dans les documents d'urbanisme)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Des capacités foncières surdimensionnées</b></li> <li>• Un mitage du territoire</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une production peu contrainte ou réglementée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une urbanisation diffuse et production à dominante individuelle peu diversifiée (82% des résidences principales sont des logements individuels)</li> <li>• 72 % du parc CCBD/ 70% VDL est constitué de T4 et plus</li> <li>• Une taille des logements en décalage avec la taille des ménages (74% des ménages sont constitués d'une ou deux personnes) mais progression des 5 pièces et + (+31% en 10 ans)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un territoire aux multiples ressources: richesses patrimoniales exceptionnelles, cadre naturel, en retrait des territoires les plus intensément urbanisés du sillon rhodanien</li> </ul> <p>Un territoire de référence en matière de loisirs de pleine nature</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une accélération de la consommation foncière dans la période récente (1997/2007)</li> <li>• Sur la période récente, 100 ha utilisés sur la CCBD, soit 1100 m<sup>2</sup> de foncier résidentiel par habitant</li> <li>• Consommation qui pose la question de la préservation du cadre paysager et environnemental sur lequel repose l'attractivité du territoire</li> </ul>

**Enjeux :**

- ⇒ **Accueillir, se développer dans le respect des richesses du territoire, notamment son cadre naturel et paysager (cadre de vie / Attractivité du territoire)**

- ⇒ Innover, se préserver d'une banalisation et d'un appauvrissement (maisons individuelles déconnectées de l'histoire, de l'identité, du paysage local) éléments sur lesquels repose l'attractivité du territoire (habitat durable, intégré et de qualité)
- ⇒ Economiser le foncier, en optimiser l'usage
- ⇒ Articuler le PLH avec la Charte DD du Pays et PNR
- ⇒ Faire le choix de son développement (promouvoir, valoriser des formes d'habitat alternatif au pavillonnaire) connecté à l'existant et aux besoins

**Problématique 2 : Un marché qui apporte des réponses partielles aux besoins en logement et difficile d'accès pour la clientèle endogène, résidente à l'année**

Depuis 1968, la progression des **résidences principales a atteint 58%** pour une croissance de **254% du nombre de résidences secondaires**

**Le territoire absorbe un flux important d'une clientèle à la recherche d'une résidence secondaire, d'origine étrangère et Rhône Alpine** qui disposent de moyens financiers plus élevés que la population locale et qui s'orientent sur 2 type de produits :

- Des produits haut de gamme et qui peuvent privilégier des communes plus excentrées
- Une clientèle Rhône Alpine qui privilégie l'accessibilité et se tourne de plus en plus vers des produits neufs (notamment la construction neuve)

**Enfin la dynamique démographique du bassin émane d'un apport de ménages âgés constitués de jeunes retraités** qui quittent des agglomérations importantes pour venir se mettre au vert (Lyon, Paris Région nord, alsace, Bretagne) avec deux profils distincts :

- ceux qui conservent leur bien (bi résidents) et disposent d'un budget plus réduit (ils passent une partie de leur temps seulement en Ardèche notamment la belle saison)
- ceux qui viennent à l'année et ont vendus leur bien. Ils disposent d'un budget plus élevé (en moyenne 350 / 450 000 €)

Bien que le territoire demeure un territoire d'accueil (croissance démographique, accueil de nouveaux ménages...), le marché ne répond que partiellement aux besoins avec des difficultés plus fortes d'accès au logement pour les ménages locaux (ne disposant pas de foncier), les plus jeunes (structure du parc / faiblesse du parc locatif et ressources)<sup>1</sup>

**Sans apport, plus de 75 % des ménages du territoire sont écartés du marché** de l'accession en produit individuel (maison individuelle ou maison de village)

L'**accession** aussi bien dans le neuf que dans l'ancien est **réalisable moyennant un revenu mensuel 2.5 fois supérieur** aux revenus du ménage médian (environ 3200 €)

**Un parc locatif que les élus jugent insuffisant dans la quasi totalité des communes (peu présent, concurrencé par les locations d'été)**

Des distensions importantes entre les petits logements T2 et studio dont la moyenne des loyers est proche de 8 et 10 € m<sup>2</sup> / les grands logements et maisons (6 € pour les maisons de village)

<sup>1</sup> \*Rappel: L'accès à la construction peut se faire pour le ménage médian à partir d'un apport de 125 000€ dans les communes les plus accessibles, 105 000 € dans les communes plus éloignées en complément de l'emprunt.

**Rappel des éléments de synthèse du diagnostic**

Constat, atouts et opportunités	Faiblesses, menaces
<p><b>Le territoire compte près de 4000 résidences secondaires soit 37 % du parc / phénomène plus marqué sur les communes de « montagne » (50 % de RS et plus)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombreux acteurs publics et privés en concurrence sur le foncier bâti et non bâti</li> <li>• Une augmentation des RS de 19 % (15 % BD / 30 % VDL) contre 6,3 % pour Rhône-Alpes et + 1,9 % pour la référence rurale (qui explique en partie les difficultés du territoire)</li> </ul>
<p>• Un marché soutenu, des dynamiques émanant de l'attractivité du territoire (à la fois du point de vue résidentiel et touristique)</p> <p>• <i>Rappel: Sans apport, plus de 75 % des ménages du territoire sont écartés du marché de l'accession en produit individuel (maison individuelle).</i></p> <p>L'activité touristique génératrice d'un marché concurrentiel, locations d'été, constitutive d'un complément de revenus</p>	<p>Des conditions d'emploi moins favorables qu'ailleurs (60% sont fonctionnaires ou en CDI / 70% des actifs du département et de la région)</p> <p>Des <b>fragilités</b> avec notamment une faible proportion de contribuables assujettis à l'impôt sur le revenu (moins de 47 % / 53% en Ardèche, 60% en Rhône Alpes)</p> <p><b>Revenu médian</b> (Ardèche: 16991€ an/UC / VDL: 15 094 € an/UC / BD: 15 612 € an/UC)</p> <p>Sur le plan géographique, on constate des prix plus modérés (de - 10 à - 20%) sur les communes situées sur les pentes cévenoles et celles dont l'accessibilité est moindre avec le risque de repousser géographiquement les ménages les plus modestes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Concurrence habitat permanent / saisonnier et exclusion des plus jeunes et modestes</li> <li>• Des besoins non couverts (choix d'une location d'été plutôt qu'à l'année)</li> </ul>
<p>Concentration et spécialisation du parc social pour les familles (gds logts)</p> <p>Un parc social constitué de logements de grande taille (les T4 et + représentent 43% des logements sur la CCBD et 54% sur la CCVDL alors que les petits ne comptent que pour 10% du parc de logements (19% en Ardèche).</p> <p>58 logements très sociaux répertoriés sur le bassin (PLAi, PST, Logts communaux)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Complémentarité ou déséquilibre parc public / parc privé?</li> </ul> <p>Le parc privé apparaît comme un parc refuge pour les ménages les plus pauvres (ménages jeunes et isolés) (<i>problématique 3</i>)</p> <p>Parmi les 987 disposant des plus faibles ressources (ménages pauvres), 418 sont propriétaires de leur logement, 386 sont locataires du parc privé (entre 50 et 60 ménages seulement sont logés dans le parc HLM)</p>

**Enjeux :**

- ⇒ Favoriser / développer l'habitat permanent jusque dans les zones de moyenne montagne (le choix d'un développement solidaire)
- ⇒ Orienter la production, la diversifier?
- ⇒ Attirer de nouveaux habitants permanents, notamment jeunes actifs pour rééquilibrer la pyramide des âges
- ⇒ Promouvoir une production diversifiée qui répondent aux besoins en habitat permanent et accessibles aux ménages locaux (location / accession aidée / accession abordable aux ménages locaux)

### Problématique 3 : Un parc ancien à potentiel de requalification face à un marché axé sur la construction neuve de maisons individuelles qui génère des déséquilibres (délaissement, dégradation des bourgs centres et paupérisation)

On dénombre 614 logements vacants sur l'ensemble du territoire soit 6% du parc de logements. Les communes de Joyeuse et Largentièrre, bourgs centre dotés d'un patrimoine architectural majeur, regroupent à elles seules plus de 40% des logements vacants du territoire, ce sont également les deux seules communes à avoir un taux de vacance supérieur à 10% sur l'ensemble du bassin. Même s'ils ne représentent qu'un effet levier quantitativement limité pour la production de l'offre nouvelle, les logements vacants sont un enjeu qualitatif majeur de reconquête des centres-bourgs.

Du fait de ses caractéristiques, le parc locatif privé (notamment ancien sur Largentièrre / Joyeuse) joue dans le logement des ménages très modestes un rôle essentiel et aussi important que celui du parc social. En effet, le parc privé est souvent, par sa composition, plus à même d'accueillir les personnes seules, alors que l'offre en logement social s'adresse plutôt à une population familiale.

Un certain nombre de ménages vivent dans des conditions de précarité (inconfort / insalubrité) et ceci en particulier dans les centres anciens les plus importants (Joyeuse, Largentièrre).

Cette situation est d'autant plus préoccupante que la relative faiblesse du parc public, ainsi que sa structure, combinée à la cherté du parc privé au regard des ressources des ménages, n'ouvrent quasiment aucune alternative aux ménages les plus mal logés.

Enfin, les produits neufs ont pour effet d'opérer une dévalorisation relative des produits plus anciens. L'enjeu est d'éviter que ces mouvements affectent trop fortement certains secteurs et contribuent à la formation de nouveaux lieux d'exclusion. Ce risque est bien réel sur la commune de Largentièrre mais aussi Joyeuse.

Enfin, 65% du parc de résidences principales a été construit avant les premières réglementations thermiques et énergétiques et est occupé pour partie par des ménages modestes.

Une vacance caractérisée du parc social sur la commune de Largentièrre (estimée à 12 % contre 3,7 à l'échelle du territoire et 4,5% en Ardèche)

**Rappel des éléments de synthèse du diagnostic**

Constat, atouts et opportunités	Faiblesses, menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Intérêt architectural majeur du patrimoine</b> Patrimoine protégé (AVAP sur Joyeuse et en cours sur Largentière)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Délaissement des bourgs centre au profit des périphéries (mauvaise image de l'ancien)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• A l'échelle des deux territoires, 2516 ménages disposent de revenus inférieurs à 60% du plafond HLM .....dont 27% (soit 1195 ménages) sont aujourd'hui logés dans le parc locatif privé (dont 386 ménages pauvres)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un fort enjeu autour de la précarité énergétique ; de l'ordre de 2500 ménages concernés (PO / PB)</li> <li>• Certaines catégories de la population plus vulnérables quand à la précarité énergétique: les locataires modestes du parc privé et public et les propriétaires occupants âgés et/ou modestes résidant en milieu rural.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 65% du parc de résidences principales construit avant les premières réglementations thermiques et énergétiques ....1272 propriétaires occupant possèdent des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM (ressources très modestes)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un parc énergivore</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une offre développée d'hébergement pour les personnes âgées ...0.39 logements spécifiques pour une personne de plus de 75 ans contre 0.33 en Ardèche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des structures qui ne sont pas toujours en adéquation avec les capacités de financement des familles....</li> </ul> <p><u>Des besoins intermédiaires entre 60 et 75 ans....</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• un enjeu d'adaptation des logements pour le maintien à domicile : équipement du logement et service à la personne</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un parc privé et communal à vocation sociale ....50 à 60 des ménages les plus pauvres occupent un des 130 logements communaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un parc communal vieillissant et des besoins en amélioration thermique repéré dans l'ensemble des communes (prise en compte de la réglementation thermique 2012)</li> </ul>

**Enjeux :**

- ⇒ reconquête des centralités (attractivité)
- ⇒ Des équilibres à trouver entre parc ancien et les constructions récentes
- ⇒ Des enjeux de requalification / renouvellement avec un parc ancien dégradé, inadapté (taille et caractéristique du parc de logement privé / public ex: centre ancien et parc social de Largentière)
- ⇒ Valorisation et adaptation de l'habitat existant (amélioration énergétique, adaptation, résorption de l'indignité)

## Problématique 4 : Des publics et communes de pente et moyenne montagne fragilisées dans un contexte de vieillissement, de paupérisation, de dépeuplement

Les évolutions démographiques décrites dans le diagnostic ont montré le vieillissement en cours de la population locale.

