



• Programme Local de l'Habitat de la CC du Crestois et du Pays de Saillans Cœur de Drôme



Diagnostic du PLH de la Communauté de communes du Crestois et du Pays de Saillans - Cœur de Drôme

AVRIL 2022

Contexte territorial et cadre Juridique

PARTIE 1 : BILAN DES PRÉCÉDENTS PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT

Focus méthodologique : la méthode de réalisation du bilan

PARTIE 2 : DIAGNOSTIC A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CRESTOIS ET DU PAYS DE SAILLANS

Focus méthodologique : la méthode de réalisation du diagnostic

Focus méthodologique : l'enquête en ligne

Le contexte d'élaboration du PLH : couverture du territoire par les documents cadres

Synthèse du Porter à Connaissance de l'Etat

1. Un territoire concerné par d'importantes mutations sociodémographiques

1.1 Un territoire dynamique et attractif

1.2 Des mutations à l'œuvre dans la composition sociale et familiale du territoire

1.3 Une partie de la population résidente inactive ou inoccupée, en situation de précarité

2. Un parc de logements entre patrimoine remarquable et inconfort

2.1 Un territoire marqué par un habitat rural et périurbain

2.2 Un phénomène de vacance en diminution, concernant des logements anciens et peu confortables

2.3 Des situations d'habitat fragile à dégradé concernant le parc ancien et les copropriétés

2.4 Les aides disponibles en faveur de la rénovation du parc de logements

2.5 Un parc social au développement récent et faisant l'objet d'une certaine tension

3. Des possibilités de parcours résidentiel fragilisées par la pression sur l'offre

3.1 Une production de logements en baisse et des prix de l'immobilier en hausse

3.2 Des ménages résidents contraints dans la réalisation de leur parcours résidentiel

4. Une diversification des publics et des situations qui implique une diversification des réponses à apporter

5. Annexes

Un programme local de l'habitat avait été réalisé par la Communauté de communes du Crestois d'une part et la Communauté de communes du Pays de Saillans d'autre part, tous deux validés respectivement le 28/06/2012 et le 12/10/2012.

La Communauté de Communes du Crestois et du Pays de Saillans Cœur de Drôme est issue de la fusion de ces deux intercommunalités et de la ville de Crest depuis le 1er janvier 2014.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est doté d'un cadre juridique défini au sein des articles L. 302-1 à L. 302-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

I. Relation du PLH avec les documents cadres et dispositifs locaux

1. Une compatibilité nécessaire avec les documents cadres

Le PLH doit prendre en compte les dispositions du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALPD), et celles du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

Le PLH doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). À défaut de compatibilité entre un PLH et un SCoT, leurs dispositions peuvent être harmonisées dans le cadre de la procédure de l'article L122-16 du code de l'urbanisme où la révision du SCoT et l'approbation du PLH font l'objet d'une enquête publique commune organisée par le Président de l'EPCI chargé du SCoT.

2. L'incidence du PLH sur les documents et dispositifs locaux

Les contrats de ville intègrent les actions prévues par le PLH qui en retour prend en considération les objectifs spécifiques de la politique de la ville visant les quartiers prioritaires.

La mise en œuvre des OPAH / PIG doit également tenir compte des objectifs du PLH.

Le PLH, comprend un Diagnostic, un Document d'orientations incluant les scénarios prospectifs et des orientations stratégiques qualitatives et un Programme d'Actions qui correspond à la stratégie opérationnelle de la collectivité déclinée en fiches-actions et territorialisée.

3. La situation sur la CC du Crestois et du Pays de Saillans

La communauté de communes n'est pas soumise à obligation de réaliser un PLH, elle a donc porté cette démarche de manière volontaire.