Une tendance au vieillissement de la population qui est accentuée par l'accueil de population âgée puisque sur l'ensemble du territoire 1/3 des personnes qui ne résidaient pas sur le territoire 5 ans auparavant ont plus de 55 ans.

Cette tendance de la population au vieillissement est plus marquée pour les communes de montagne qui peinent à maintenir leur population permanente.

Des tendances démographiques qui semblent se confirmer à long terme (cf. projections régionales Omphale 2010).

Face à cette situation, les communes de montagne ont des difficultés à se développer (rétention foncière du foncier disponible en carte communale, équipement du foncier constructible notamment en alimentation en eau potable).

Le développement des communes de pentes et moyenne montagne semble condamnée au regard des principes du développement durable (maîtrise de la consommation d'espace, la diminution des obligations de déplacement, densification dans les espaces urbains existants) dans un contexte de vieillissement, de paupérisation de la population, de dépeuplement

Dans le même temps, les communes de montagne assistent à l'arrivée d'une population venue de la «Ville», qui n'est pas originaire du territoire, porteuse de projets en milieu rural.

L'accès au logement est particulièrement difficile pour ses porteurs de projet, du fait de l'activité touristique qui constitue une réelle concurrence à l'habitat permanent, la quasi absence d'offre locative dans les communes les plus rurales.

### Rappel des éléments de synthèse du diagnostic

Constat, atouts et opportunités	Faiblesses, menaces
<p>Le droit de l'urbanisme pose des conditions de plus en plus restrictives à l'extension de l'urbanisation rurale</p> <p>Affichage de la politique de soutien au logement social en faveur des zones les plus tendues.</p> <p>Difficulté de captation du parc ancien (marché de la résidence secondaire)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Isolement des communes les plus excentrées (transports / fragilisation nouveaux arrivants)</li> </ul> <p>Est souhaitable de faire habiter loin des villes et des bourgs des populations en situation économique fragile?</p> <p>Les charges liées au fait d'habiter en campagne peuvent elles être compensées par des économies résultant de la possession d'un potager, d'un chauffage au bois, d'un logement passif?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'outil carte communale pose question (rigidité quand aux réponses aux besoins, intégration paysagère et patrimoniale des nouvelles constructions)</li> </ul>
<p>Des impulsions et efforts d'innovation dans la conception de l'habitat en zone rurale</p>	<p>Frein en l'absence d'ingénierie et partenariat financier</p> <p>Montage complexes car innovants</p> <p>Maitrise du foncier</p>

<p>Les communes de pentes et moyenne montagne qui se perçoivent comme un lieu privilégié (en tout cas plus pratique que la ville) pour réaliser des projets d'habitats innovants en matière de DD (facilité d'accès et développement filière bois, possibilité de collecter les eaux pluviales, de composter ses déchets)</p>	
<p>L'arrivée d'une population non agricole dans l'espace rural, nouvelle génération venant jouer un rôle important dans l'entretien des paysages, de la nature et plus généralement par une fréquentation quotidienne de la campagne.</p>	<p>Les possibilités offertes par la loi de rénover d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial vont dans le bon sens, mais l'essentiel du patrimoine échappe à l'habitat permanent (bâti capté par les résidences secondaire)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développement de formes d'habitat alternatives qualifiées localement d'habitat léger mobile (HLM) échappant à toute réglementation et encadrement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les élus sont dans l'ensemble démunis par rapport au développement de ce type d'habitat en raison du flou juridique pour définir ce type d'habitat entre HLL (habitation légère de loisir), résidence mobile de loisir (RML) ou construction à part entière</li> </ul>
<p>L'offre en logement spécifique est plutôt satisfaisante pour un territoire rural, qu'il s'agisse du logement social ou des logements foyers</p> <p>Néanmoins, l'offre en logements très social (58 logements) ne semble pas en adéquation avec le nombre recensé de ménages pauvres</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les besoins demeurent mal couverts pour les saisonniers sur les deux secteurs de Joyeuse et Vallon Pont d'Arc</li> <li>• Des besoins non couverts pour les jeunes (décohabitants, jeunes en précarité et en insertion, stagiaires), ménages en situation de rupture qui se tournent, se repli en zones rurales (HLM....)</li> </ul>
<p>1 RS pour 1 RP Vieillesse, paupérisation et perte de population</p>	<p>L'offre en logement spécifique est plutôt satisfaisante pour un territoire rural, qu'il s'agisse du logement social ou des logements foyers</p>

#### Enjeux :

- ⇒ Des enjeux autour du développement des communes de pentes et moyenne montagne condamnées au regard des principes du développement durable (maîtrise de la consommation d'espace, diminution des obligations de déplacement, densification dans les espaces urbains existants)
- ⇒ Montrer la capacité des communes de moyenne montagne à développer des projets habitats innovants en matière de DD (à l'appui des projets en gestation) et à accueillir (compenser les charges liées au fait d'habiter en campagne)
- ⇒ Des enjeux autour de l'indignité et la précarité énergétique, le logement des plus fragiles (jeunes et âgées)
- ⇒ Encadrer / réguler l'Habitat léger mobile?

---

## 2 - Orientations

### Principes généraux

Avant de présenter les orientations concrètes pour une politique communautaire de l'habitat déclinée dans le programme d'actions, plusieurs principes qui sous-tendent leur choix et leur organisation sont énoncés.

#### Regarder loin

Le PLH engage ses partenaires dans le cadre d'un programme d'actions portant sur 6 ans. Ce programme d'actions s'intègre toutefois dans une vision prospective et un ensemble d'orientations à plus long terme (de l'ordre de 10 à 15 ans), car les transformations significatives de l'habitat s'inscrivent dans la durée.

Aussi, les actions définies à court et moyen terme dans le cadre de la programmation du PLH sont envisagées comme porteuses d'effets sur le long terme. Certaines d'entre-elles visent à constituer un cadre durable pour la poursuite de la stratégie engagée (politique de maîtrise foncière, révision des documents d'urbanisme...), d'autres auront encore un effet déclencheur, ne faisant qu'amorcer une dynamique à prolonger dans la durée (mobilisation des opérateurs, opérations de greffe urbaine visant le resserrement urbain...).

#### Donner à voir

Si elle s'inscrit dans la durée, la politique de l'habitat doit toutefois, au cours des 6 années de PLH, donner à voir des résultats tangibles, sous peine d'inefficacité et d'étiollement. Cela suppose, la mise en œuvre d'actions volontaristes, ciblées et exemplaires, à organiser dans un cadre pluriannuel et contractuel avec les partenaires concernés et qui devront répondre aux préoccupations les plus immédiates des Communautés de Communes.

#### Fixer les priorités

Le diagnostic a mis en évidence les principaux enjeux du PLH. Si tous ont leur importance, tous n'ont pas vocation à être traités à la même échéance, à la même échelle et avec les mêmes moyens. Il s'agit donc de les relativiser en tenant compte de l'articulation à établir entre chacun d'eux, du degré de priorité avancé par les partenaires du PLH et en tenant compte de la spécificité de chacun des territoires à enjeux communs.

#### Identifier les conditions de réussite

L'atteinte des objectifs fixés par les élus demande des positionnements stratégiques qu'il est nécessaire d'identifier, d'évaluer et de mobiliser. Cette étape est bien entendu concomitante de la hiérarchisation des orientations, mais permet de ne pas confondre objectifs et moyen d'action, cela afin de garder un cap sur les politiques locales de l'habitat.

#### Définir des moyens adaptés

Enfin, le pilotage du PLH est préparé en amont, dans un souci d'efficacité dans la réponse intercommunale aux enjeux de développement territorial et d'habitat. De ce point de vue, les orientations choisies pour le PLH et le programme d'actions n'ont de sens que si plusieurs conditions sont réunies :

- le respect d'une équité entre les communes, car si l'intérêt communautaire n'est pas la somme des intérêts communaux, la prise en compte des préoccupations locales est une clef essentielle dans l'adaptation du programme d'actions aux besoins et pour l'adhésion des communes dans sa mise en œuvre ;
- la définition et la mise en œuvre de moyens et d'outils adaptés à tous les niveaux : répartition des compétences, moyens financiers et techniques, opérateurs... ;
- le réalisme des orientations et du programme dont le rapport coût / efficacité devra être évalué lors du suivi du PLH.

## Transcription des enjeux en orientations

Sur la base du diagnostic présenté au Comité de pilotage, des 5 ateliers et du choix de développement souhaité par les communes, six grandes orientations ont été dégagées pour une politique du logement à l'échelle des deux communautés de Communes de Beaume Drobie et Val de Ligne:

**Orientation 1 :** Promouvoir une production diversifiée (location, accession aidée au foncier et à la propriété) qui répondent aux besoins des actifs en habitat permanent s'appuyant sur une production nouvelle et sur le potentiel existant

**Orientation 2 :** Reconquérir les espaces fragilisés (centres bourgs, communes de montagne) et favoriser les complémentarités

**Orientation 3 :** Requalifier le parc de logements existants

**Orientation 4 :** Orienter le développement urbain en valorisant des formes d'habitat qui concilient économie du foncier et qualité résidentielle

**Orientation 5 :** Répondre aux besoins spécifiques des publics les plus fragiles

**Orientation 6 :** Se mettre en capacité à suivre et animer son PLH

**Orientation 1 Promouvoir une production diversifiée (location, accession aidée au foncier et à la propriété) qui répondent aux besoins des actifs en habitat permanent s'appuyant sur une production nouvelle et sur le potentiel existant**

Selon trois principes :

- Se fixer des objectifs de production (diversifiée) et développer l'offre locative en particulier
- Orienter la production en terme de produits et de formes urbaines via la promotion d'opérations mixtes afin de favoriser une plus grande mixité sociale et intergénérationnelle (opérations mixant location / accession / typologie de logements diversifiée /adaptée / modulable et évolutif)
- Produire une offre nouvelle en utilisant et valorisant l'existant (retrouver un équilibre logement récent / ancien) en lien avec l'orientation 2 / centres bourgs

### **Moyens identifiés**

- *Mieux utiliser les outils disponibles, les faire connaître, favoriser leur appropriation*
- *Développer une stratégie foncière de façon à être en capacité à mettre en réserve les sites les plus stratégiques et orienter l'occupation des sols ainsi que les prix sur l'ensemble du territoire (Identifier le foncier stratégique)*

- Mobiliser le foncier sans l'acheter ou partiellement / appui auprès des communes à la mise en œuvre des outils opérationnels (emplacement réservé, outils fiscaux, orientations d'aménagement...)
- Articuler les objectifs d'une production diversifiée avec d'autres moyens d'actions sur le parc existant (articulation offre nouvelle / parc existant)

## Orientation 2 : Reconquérir les espaces fragilisés (centres bourgs, communes de montagne) et favoriser les complémentarités

**Objectif 1 :** Reconquérir les bourgs centres (Largentière et Joyeuse) par une action de revalorisation patrimoniale et historique

Il s'agira en outre de :

- Encourager la requalification du parc au moyen de reconstruction si nécessaire  
Opérations de renouvellement urbain ambitieuses sur quelques îlots stratégiques (moyens fonciers, incitatifs et coercitifs)
- Reconquérir et améliorer la qualité des bourgs centres historiques (Largentière et Vieux Joyeuse) pour y attirer des habitants, y favoriser une mixité et un dynamisme démographique
- Renforcer le positionnement touristique du territoire (au regard de l'espace de restitution Chauvet) par une action de revalorisation patrimoniale et historique
- Lutter contre l'habitat indigne (sur les centralités notamment) à travers la mise en place d'outils de repérage, de financements publics, de moyens d'accompagnement des ménages, l'utilisation des moyens coercitifs et la structuration d'un partenariat opérationnel (en coopération avec le PIG LHI départemental)
- Développer des alternatives au logement individuel pur en favorisant l'accession «aidée» ciblée sur les logements vacants de centres-bourgs présentant un potentiel résidentiel

### **Moyens identifiés**

- Identifier tout ce qui peut être revalorisé (réhabilité, recyclé) dans les bourgs centres
- Bâtir un projet urbain pour les deux bourgs principaux sur lesquels l'enjeu a été identifié (Largentière, Joyeuse)

### **Conditions de réussite**

- Inscrire la reconquête dans une logique de projet en accompagnant les actions sur l'habitat avec:
  - ✓ des opérations de requalification des centres bourgs visant l'amélioration du cadre de vie / la qualité résidentielle en centre ancien
  - ✓ Des actions visant la revitalisation des commerces et des services (Articulation avec l'ORC, cf actions satellite du PLH pm)
- Accompagner les communes dans leur projet (projet d'acquisition du foncier et/ou recyclage...)

- Avoir un projet de territoire cohérent (Ouverture à l'urbanisation des communes voisines)

**Objectif 2:** Organiser, sur les communes de montagne, une production favorisant l'accueil d'une nouvelle population, susceptible de limiter le déclin démographique, creuser les déséquilibre de peuplement (vieillesse) et de typologie logement (taux de RS > RP)

Les objectifs sont notamment de ne pas creuser les déséquilibres parc permanent / résidence secondaires:

- Organiser, sur les communes de montagne, une production favorisant l'accueil d'une nouvelle population, susceptible de limiter le déclin démographique, creuser les déséquilibre de peuplement (vieillesse) et de typologie logement (taux de RS > RP)

**Les moyens identifiés:**

- Développer le parc de logements communaux en communes de montagne pour pallier les difficultés à mobiliser les financements publics ( priorité, contingence financière, rationalisation / gestion) et les bailleurs sociaux pour investir sur de petites opérations en zones rurales
- Aider à la réalisation des projets recensés en matière d'habitat innovant (terrains familiaux, éco hameau, auto construction). Mise à l'étude du développement d'un ou de plusieurs éco hameau / Zone d'urbanisme expérimentale
- Favoriser la reconversion des résidences secondaires , gites en habitat permanent

**Conditions de réussite**

- Appui technique, juridique, financier
- Veiller à ne pas paupériser les ménages (éloignement des lieux d'emplois....)
- Favoriser une meilleure appréhension des besoins en logement (difficile à appréhender) dans les communes les plus éloignées

### Orientation 3: Requalifier le parc de logements existants, valoriser le patrimoine occupé

En complément des objectifs liés à la reconquête des centres, il s'agit de :

- Favoriser la requalification énergétique des logements (publics et privés) existants, notamment d'avant 1975;
- Poursuivre l'adaptation des logements aux situations de perte de mobilité et au vieillissement des personnes
- Etablir une stratégie de renouvellement progressif du parc HLM de Largentière; stratégie de renouvellement / requalification progressive du parc HLM de Largentière en complément d'une impulsion forte sur le centre bourg (Opération de requalification urbaine / renouvellement urbain sur les quartiers de logements sociaux)

- Poursuivre la politique de requalification du parc privé (hors centre bourgs) à vocation locative à loyers maîtrisés, en utilisant des moyens d'animation renouvelés (suite PIG PCS....) et action façade
- Lutter contre l'habitat indigne (sur les centralités notamment). Appliquer et faire appliquer la loi
- Favoriser la requalification du parc communal (mise aux normes, amélioration thermique)

**Moyens identifiés:**

- Mobiliser et ajuster les aides existantes, les compléter au besoin afin de rendre la location à l'année plus attractive que la location saisonnière
- Sensibiliser, accompagner les particuliers (un lieu de ressources: bureau de l'habitat)
- Mettre en place une assistance technique pour les besoins et projets communaux

**Conditions de réussite :**

- Rendre visible la valorisation du parc existant par une action sur les façades

## Orientation 4: Orienter le développement urbain en valorisant des formes d'habitat qui concilient économie du foncier et qualité résidentielle et environnementale / solidarité et lien social

Les objectifs sont notamment de:

- Maintenir/conservier l'identité du territoire (garantir une meilleure qualité architecturale et paysagère et l'intégration des opérations / nouvelles constructions)
- Développer des alternatives au logement individuel pur (promouvoir, valoriser des formes d'habitat alternative au pavillonnaire (parc ancien et production neuve) / Favoriser / réintroduire la notion de projet de quartier, les projets innovants et les démarches d'« eco-quartier »
- Etre en capacité à négocier via l'utilisation des outils réglementaires ou en se rendant maître du foncier

**Moyens identifiés**

- *Promouvoir, valoriser des formes d'habitat alternatives au pavillonnaire*
- *Renforcer l'ingénierie auprès des communes (études préalables et assistance opérationnelle) peu structurées pour les opérations d'aménagement ou de construction d'habitat à venir*
- *Accompagner, conseiller les particuliers, les sensibiliser à la qualité architecturale et environnementale pour les aider à intégrer ces dimensions dans leur projet de construction ou de rénovation (Articles 6 à 11 d'un PLU contre la normalisation de l'habitat, la banalisation) et s'assurer du respect des préconisations (réalisations privées)*
- *Appui à la révision des documents d'urbanisme qui favorisent une utilisation plus importante des OAP et outils réglementaires qui permettent de border les opérations futures*

**Conditions de réussite**

- Sensibiliser la population (pédagogie)
- Communiquer sur les expériences menées
- Mise en œuvre d'une réflexion intercommunale et supra communautaire d'aménagement (Services/Habitat/Economie/ Agriculture/ Transports)→ SCOT

**Orientation 5 : Répondre aux besoins spécifiques des publics les plus fragiles**

- Aider les personnes âgées à rester le plus longtemps sur leur territoire de proximité (en raison des difficultés d'accès en maison de retraite / capacités financières)
- Favoriser l'accès au logement des jeunes sur l'ensemble du territoire

**Les moyens identifiés:**

- Poursuivre l'adaptation des logements aux situations de perte de mobilité et au vieillissement des personnes en prenant en compte les différentes étapes du vieillissement
- Promotion d'opérations cœur de village, résidence intermédiaire entre autonomie et dépendance, typologie d'habitat intergénérationnelle
- Promouvoir des modes d'hébergement alternatif (Co location intergénérationnelles...) qui pourrait être un moyen d'anticiper ou retarder le départ des personnes âgées en maison de retraite
- Organiser un guichet unique pour diffuser les offres de logement notamment pour les nouveaux arrivants

**Conditions de réussite**

- Maintenir les services dans les communes rurales
- Anticiper les besoins en équipements et services liés au vieillissement de la population

**La question des saisonniers**

*Les objectifs du territoire reposent sur le fait, à la fois d'allonger et de professionnaliser l'activité des personnes qui travaillent sur le territoire (pluri activités, formation qualifiante...). L'objectif est de tendre vers une activité à temps plein et tout au long de l'année permettant de retenir la population sur place.*

*Aussi le PLH s'attachera à promouvoir des actions de communication, de mise en réseau et une diversification de la production logement permettant à de nouveaux arrivants de s'installer sur le territoire de façon durable et d'y trouver un emploi stable.*

**Orientation 6 : Se mettre en capacité à suivre et animer son PLH**

Les objectifs sont notamment de

- Se doter de moyens d'observation du territoire (volet habitat et foncier)
- Appuyer les communes pour la mise en œuvre du PLH (aménagement, urbanisme, construction de logements, densité et formes urbaines)

- Assurer le pilotage, l'animation, la mise en œuvre et le suivi des actions du PLH, la communication auprès des communes

**Conditions de réussite**

- Harmoniser les politiques d'urbanisme
- Organiser l'ingénierie

### 3 - Les objectifs quantitatifs de la production de logements

#### Principe de territorialisation des objectifs

**Une répartition des objectifs de production par typologie de commune reposant sur les unités territoriales et les formes d'habitat**

Le parti pris est de regrouper les communes par unités géographiques en tenant compte du relief et de l'accessibilité afin d'avoir une approche projet plus solidaire et équilibrée

Communes de plaine: Rosières, Vernon, Joyeuse, Lablachère, Chandolas, Uzer

Communes de piémont: St Genest de Beauzon, Paysac, Fauères, Planzolles, Saint André Lachamp, Ribes, Rocles

Communes de montagne: Valgorge, Beaumont, St Mélanly, Dompnac, Laboule, Loubarette, Sablières



**Une production de logements calibrée dans un souci de développement durable (raisonner les déplacements...) s'appuyant sur le potentiel bâti existant et/ mais solidaire (recherche de complémentarités entre les communes de plaine et les communes de pentes et moyenne montagne)**

Un choix des objectifs quantitatifs de production de logements par unité territoriale définit selon 4 principes:

- Permettre **une production solidaire entre territoire de plaines, piémont et montagne** avec un taux de construction équilibré sur l'ensemble du territoire
- Programmer sur les communes de montagne, **une production susceptible de limiter le déclin démographique et creuser les déséquilibres** (RS / RP, démographie). Un objectif de développement et d'accueil de nouvelles populations que les communes seront collectivement en capacité à absorber (équipements, services...)
- **Produire une offre nouvelle en s'appuyant et valorisant le potentiel existant** (définir un nouvel équilibre logement récent / ancien / accompagner la production neuve d'une reconquête du parc ancien) afin de **préserver, voire renforcer la qualité résidentielle** recherchée au sud du Bassin Albenassien (préservation du foncier, cadre naturel et paysager)
- **Diversifier l'offre de logements** (HLM, logement locatif, accession aidée) **afin de répondre en priorité aux besoins locaux**, aux situations de précarités existantes, et satisfaire les besoins non couverts des plus jeunes et actifs en raison des caractéristiques du territoire : activité et concurrence touristique

**Un léger rééquilibrage des tendances démographiques et intervention publique forte**

Le calcul des besoins en logements en basé sur plusieurs hypothèses:

- Une poursuite du desserrement des ménages avec une légère décélération entraînant des besoins en logements supplémentaires à population constante
- Une population qui croit à un rythme d'environ 1 % par an conformément aux tendances de projection réalisées sur la région Rhône Alpes à 30 ans montrant une plus forte augmentation de la population en Ardèche méridionale (p 20 du diagnostic)
- Le calcul des besoins distingue la production de résidences principales nécessaires à l'augmentation de la population et la production de résidences secondaires que le PLH se fixe comme objectif de réguler (passe à 15 % de la construction neuve en plaine et piémont et à 25 % en montagne (au lieu de 33 % environ actuellement)
- 15 % des besoins en résidences principales sont assurés par la mobilisation du parc existant (logements vacants et résidences de vacances reconquises)
- Le taux de construction est uniforme à l'échelle de la plaine et du piémont et légèrement inférieur en zone de montagne conformément aux tendances passées.

## Rééquilibrage démographique, intervention publique forte

Taux de construction

CCBD

7,3 logts / an pour 1000 hab

Ce scénario implique la production de 60 logts/an pour BD.

Ce scénario repose sur l'hypothèse d'une reconquête forte des logements vacants avec 15 % du parc de 2010 remis sur le marché

Cela équivaut à un volume de 46 logements vacants réhabilités sur BD

## Poursuite tendance

Croissance population

CCBD

Autour de 1 % par an

Logement à construire

CCBD

60 / an

Taille ménages 2020

CCBD

2,15

### Conséquence

- *Permettre de conserver le rythme de construction pour la production de résidences principales nécessite un fort contrôle de la production de résidences secondaires (objectif: maîtriser et limiter la part des résidences secondaires à 15 % de la production neuve, 25 % en zone de montagne) au travers du PLH et d'actions renforcées au travers des documents d'urbanisme et pour tenter d'orienter la production vers de l'habitat permanent (axe prioritaire du PLH)*
- *La reconquête des logements vacants et notamment dans les centres anciens nécessite une intervention publique forte sur le parc privé (axe majeur du PLH)*

### Environ 40 % de la production future, ciblée logements aidés

- 30 % de logements locatifs aidés publics ou privés
- 10 % d'accession aidée
- 60 % de la production émanant du marché (pas de régulation)

Les typologies produites résultent en partie des caractéristiques territoriales des unités géographiques définies, la typologie du parc existant:

La production de logements aidés, en particulier l'offre nouvelle en logements locatifs publics et/ou privés, se réalisera au moyen d'une production nouvelle en neuf et par l'intermédiaire de la reconquête du parc existant et du conventionnement du parc privé. Le potentiel est d'autant plus élevé là où la vacance de logements est plus importante (bourgs principaux des plaines et montagne). En piémont, la vacance étant faible, la mobilisation du parc existant est davantage axée sur la mobilisation des résidences secondaires

La production de logements à vocation « très sociale » est favorisée vers les pôles d'équipements (population plus précarisée nécessitant une proximité des services)

## Territorialisation des objectifs

### Une répartition des objectifs de production par typologie de commune reposant sur les unités territoriales et les formes d'habitat

#### **Communes de plaine:**

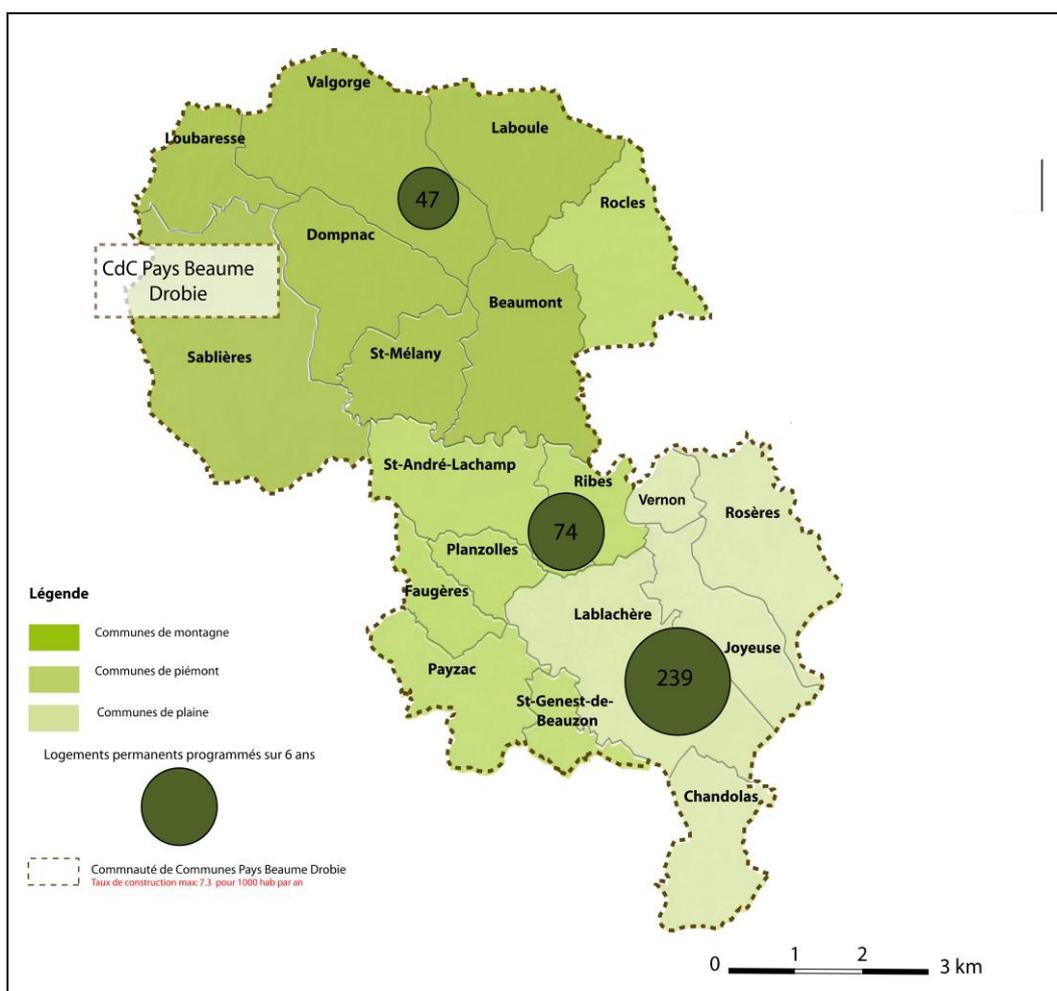
Le long de la D 104: regroupe les communes les plus accessibles mais aussi où le développement urbain doit être maîtrisé. L'accent est mis sur la reconquête des logements vacants notamment à Joyeuse et Largentière et une production plus forte de locatif neuf aidé.

#### **Communes de piémont:**

La production de logements neufs sera privilégiée sous forme d'habitat groupé / innovant peu consommateur de foncier et/ou associée à des unités de production et d'activités artisanale), la mobilisation du parc saisonnier est recherché.

#### **Communes de montagne:**

Production de logements privilégiée sous forme d'habitat groupé autour du pôle de proximité et d'emploi de Valgorge), la mobilisation du parc saisonnier est également recherché.



## Répartition de l'effort de production par secteur

Sur la base des critères développés ci-dessus, il a été possible d'évaluer, pour chaque secteur, les objectifs de construction de logements sur la période 2014-2020. Les documents locaux d'urbanisme devront tenir compte de cette répartition pour calibrer leurs zones ouvertes à la construction et prévoir les dispositions nécessaires en matière de mixité sociale notamment.

La répartition des objectifs de production est la suivante :

### Objectifs de production de logements (neuf et réhabilitation) Communauté de Communes Beaume Drobie

Unité territoriale	Pop 2010	LOGEMENT NEUFS SUR 6 ANS en RESIDENCE PRINCIPALE					RECONQUETE PARC VACANT SUR 6 ANS			Reconquête logement saisonnier
		TOTAL neuf	dont équivalent PLAI	dont équivalent PLUS	dont accession Sociale	dont marché privé	TOTAL VACANT RECONQUIS	dont locatif conventionné	dont accession aidée	DONT locatif conventionné
Plaine	5 351	<b>239</b>	17	37	17	168	<b>35</b>	24	11	<b>0</b>
Piémont	1 670	<b>74</b>	4	9	5	56	<b>4</b>	4	0	<b>5</b>
Montagne	1 214	<b>47</b>	2	8	3	34	<b>7</b>	6	1	<b>5</b>
<b>TOTAL</b>	<b>8 235</b>	<b>360</b>	23	54	25	258	<b>46</b>	34	12	<b>10</b>

Production aidée 38%

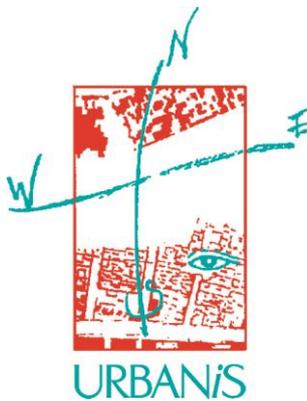
dont locatif conventionné 29%

Dont accession aidée 9%

TOTAL logements produits: 468 logements

dont Résidences principales: 416 logements

dont neuf: 412 logements



## Une expertise de proximité

### Siège social

188 allée de l'Amérique Latine  
30900 Nîmes  
Tél. 33 (0)4 66 29 29 21  
Fax : 33 (0)4 66 38 09 78  
contact@urbanis.fr

SAS au capital variable  
de 110 082 €  
SIREN 347 582 231  
RCS Nîmes  
Code NAF 7112 B

### Bordeaux

2 av. de la Libération  
33310 Lormont  
05 57 80 75 50

### Chambéry

14 avenue Jean-Jaurès  
73000 Chambéry  
04 79 33 21 26

### Marseille

63 rue Breteuil  
13006 Marseille  
04 91 00 38 20

### Toulouse

31 allée M. Sarraut  
31300 Toulouse  
05 62 21 46 60

### Valenciennes

2 place de l'Hôpital Général  
59300 Valenciennes  
03 27 30 04 05

### Lyon

54 cours Lafayette  
69003 Lyon  
04 72 84 80 80

**Antenne**  
**Saint-Etienne**  
04 77 06 02 51

**Antenne**  
**Montélimar**  
04 75 51 16 28

**Antenne**  
**Clermont-Ferrand**  
04 73 90 00 08

### Paris

115 rue du fbg Poissonnière  
75009 Paris  
01 40 40 41 60

**Antenne**  
**Orléans**  
02 38 54 03 15

**Antenne**  
**Angers**  
**02 41 88 32 82**

### Dijon

56 av. du Drapeau  
21000 Dijon  
03 80 71 17 12

**Antenne**  
**Chalon S/ Saône**  
03 85 93 27 29

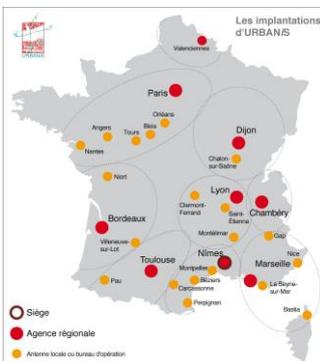
### Nîmes

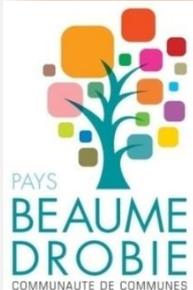
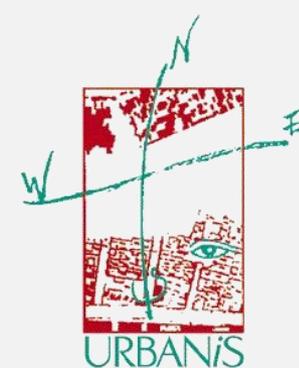
188 allée de l'Amérique  
Latine  
30900 Nîmes  
04 66 29 97 03

**Antenne**  
**Béziers**  
04 67 49 03 01

**Antenne**  
**Montpellier**  
04 67 64 83 81

**Antenne**  
**Perpignan**  
04 68 63 76 80





# Elaboration du Programme Local de l'Habitat 2014 – 2020

## Programme d'actions

PLH Approuvé le 4 décembre 2014  
Délibération C 2014 12-141



# Introduction

- Le Programme d'actions constitue le troisième et dernier volet du Programme Local de l'Habitat.
- S'appuyant sur les éléments de diagnostic et les grands objectifs de la politique locale de l'habitat retenus (orientations), le programme d'actions définit des engagements de production territorialisés, puis des actions précises et opérationnelles avec des outils adaptés (fiches actions). Il définit aussi les modalités de pilotage de la politique de l'habitat communautaire.

# RAPPELS

## 4 problématiques identifiées

- Problématique 1 : Un mode de développement « banalisé » déconnecté du patrimoine bâti local, paysager (pour partie des besoins.....), consommateur de foncier
- Problématique 2 : Un marché qui apporte des réponses partielles aux besoins en logement et difficile d'accès pour la clientèle résidente à l'année
- Problématique 3 : Un parc ancien à potentiel de requalification face à un marché axé sur la construction de maisons individuelles qui génère des déséquilibres (délaissement, dégradation des bourgs centres et paupérisation)
- Problématique 4 : Des publics et communes fragilisés dans un contexte de vieillissement, de dépeuplement (de paupérisation pour certaines d'entre elles)

# Les 6 orientations du PLH

## **Orientation 1:**

Diversifier l'offre en logements permanents pour permettre l'accueil et le maintien des ménages qui ont un projet de vie sur le territoire

## **Orientation 2:**

Reconquérir les espaces fragilisés (centres bourgs, communes de montagne) et favoriser les complémentarités susceptibles de limiter le déclin démographique et creuser les déséquilibre (RS/ RP / Développement périphérique / Paupérisation)

## **Orientation 3:**

Mobiliser, requalifier le parc de logements existants en faveur de l'habitat permanent

## **Orientation 4:**

Orienter le développement urbain en valorisant des formes d'habitat qui concilient économie du foncier et qualité résidentielle

## **Orientation 5:**

Répondre aux besoins spécifiques des publics les plus fragiles

## **Orientation 6:**

Se mettre en capacité à suivre et animer son PLH

# **LE PROGRAMME D'ACTION ET SES OUTILS**

# La déclinaison du programme dans le respect de la Loi Molle (25 mars 2009)

- **« Le programme local de l'habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :**
  - **le nombre et les types de logements à réaliser:**
  - **la typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible**

*Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre privée conventionnée ANAH sociale et très sociale*

- **les moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés**

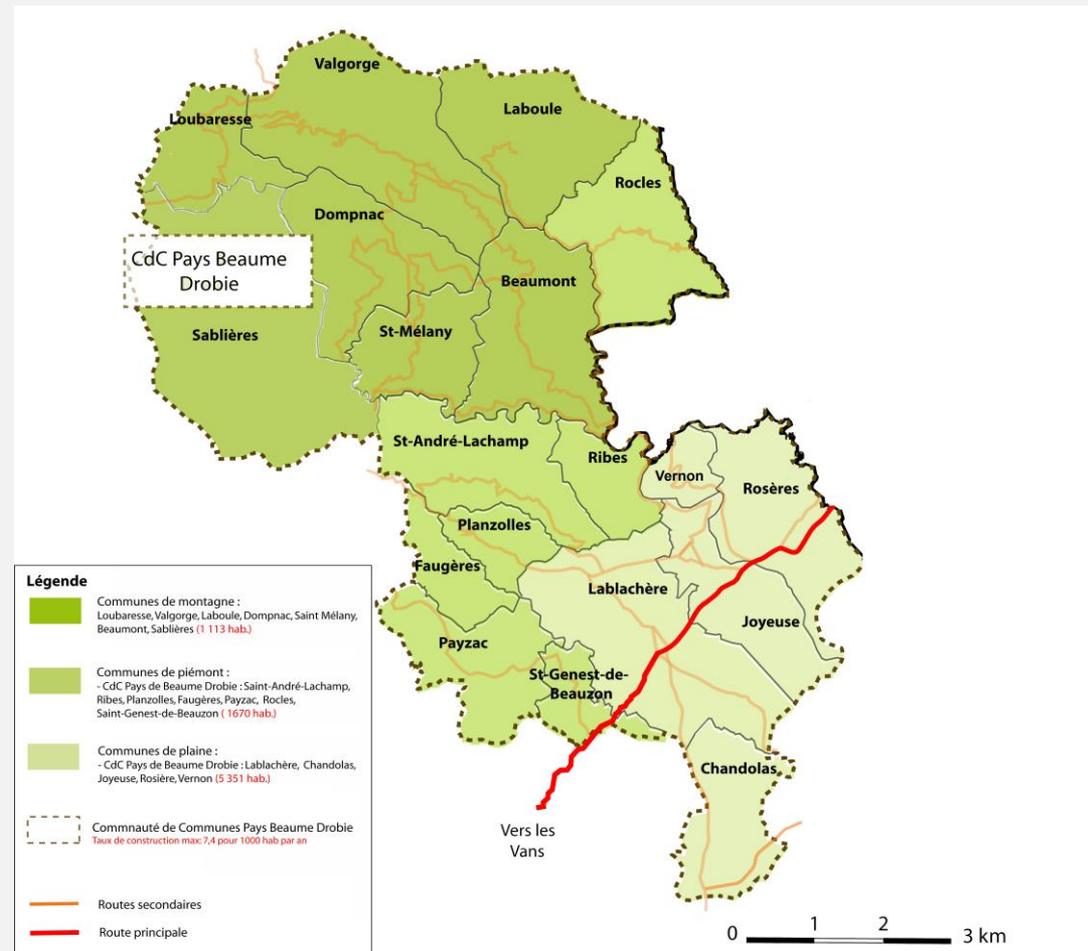
# Une répartition des objectifs de production par typologie de commune reposant sur les unités territoriales et les formes d'habitat

Le parti pris est de regrouper les communes par unités géographiques en tenant compte du relief et de l'accessibilité afin d'avoir une approche projet plus solidaire et équilibrée

Communes de plaine: Rosières, Vernon, Joyeuse, Lablachère, Chandolas

Communes de piémont: St Genest de Beauzon, Paysac, Faugères, Planzolles, Saint André Lachamp, Ribes, Rocles

Communes de montagne: Valgorge, Beaumont, St Mélany, Dompnac, Laboule, Loubaresse, Sablières



Une production de logements calibrée dans un souci de développement durable (raisonner les déplacements...) s'appuyant sur le potentiel bâti existant et/ mais solidaire ( recherche de complémentarités entre les communes de plaine et les communes de pentes et moyenne montagne)

*Un choix des objectifs quantitatifs de production de logements par unité territoriale définit selon 4 principes:*

- Permettre **une production solidaire entre territoire de plaines, piémont et montagne** avec un taux de construction équilibré sur l'ensemble du territoire
- Programmer sur les communes de montagne, **une production susceptible de limiter le déclin démographique et creuser les déséquilibres** (RS / RP, démographie). Un objectif de développement et d'accueil de nouvelles populations que les communes seront collectivement en capacité à absorber (équipements, services...)
- **Produire une offre nouvelle en s'appuyant et valorisant le potentiel existant** (définir un nouvel équilibre logement récent / ancien / accompagner la production neuve d'une reconquête du parc ancien) afin de **préserver, voire renforcer la qualité résidentielle** recherchée au sud du Bassin Albenassien (préservation du foncier, cadre naturel et paysager)
- **Diversifier l'offre de logements** (HLM, logement locatif, accession aidée) **afin de répondre en priorité aux besoins locaux**, aux situations de précarités existantes, et satisfaire les besoins non couverts des plus jeunes et actifs en raison des caractéristiques du territoire : activité et concurrence touristique

# Scénario : Léger rééquilibrage des tendances démographiques et intervention publique forte / PLH

## Poursuite tendance

Croissance population	CCBD	Autour de 1 % par an
Logement à construire	CCBD	60 / an
Taille ménages 2020	CCBD	2,15

- Le calcul des besoins en logements en basé sur plusieurs hypothèses:
  - Une poursuite du desserrement des ménages avec une légère décélération entraînant des besoins en logements supplémentaires à population constante
  - Une population qui croit à un rythme d'environ 1 % par an conformément aux tendances de projection réalisées sur la région Rhône Alpes à 30 ans montrant une plus forte augmentation de la population en Ardèche méridionale (p 20 du diagnostic)
  - Le calcul des besoins distingue la production de résidences principales nécessaires à l'augmentation de la population et la production de résidences secondaires que le PLH se fixe comme objectif de réguler (passe à 15 % de la construction neuve en plaine et piémont et à 25 % en montagne (au lieu de 33 % environ actuellement)
  - 15 % des besoins en résidences principales sont assurés par la mobilisation du parc existant (logements vacants et résidences de vacances reconquises)
  - Le taux de construction est uniforme à l'échelle de la plaine et du piémont et légèrement inférieur en zone de montagne conformément aux tendances passées.

## Rééquilibrage démographique, intervention publique forte

Taux de construction

CCBD

7,3 logts / an pour 1000 hab

# Scénario : Léger rééquilibrage des tendances démographiques et intervention publique forte / PLH

- Ce scénario implique la production de 60 logts/an pour BD
- Ce scénario repose sur l'hypothèse d'une reconquête forte des logements vacants avec 15 % du parc de 2010 remis sur le marché
- Cela équivaut à un volume de 46 logements vacants réhabilités
  
- Conséquence
  - *Permettre de conserver le rythme de construction pour la production de résidences principales nécessite un fort contrôle de la production de résidences secondaires (objectif: maîtriser et limiter la part des résidences secondaires à 15 % de la production neuve, 25 % en zone de montagne) au travers du PLH et d'actions renforcées au travers des documents d'urbanisme et pour tenter d'orienter la production vers de l'habitat permanent (axe prioritaire du PLH)*
  - *La reconquête des logements vacants et notamment dans les centres anciens nécessite une intervention publique forte sur le parc privé (axe majeur du PLH)*

## Typologie des logements produits:

- **Environ 40 % de la production future, ciblée logements aidés**
  - 30 % de logements locatifs aidés publics ou privés
  - 10 % d'accession aidée
  - 60 % de la production émanant du marché
- 
- Les typologies produites résultent en partie des caractéristiques territoriales des unités géographiques définies, la typologie du parc existant:
    - La production de logements aidés, en particulier l'offre nouvelle en logements locatifs publics et/ou privés, se réalisera au moyen d'une production nouvelle en neuf et par l'intermédiaire de la reconquête du parc existant et du conventionnement du parc privé. Le potentiel est d'autant plus élevé là où la vacance de logements est plus importante (bourgs principaux des plaines et montagne). En piémont, la vacance étant faible, la mobilisation du parc existant est davantage axée sur la mobilisation des résidences secondaires
    - La production de logements à vocation « très sociale » est favorisée vers les pôles d'équipements (population plus précarisée nécessitant une proximité des services)

# Objectifs de production de logements (neuf et réhabilitation)

## Communauté de Communes Pays Beaume Drobie

Unité territoriale	Pop 2010	LOGEMENT NEUFS SUR 6 ANS en RESIDENCE PRINCIPALE					RECONQUETE PARC VACANT SUR 6 ANS			Reconquête logement saisonnier
		TOTAL neuf	dont équivalent PLAI	dont équivalent PLUS	dont accession Sociale	dont marché privé	TOTAL VACANT RECONQUIS	dont locatif conventionné	dont accession aidée	DONT locatif conventionné
Plaine	5 351	<b>239</b>	17	37	17	168	<b>35</b>	24	11	<b>0</b>
Piémont	1 670	<b>74</b>	4	9	5	56	<b>4</b>	4	0	<b>5</b>
Montagne	1 214	<b>47</b>	2	8	3	34	<b>7</b>	6	1	<b>5</b>
<b>TOTAL</b>	<b>8 235</b>	<b>360</b>	<b>23</b>	<b>54</b>	<b>25</b>	<b>258</b>	<b>46</b>	<b>34</b>	<b>12</b>	<b>10</b>

Production aidée	38%
dont locatif conventionné	29%
Dont accession aidée	9%

TOTAL LOGTS PRODUITS: 468 logements

dont Résidences principales: 416 logements

Dont neuf: 412 logements

Rq: Taux de construction avec RS: 8,3/1000 hab/an  
Taux de construction sans RS: 7,3 / 1000 hab/an

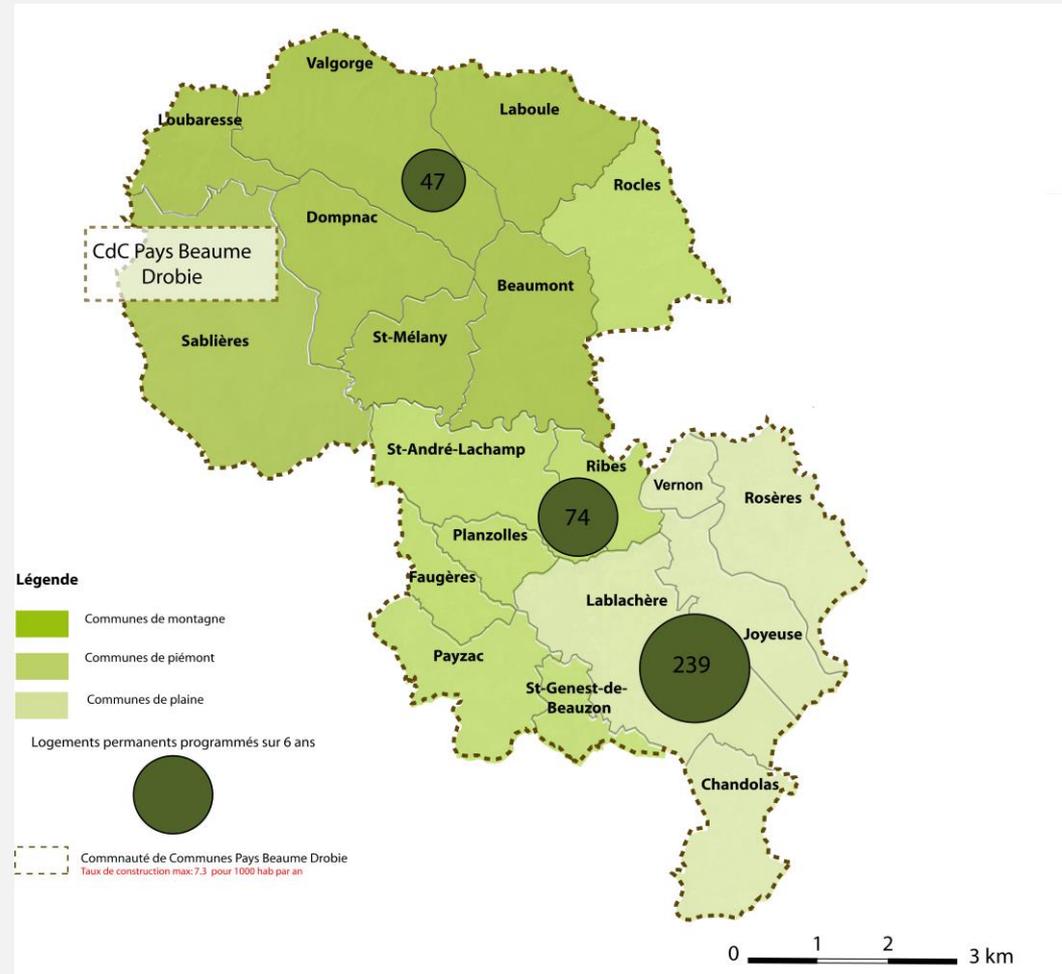
# Une répartition des objectifs de production par typologie de commune reposant sur les unités territoriales et les formes d'habitat

## Communes de plaine:

le long de la D 104: regroupe les communes les plus accessibles mais aussi où le développement urbain doit être maîtrisé. L'accent est mis sur la reconquête des logements vacants notamment à Joyeuse et une production plus forte de locatif neuf aidé.

Communes de piémont: la production de logements neufs sera privilégiée sous forme d'habitat groupé / innovant peu consommateur de foncier et/ou associée à des unités de production et d'activités artisanale), la mobilisation du parc saisonnier est recherché.

Communes de montagne: production de logements privilégiée sous forme d'habitat groupé autour du pôle de proximité et d'emploi de Valgorge), la mobilisation du parc saisonnier est également recherché.



Programme d'actions qui se décline en 5 grandes thématiques et qui précisent les moyens mis en œuvre pour parvenir à orienter la production telle qu'elle est programmée

Thématiques	Actions
1: PARC PRIVE	1,1: Etude pré-opérationnelle d'OPAH
	1,2: Animation d'une OPAH
	1,3 Volets opérationnels de l'OPAH
	1,4: habitat jeune et intergénérationnel
2: PARC PUBLIC	2,1: Locatif communal (diagnostic, travaux,)
	2,2: Mobilisation des bailleurs en milieu rural et promotion d'opérations mixtes de logements et services permettant l'accueil de personnes âgées
3: STRATEGIE FONCIERE/ URBANISME	3,1: Elaboration SIAGE
	3,2: Appui aux Communes et mise en cohérence des PLUs
	3,3: Aide à la constitution de réserves foncières
4 :PRODUCTION DE NOUVELLES FORMES D'HABITAT	4,1: Actions de sensibilisation/formation des élus et de la population sur de nouvelles formes d'habitat (formations, expositions, voyage d'études, réseau d'échange...)
	4,2: Développer le conseil en urbanisme / développement AOP
	4,3: Appui à la réalisation d'études préalables sur des zones d'habitat innovant
	4,4: Aide à la primo-accession dans de nouvelles formes d'habitat
5 :OSERVATION/ ANIMATION	5,1: Mise en place d'un observatoire de l'habitat
	5,2: création d'un poste d'animation du PLH et de conseil en urbanisme

# Thématique 1 : Le parc privé

<b>ACTION 1.1</b>	<b>Etude pré-opérationnelle d'OPAH Revitalisation rurale / Opportunité d'un volet renouvellement Urbain à vérifier à Joyeuse</b> Réponse aux orientations 1, 2, 3
Objectifs de l'action	Bien connaître ses besoins pour construire un programme d'action pertinent avec des objectifs pré-identifiés: <ul style="list-style-type: none"><li>- reconquérir le parc de logements vacants dans les bourgs principaux (recenser tout ce qui peut être reconquis, recyclé, valorisé)</li><li>- Augmenter l'offre en logements locatifs (à loyer maîtrisé)</li><li>- Améliorer la performance énergétique du parc ancien</li><li>- Améliorer les conditions d'habitation des occupants en place les plus modestes et adapter les logements aux personnes vieillissantes</li><li>- Lutter contre les situations d'indignité/insalubrité</li></ul>
Contenu de l'action	2 étapes: Etude (6 mois à 1an) et animation (3 ou 5 ans si OPAH RR ou RU) Phase d'étude : évaluation des besoins, programme et budgets prévisionnels intégrant la problématique spécifique des centres bourgs <i>L'étude intégrera un volet cadre de vie très important sur les bourgs centres, qui conditionne la mise en œuvre de l'opération, son succès (attractivité des bourgs centres) et les financements mobilisables</i>
Maîtrise d'ouvrage	<b><u>Groupement de commande associant les 2 communautés de communes</u></b>
Partenaires	ANAH, Etat, Pays Ardèche méridionale, SDAP, CAUE ...
Aspects financier	Coût d'une étude : 55 000 € HT (Intégrant cadre de vie action 1.3.7) Financement: ANAH (35 ou 50 %), Pays Ardèche Méridionale (50 % plafonné à 10 000 € par CC) <b>Reliquat pour la CCBD: environ 15 837 € TTC</b>

# Thématique 1 : Le parc privé

<b>ACTION 1.2</b>	<b>Animation d'une OPAH Réponse aux orientations 1, 2, 3, 5</b>
Objectifs de l'action	<p>Suivi animation de l'opération</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Elaboration d'un plan de communication et des outils/supports</li><li>• Promotion, information et accueil du public et des artisans du bâtiment</li><li>• Mobilisation des communes et des partenaires</li><li>• Sensibilisation des propriétaires occupants et les bailleurs privés susceptible de réhabiliter leur patrimoine (occupé ou vacant)</li><li>• Accompagnement technique, financier et administratif / Aide à la décision</li><li>• Articulation / coordination avec Opération façade et Opération de modernisation commerciale éventuelle</li><li>• Suivi évaluation de l'opération (rapports annuels, COPIL, ...)</li></ul>
Contenu de l'action	<p>Une phase de réalisation dite « suivi opérationnel »</p> <p>Signature d'une convention avec l'ANAH et choix d'un opérateur pour animer les différents volets de l'OPAH</p>
Maitrise d'ouvrage	<b><u>Groupement de commande des 2 CC ou chaque CC séparée</u></b>
Partenaires	ANAH, Etat, Pays Ardèche méridionale (financier et technique), PIE et ARS, SDAP, CAUE
Aspects financier	<p>Coût global estimé de l'animation : 85 000€ HT par an</p> <p>Partenaires financiers: ANAH (50 % si OPAH RU + part variable Anah estimée à 418*200) / Financement Région via PAM (30 000 € plafond par CC)</p> <p><b>Reliquat pour les CCBD: environ 120 932 € pour 5 ans</b></p>

# Thématique 1 : Le parc privé ancien

## Volets opérationnels de l'OPAH

### ACTION 1.3

Réponse aux orientations 1, 2, 3, 5

#### Objectifs de l'action

- Diversifier l'offre en favorisant et en incitant la réhabilitation du parc vacant
- Développer une offre qualitative (performance énergétique) de logements locatifs privés
- Améliorer les conditions d'habitation des occupants en place (propriétaires modestes) et adaptation aux personnes à mobilité réduite
- Mobiliser les propriétaires occupants et les bailleurs privés susceptible de réhabiliter leur patrimoine (occupé ou vacant)
- Améliorer le cadre de vie par des actions « urbaines »
- Lutter contre l'indignité /insalubrité

#### Contenu de l'action

Mise en place d'un programme d'actions comprenant un dispositif d'aides aux propriétaires et des actions d'accompagnement pour lesquelles la CCBD apporterait des financements complémentaires et ciblés

- Déclinés en plusieurs volets: accession dans l'ancien, mobilisation du parc de résidence secondaire et gîtes, parc locatif à loyer maîtrisé, logements indignes ou insalubres, rénovation et qualité thermique, personnes âgées, actions urbaines (opération façade en particulier)

#### Maitrise d'ouvrage

- **Voir volets suivants**

#### Partenaires

- **ANAH, Etat, Pays Ardèche méridionale (financier et technique), et ARS, SDAP, CAUE**

# Thématique 1 : Le parc privé ancien

<b>ACTION 1.3.1</b>	<b>Encourager l'accèsion aidée dans l'ancien (volet de l'OPAH)</b>
Objectifs de l'action	Action avec un double objectif de soutien à l'accèsion à la propriété en faveur des ménages locaux et de reconquête des centres villes et centres bourg par la remise sur le marché de logements anciens actuellement vacants.
Contenu de l'action	Aide aux travaux pour les accédant dans l'ancien en centres villes, centres bourgs et hameaux d'importance équivalente au centre bourg <b>en compléments des financements mobilisables par ailleurs</b> (financements ANAH en particulier jusqu'à 50 % du HT) Exemple d'aide: Prime de 1500 € en complément des aides de l'ANAH pour les logements anciens vacants Objectifs quantitatif (à affiner pendant l'étude)
Maîtrise d'ouvrage	Propriétaires occupants
Partenaires financiers	CC et Communes qui souhaiteraient apporter des compléments (pour les logements vacants en centre bourg) Anah
Coût de l'action	<b>18 000 € pour 5 ans (pour la CCBD)</b> Possibilité de participation communale complémentaire en centres bourgs selon diagnostic technique en phase pré-opérationnelle (Joyeuse notamment)

## Thématique 1 : Le parc privé ancien

<b>ACTION 1.3.2</b>	<b>Mobilisation du parc saisonnier (RS, gîtes...) en habitat permanent, pour accroître l'offre en logements locatifs conventionnés (volet de l'OPAH)</b>
Objectifs de l'action	Favoriser l'émergence d'une offre en location permanente <i>L'intervention de la puissance publique est nécessaire pour révéler cette offre latente, mais aussi pour en contrôler la qualité et s'assurer qu'elle ne fait pas le nid de l'habitat indigne</i>
Contenu de l'action	Une campagne de communication, de sensibilisation sera effectuée à destination de ces propriétaires en même temps que l'étude d'OPAH (action 1,1)  Exemple d'aide: subventions Anah cumulées à une prime de 2 000 € des collectivités (doublement de la prime « habiter mieux » destinée à financer des travaux d'amélioration thermique)
Maîtres d'ouvrages	Propriétaires de gîtes, RS devenant des propriétaires bailleurs Partenaires financiers des bailleurs (ANAH, CdC ou communes, Pays)
Coût de l'action	<b>Participation CCBD: 20 000 € pour 5 ans</b>

# Thématique 1 : Le parc privé ancien

<b>ACTION 1.3.3</b>	<b>Développer le parc locatif privé à loyers conventionnés / volet de l'OPAH</b>
Objectifs de l'action	Contribuer à la diversification de l'offre et au développement d'une réponse à la demande locative dans le parc privé.
Contenu de l'action	<p><b>Appui financier à la production de logements locatifs à loyers maîtrisés en complément des aides de l'Anah</b></p> <p>Mise en place d'une aide qui renforce le dispositif ANAH classique et favorise la réalisation de projet performant (amélioration thermique). Les logements ainsi réhabilités seront économes (charges réduites) et abordable (loyers encadrés).</p> <p>Exemple d'aide:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ 5 % des travaux plafonnées à <b>2 500 €</b> en complément des financements ANAH (entre 25% et 35% + 2000 € prime ASE)</li><li>▪ 5 % plafonné à 3 500 € pour les centres bourgs ( + participation des communes concernées à définir)</li></ul>
Maîtrise d'ouvrage	Propriétaires bailleurs de logements vacants
Coût de l'action	Coût prévisionnel CCBD: <b>96 500 € pour 5 ans</b> (Complément possible des aides aux PB par la Région via le PAM)

## Thématique 1 : Le parc privé ancien

<b>ACTION 1.3.4</b>	<b>Lutter contre l'indignité et l'insalubrité des logements – Articulation OPAH / PIG LHI</b>
Objectifs de l'action	Améliorer des logements occupés très dégradés ou insalubres qu'ils soient locatifs ou en propriété
Contenu de l'action	<b>Appui à l'amélioration de logements dégradés (aides de l'Anah dans le cadre de l'OPAH (action 1.2))</b> Sensibilisation des communes dans le cadre de l'étude et articulation de l'OPAH RR avec les instances départementales: <ul style="list-style-type: none"><li>- Articulation OPAH et PIG LHI</li><li>- Participation de la CC (via son opérateur d'OPAH) et appui du pôle départemental LHI</li><li>- Animation de formations / sensibilisation destinées aux élus intégrées au suivi animation de l'OPAH</li></ul>
Maîtrise d'ouvrage	CdC
Partenaires	ARS, ANAH, Département, Etat, CAF
Coût pour la CC et financement	Pas de coût spécifique – prise de relai de l'OPAH par le PIG LHI Besoins à affiner dans l'étude pré-op

# Thématique 1 : Le parc privé ancien

## ACTION 1.3.5

### Améliorer la qualité du parc de logement permanent existant notamment du point de vue thermique

#### Objectifs de l'action

Mobiliser les particuliers et contribuer à l'amélioration thermique des logements occupés  
Sensibiliser l'ensemble des propriétaires aux économies d'énergie et au développement durable.

#### Contenu de l'action

- Mise en place d'une participation financière de la CCBD en complément de la prime Habiter Mieux de 3500 € et des aides de l'ANAH classique (35 à 50 %) : 500 € / logement PO
- Permanences info-énergie et sensibilisation du public
- Repérage à l'appui du travail mené par le CG (cartographie précarité) Financement d'actions de communication, d'information et de sensibilisation (intégré au suivi animation de l'OPAH)

#### Maitrise d'ouvrage

- Propriétaires occupants

#### Partenaires

- ANAH, Région via PAM et FSHE, pôlénergie, Procivis

#### Coût de l'action

- **Sur 5 ans : 28 000 €**

## Thématique 1 : Le parc privé ancien

### **ACTION 1.3.6**

**Anticiper le vieillissement et la perte de mobilité et aider les personnes âgées ou handicapées à rester le plus longtemps sur leur territoire de proximité**

#### Objectifs de l'action

Amélioration des conditions d'habitation des personnes âgées ou handicapées par la réalisation de travaux d'adaptation de leur domicile (repérage, information, assistance à MO intégrée à l'animation d'OPAH)

#### Contenu de l'action

Financement de logements ds le parc des propriétaires occupants  
Apport d'une aide complémentaire de **10 % plafonnée à 1000€** par logement complétant les aides de l'ANAH et des caisses de retraite

#### Maîtrise d'ouvrage

Propriétaires occupants âgés ou handicapés

#### Partenaires techniques et financiers

ANAH, caisses de retraite, CC, communes (repérage), professionnels de santé et d'aide à domicile, MSA

#### Coût et financement

**Enveloppe de 17 000 € à prévoir pour la durée de l'OPAH**

# Thématique 1 : Le parc privé ancien

## ACTION 1.3.7

### Volet cadre de vie et patrimonial de l'OPAH: communes de Joyeuse prioritairement

#### Objectifs de l'action

- Accompagner les actions de réhabilitation du parc privatif (financement pour les propriétaires) par des actions permettant une amélioration du cadre de vie
- Identifier au cours de l'étude pré opérationnelle l'intérêt d'une OPAH Renouvellement Urbain

#### Contenu de l'action

- Définir un programme de requalification centre bourg : curetage éventuel d'îlots, amélioration/aménagements des espaces publics, stationnement et accessibilité
- Actions visant la revitalisation des commerces et des services (ORM: Opération Collective de modernisation)
- Opération façade dans secteurs à enjeux

#### Maîtrise d'ouvrage

- Communes (pour les espaces public, curetage d'îlots ...)

#### Partenaires

- EPCI, Communes, ANAH au titre des financements THIRORI (si besoin), Articulation ORM, CAUE, SDAP, FDP

#### Coût de l'action

- **Action façade: 39 000 € sur 5 ans (CCBD) / Prime de 1000 € par façade + participation communale à définir**

# Thématique 1 : Le parc privé ancien

<b>ACTION 1.4</b>	<b>Favoriser l'accès au logement des jeunes et l'habitat intergénérationnel</b> Réponse à l'orientation 5
Objectifs de l'action	Favoriser l'accès à un logement pour les jeunes, les personnes en recherche d'hébergement temporaire (saisonniers, stagiaires, étudiants ...). Diminuer l'isolement des personnes âgées et favoriser leur maintien à domicile
Contenu de l'action	Participation à la réflexion engagée en faveur de la mise en place d'un CLAJ à l'échelle de l'Ardèche méridionale et mise à disposition d'un lieu d'accueil assurant un relais d'informations de l'association AIDER (Colocation / domicile intergénérationnel) Appui au fonctionnement du CLAJ par le recensement des offres communales sur le territoire et actualisation des fichiers avant transmission à la mission locale
Maîtrise d'ouvrage	Mission locale
Partenaires	Communauté de communes, Association AIDER
Coût financier	Reste à définir

## Thématique 2: Le parc public

<b>ACTION 2.1</b>	<b>Requalifier le parc locatif propriété des communes</b> Réponse aux orientations 1,2 et 3
Objectifs de l'action	La communauté de communes dispose d'un parc de logements communaux conséquents. Certains commencent à être anciens et peuvent ne plus répondre aux exigences actuelles de confort et notamment du point de vue énergétiques. L'objectif est donc d'évaluer les travaux pour l'ensemble du parc avant de les réaliser.
Contenu de l'action	Réalisation d'un diagnostic technique portant sur le parc communal dont la qualité thermique est médiocre (Classe énergétique E / F / G) soit 25 % du parc et réalisation des travaux les plus appropriés
Maîtrise d'ouvrage	Communauté de communes pour l'étude Communes pour les travaux
Coût financier	Aide aux travaux: <u>Région via PAM, pour les logements déjà conventionnés:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- 2000 à 6000 € selon la performance énergétique du logement après travaux et l'amélioration apportée</li></ul> <u>Région via PAM, pour les logements conventionnés à l'issus des travaux:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Pays Ardèche méridionale (175 € /m<sup>2</sup> / + ou – 1 000 habitants)</li></ul> <u>Etat:</u> Prêt CDC aidé (agrément Etat à solliciter) <u>CG 07:</u> en cours / à préciser  Cout prévisionnel CCBD: <b>25 450 €</b>

## Thématique 2: Le parc public

### **ACTION 2.2**

## **Mobilisation des bailleurs en milieu rural et promotion d'opérations mixtes de logements et services permettant l'accueil de personnes âgées (opérations cœur de village) – réponse orientation 5, 2**

Objectifs de l'action	Favoriser en cœurs de village, l'installation ou le maintien de personnes âgées proche de certains services par la création de résidences intermédiaires entre autonomie et dépendance (et/ ou intergénérationnel)
Contenu de l'action	Création de logements sociaux groupés en centre village adaptés à la perte d'autonomie avec installation de services associés (commerces, services médicaux...) – choix à faire d'1 ou 2 opérations de 5 à 10 logements Travail d'animation avec les communes pour recenser les besoins et définir un ou 2 projets pour ensuite faciliter la recherche d'un opérateur par la mise à disposition gratuite de foncier
Maîtrise d'ouvrage	Bailleurs
Partenaires financiers et techniques	Communauté de communes, Région RA via le Pays Ardèche méridionale, Conseil Général (fond de solidarité ou appel à projet développement durable) Etat (agrément PLUS / PLS)
Coût de l'opération	Travail d'animation (intégré dans le poste d'animateur PLH) Mise à disposition du foncier

## Thématique 3: Urbanisme / Stratégie foncière

<b>ACTION 3.1</b>	<b>Elaboration d'un SIAGE dans l'objectif d'une meilleure gestion de l'espace</b> -réponse orientations 1, 2, 3, 4, 5
Objectifs de l'action	Définir une stratégie de développement territorial et de gestion de l'espace harmonisée à l'échelle du territoire, tenant compte des objectifs de production et de typologie des logements (PLH) et permettant une préservation des espaces agricoles et naturels. Cette action doit permettre de favoriser les complémentarités plaine/montagne et favoriser la production de nouvelles formes d'habitat moins consommatrices d'espace et plus qualitative sur un plan paysager.
Contenu de l'action	Elaboration d'un SIAGE (outil du PNR) dont les orientations seraient ensuite reprises dans les documents d'urbanisme. Cette action comprend une phase d'étude diagnostic afin de mieux comprendre les besoins et une attention particulière sera portée sur les espaces agricoles et naturels à préserver. Ensuite sont déclinées des orientations.
Maîtrise d'ouvrage	<b><u>Groupement de commande réunissant les 2 CC</u></b>
Partenaires	Financier: Région RA via le Pays Ardèche Méridionale, PNR monts d'Ardèche (Leader) Technique: DDT, PNR, Pays, CAUE
Cout financier	Etude: environ 55 000 € HT (2 SIAGEs distincts) Finançable à hauteur de 8000 € par CC (Région via PAM) <b>soit reliquat CCBD = 27 850 € environ TTC</b>

## Thématique 3: Urbanisme / Stratégie foncière

<b>ACTION 3.2</b>	<b>Appui aux Communes et mise en cohérence des PLUs</b> – réponse orientations 1,2,3,4,5
Objectifs de l'action	Aider à intégrer les objectifs du PLH et SIAGE dans les documents d'urbanisme que les communes réalisent ou révisent. Permettre un développement harmonieux et solidaire du territoire conciliant accueil de nouvelles populations permanentes dans des formes d'habitat plus respectueuses de l'environnement et accueil d'un public diversifié.
Contenu de l'action	Animation de réunions d'information et de sensibilisation des élus et population sur le nouveau SIAGE. Animation d'un réseau d'échanges de compétences avec les partenaires et entre les communes. Aide à la transcription des objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme
Maîtrise d'ouvrage	Communautés de communes (appui animateur PLH) et communes
Partenaires financiers et techniques	Financier: Pays Ardèche méridionale, Technique: DDT, PNR, Pays, CAUE
Coût pour la collectivité	Inclus dans la mission de l'animateur PLH

## Thématique 3: Urbanisme / Stratégie foncière

<b>ACTION 3-3</b>	<b>Constitution de réserves foncières (foncier bâti et non bâti) par le biais de l'EPORA</b> réponse orientations 1,2,3,4,5
Objectifs de l'action	<p>Anticiper la maîtrise foncière publique en amont de l'aménagement et de l'urbanisation.</p> <p><i>Pm: plus les communes disposeront de réserves foncières stratégiques, plus elles seront à même d'orienter le développement de leur territoire selon leurs objectifs.</i></p> <p>Maitriser les projets à venir en orientant leurs formes.</p> <p>Favoriser la production d'un habitat permanent</p>
Contenu de l'action	<p>Partenariat à créer avec l'EPORA facilitant l'acquisition du foncier stratégique par les communes ou la communauté de commune</p> <p><b>Acquisition de foncier bâti et non bâti</b> pour y favoriser l'habitat permanent</p> <p>Convention EPCI / EPORA pour étude de gisements</p>
Maîtrise d'ouvrage	Communauté de communes et communes
Partenaires	EPORA, Département, Communauté de Communes, Communes
Coût financier	Reste à définir

# Thématique 4: Production de nouvelles formes d'habitat

<b>ACTION 4.1</b>	<b>Actions de sensibilisation/formation des élus et de la population sur de nouvelles formes d'habitat et conseil aux particuliers</b> réponse orientation 4
Objectifs de l'action	Favoriser la production de nouvelles formes d'habitat plus compactes, moins consommatrices de foncier Cela passe par une meilleure connaissance des outils à disposition dans les PLU permettant d'orienter les formes urbaines sans pour autant maîtriser le foncier (emplacement réservé, orientations d'aménagement, outils réglementaires et fiscaux ...). Cela passe aussi par un important travail de sensibilisation de la population et des élus sur ces nouvelles « formes d'habiter » par le biais des outils disponibles auprès des partenaires ou à créer et par le biais d'un réseau d'échange d'expériences.
Contenu de l'action	Aider à la réalisation des objectifs et des actions du PLH par un conseil en urbanisme aux communes, conseil qui pourra prendre différentes formes: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Cessions de formation pour les élus et population/ échanges d'expériences / visite de sites (de manière interactive et participative)</li><li>▪ Animation d'ateliers / voyages d'étude ciblées « élus locaux »</li><li>▪ Exposition itinérantes sur formes d'habitat « compactes »</li><li>▪ Conseils aux particuliers apportés par le CAUE</li></ul>
Maîtrise d'ouvrage	Communauté de communes (poste animateur du PLH)
Partenaires	Parc, CAUE, Région RA via le PAM
Coût pour la collectivité	Environ 3 500 € /total pour des formations localisées sur le territoire et visites d'opérations sur la durée du PLH

## Thématique 4: Production de nouvelles formes d'habitat

### **ACTION 4.2**

**Développer le conseil en urbanisme (étude OAP) afin de mieux utiliser les possibilités d'encadrement et de régulation offertes par les PLU – réponse orientations 4**

#### Objectifs de l'action

Constat : Une part importante du gisement foncier situé en zones U ou AU. L'objectif est à la fois de mieux dimensionner les documents d'urbanisme en adéquation avec les objectifs du PLH (zones U et AU à fermer ou redimensionner) et de définir le plus possible d'orientations d'aménagement sur ces secteurs pour maîtriser les formes d'habitat.

#### Contenu de l'action

Réalisation de plusieurs études d'OAP (nombre à définir) sur des secteurs présentant un enjeu paysager fort et subissant plus de pression liées à la construction

Appui du chargé de mission animateur du PLH (compétence en urbanisme obligatoire pour la réalisation de ces OAP).

#### Maîtrise d'ouvrage

Communauté de Communes, Communes

#### Partenaires financiers et techniques

PNR, Pays, CAUE, DDT...

#### Coût pour la collectivité

Entre 6 000 et 10 000 € par étude OAP, **soit 26 000 € au total (TTC)**  
Intégré au suivi animation du PLH (poste animateur PLH)

## Thématique 4: Production de nouvelles formes d'habitat

<b>ACTION 4.3</b>	<b>Appui à la réalisation d'études préalables de nouveaux quartiers type éco hameau</b> - réponse orientations 1, 2, 4
Objectifs de l'action	favoriser l'émergence de quartier d'habitat innovants et exemplaires en matière de développement durable, type éco hameau envisagé comme opération exemplaire en termes d'intégration, de forme urbaine et qualité architecturale, de performance énergétique, gestion de l'eau et des déchets
Contenu de l'action	Accompagnement, suivi évaluation des projets au moyen de comités de pilotage élargi, associant l'EPCI (projet pilote) Participation financière à la réalisation des études préalable des projets sélectionnés (appel à projet RA, CG)
Maîtrise d'ouvrage	Communes, Associations avec appui financier de la CdC et techniques l'animateur PLH
Partenaires	Pays, PNR, CAUE, SDAP, Communes, Communauté de Communes
Coût pour la collectivité	Coût pour la CCBD : 20 % du montant des études soit 12 000 € Reste à charge (participation des communes concernées) 2 études préalables (environ 30000 € HT par étude) Mobilisation des financements RA via le PAM (équipements, ingénierie, honoraires d'architecte)

# Thématique 4: Production de nouvelles formes d'habitat

<b>ACTION 4.4</b>	<b>Favoriser la primo accession pour les actifs installés ou souhaitant s'installer sur le territoire via la promotion de formes d'habitat innovantes – réponse orientations 1, 2, 4</b>
Objectifs de l'action	Encourager l'accession par des ménages locaux dans des formes d'habitat innovantes ( éco quartier)
Contenu de l'action	<p>Définition d'une prime de base apportées par la communauté de communes en complément d'un PTZ: ménages actifs (CDI) sur le territoire depuis deux ans au moins, aidés</p> <p>Exemple d'aide: 1 500 €/ménage jusqu'à 3 personnes, 2 500 € / ménage pour les familles de 4 personnes et plus, Taux d'effort maximal (basé sur les revenus mensuels hors prestations familiales) : 30%</p> <p>Introduction d'une clause de respect du cahier des charges d'éco-quartier... à définir (habitat permanent et innovant / critères environnementaux)</p>
Maîtrise d'ouvrage	Propriétaires accédant
Partenaires financiers	Communauté de communes en complément d'un PTZ
Coût pour la collectivité	<b>Enveloppe de 22 400 €</b>

# Thématique 5: Observation / Animation

<b>ACTION 5.1</b>	<b>Animation du PLH et communication</b>
Objectifs de l'action	<p>Assurer le pilotage politique du PLH, pour garantir sa réalisation et l'ajuster au cours de sa durée si nécessaire</p> <p>Il s'agit pour la communauté de communes d'animer la mise en œuvre du PLH :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ de mobiliser les communes et les partenaires autour de la politique locale de l'habitat et pour sa réalisation</li><li>▪ Informer, publier des plaquettes à destination du grand public</li><li>▪ d'être en capacité de suivre les résultats du PLH et d'en mesurer les évolutions au cours des 6 années du PLH (tenue du tableau de bord des actions)</li></ul>
Contenu de l'action	<p>Recrutement d'un chargé de mission à temps partiel pour animer la mise en œuvre du PLH et d'assister les communes dans la définition et le pilotage de leurs projets</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ réalisation d'un guide des actions engagées / lettre du PLH / site internet</li><li>▪ Point info Habitat</li><li>▪ Conseil en urbanisme (Assistance des communes: technique, juridique)</li><li>▪ organisation des comités de pilotage du PLH</li></ul>
Maîtrise d'ouvrage	<b><u>Communautés de communes (poste mutualisé avec la CDC Val de Ligne)</u></b>
Partenaires financiers	Région RA via le Pays Ardèche méridionale (10 000 €/ an par CC sur 3 ans maximum)
Coût pour la collectivité	Poste à 80 % temps plein Coût prévisionnel CCBD: 94 000 €

## Thématique 5: Observation / Animation

### **ACTION 5.2**

### **Observatoire de l'habitat et suivi évaluation PLH**

#### Objectifs de l'action

Suivre les résultats du PLH et en mesurer les évolutions au cours des 6 années à venir. L'observatoire constitue donc l'outil de suivi et d'évaluation dont se dotent les élus pour :

- évaluer l'impact des politiques publiques conduites sur les différents marchés (habitat, foncier),
- rendre compte de l'avancée des projets en matière d'habitat de chaque commune, leur complémentarité et cohérence au projet de développement communautaire.
- Répertorier la demande locative en particulier dans les communes rurales

#### Contenu de l'action

**Animation d'une conférence intercommunale de l'habitat présentant: L'observatoire habitat / foncier** :les tendances de la construction neuve, suivi de l'occupation et de la demande du parc social, suivi des niveaux de prix des transactions foncières et immobilières, suivi des consommations foncières à partir des données SITADEL

Réalisation d'un tableau de bord par communes faisant le point sur les opérations immobilières en cours et en projet permettant ainsi d'ajuster les objectifs de production qualitatifs et quantitatifs fixés par le PLH

- mesure des actions mises en œuvre dans ces documents visant l'atteinte des objectifs
- évaluation des obstacles, difficultés rencontrées par les communes dans la poursuite de ces objectifs

#### Coût pour la collectivité

**11 200 € TTC (évaluation à mi parcours à 3 ans)**

# Coût financier et résiduel pour la Communauté de Communes

Thématique	Actions	Intitulé	Action mutualisée avec la CDC VDL dont le cout prévisionnel est budgétisé au prorata de la population	Total TTC CdCBD	Total subventions prévisionnelles 227 000 €	Coût résiduel BD (TTC)
parc privé (*)	1.1	Etude pré-opérationnelle OPAH RR	X	36 837 €		15 837 €
	1.2	Animation OPAH RR	X	284 648 €		120 932 €
	1.3.1	Aide accession dans l'ancien		18 000 €		18 000 €
	1.3.2	Transformation gîtes et RS en locatif		20 000 €		20 000 €
	1.3.3	Transformation vacants en locatif		96 500 €		96 500 €
	1.3.4	Lutte contre indignité/insalubrité		- €		- €
	1.3.5	Amélioration thermique		28 000 €		28 000 €
	1.3.6	Adaptation handicap/vieillesse		17 000 €		17 000 €
	1.3.7	Opération façades	X	39 200 €		39 200 €
	1.4	Habitat intergénérationnel				- €
parc public	2.1	Requalification logements communaux	X	25 451 €		25 451 €
	2.2	Opération cœur de village pour PA ou locatif rural				- €
Urbanisme/foncier	3.1	Elaboration SIAGE	X	36 837 €		27 877 €
	3.2	Appui aux communes et mise en cohérence des PLUs				- €
	3.3	Constitution de réserves foncières			- €	
Nouvelles formes d'habitat	4.1	Actions de formation/sensibilisation	X	3 449 €	3 449 €	
	4.2	Etudes d'OAP		26 312 €	26 312 €	
	4.3	Appui étape pré opérationnelles Habitat innovant		12 000 €	12 000 €	
	4.4	Accession aidée nouvelles formes d'habitat		22 400 €	22 400 €	
Observation / animation	5.1	Poste d'animation du PLH	X	127 680 €	94 080 €	
	5.2	Observatoire / évaluation PLH	X	11 218 €	11 218 €	
<b>MONTANT TOTAL</b>				<b>805 532 €</b>	<b>578 256 €</b>	

➤ Soit 12 € par habitant par an

# Calendrier prévisionnel de mise en oeuvre

Thématique	Actions	Intitulé	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>parc privé</b>	1.1	Etude pré-opérationnelle OPAH RR							
	1.2	Animation OPAH RR							
	1,3	Volet opérationnel de l'OPAH							
	1.4	Habitat intergénérationnel							
<b>parc public</b>	2.1	Requalification logements communaux							
	2.2	Opération cœur de village pour PA ou locatif rural							
<b>Urbanisme/foncier</b>	3.1	Elaboration SIAGE							
	3.2	Appui aux communes et mise en cohérence des PLUs							
	3.3	Constitution de réserves foncières							
<b>Nouvelles formes d'habitat</b>	4.1	Actions de formation/sensibilisation							
	4.2	Etudes d'OAP							
	4.3	Appui étape pré opérationnelles Habitat innovant							
	4.4	Accession aidée nouvelles formes d'habitat							
<b>Observation / animation</b>	5.1	Poste d'animation du PLH							
	5.2	Observatoire / évaluation PLH							