II. Un contexte législatif renforcé

Le cadre législatif du PLH a beaucoup évolué depuis sa création par la Loi d'Orientation pour la Ville de 1991 :

Loi n°83-8 du 7 janvier 1983, dite « loi Defferre » relative à la répartition des compétences entre les collectivités territoriales

- création des Programmes Locaux de l'Habitat, à l'échelle communale ;
- unique obligation de contenu : définition des opérations en faveur des personnes défavorisées ;
- les Plans d'Occupation des Sols doivent seulement prendre le PLH en considération.

Loi n°91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville (LOV)

- instrument de la mise en œuvre des principes de mixité de l'habitat (obligation d'un quota de 20% de logements sociaux imposé à certaines communes) ;
- le document doit être assorti d'un programme d'actions ;
- la loi encourage son élaboration à l'échelle intercommunale par des incitations financières.

La loi n°99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération communale (dite « loi Chevènement »)

- le PLH devient une compétence obligatoire des communautés urbaines et des communautés d'agglomération, et une compétence optionnelle pour les communautés de communes.

Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 portant solidarité et renouvellement urbain (dite « loi SRU)

- le PLH doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ;
- les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales doivent être compatibles

avec le PLH.

Loi n°2004-809 du 13 août 2004 portant libertés et responsabilités locales

- la durée du PLH est portée à 6 ans ;
- il relève désormais de l'unique compétence des EPCI ;
- un dispositif d'observation de l'habitat est obligatoirement mis en place ;
- le document devient le support de la délégation de gestion des aides à la pierre.

Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (dite « loi ENL »)

- élargissement des EPCI soumis à l'élaboration d'un PLH aux communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ;
- renforcement du diagnostic par un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.

Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite « loi MoLLE »)

- les objectifs de production de logements doivent être comptabilisés par produit et territorialisés par commune ;
- le PLH doit répondre aux besoins des populations spécifiques, et notamment des jeunes ;
- il doit comporter un échéancier prévisionnel de réalisation des logements ;
- extension d'obligation de mise en place d'un PLH aux communautés de communes de plus de 30 000 habitants ayant une commune de plus de 10 000 habitants ;
- intensification du droit de regard de l'État sur les PLH ;
- les demandes de modification du Préfet, dans le cas de réserves ou avis défavorables du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRH), doivent obligatoirement être prises en compte, pour que le PLH devienne exécutoire,
- un bilan triennal d'application doit être communiqué pour avis au Préfet.

Loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 dite « loi Duflot » relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

- modification de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 qui impose l'obligation pour certaines communes d'avoir un seuil minimum de logements sociaux, passant de 20 à 25% des résidences principales ;

- création d'une obligation qualitative avec l'instauration de seuils minima et maxima pour les logements financés en PLAI et e PLS dans les communes comptant moins de 25% de logements locatifs sociaux. La part des logements financés en PLS ne peut être supérieure à 30% des logements locatifs sociaux à produire et celle des logements financés en PLAI est au moins égale à 30% ;
- création d'une accélération des modalités de rattrapage en fixant une part du déficit du nombre de logements locatifs sociaux à créer. Cet objectif de réalisation est porté à 33% pour la sixième période triennale (2017-2019), à 50% pour la septième période triennale (2020-2022) et à 100% pour la huitième période triennale (2023-2025) ;
- majoration possible du prélèvement SRU en cas de carence d'une commune (multiplication pouvant aller jusqu'à cinq fois le montant des prélèvements) ;
- la cession du foncier public peut aller jusqu'à la gratuité pour des opérations consacrées exclusivement à la production de logements sociaux.

Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

- densification : suppression de la taille minimale des terrains, suppression du COS et assouplissement des règles de majorités requises pour la subdivision des lots en lotissement ;
- arrêt de l'artificialisation des sols ;
- lutte contre l'étalement urbain ;
- préservation des espaces naturels et agricoles ;
- transfert de la compétence plan local d'urbanisme à l'intercommunalité ;
- obligation dans le cadre du PLH de faire un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs, et donne la possibilité de mettre en place une CIL ;
- possibilité pour une commune ou un EPCI compétent en matière d'habitat de créer un régime d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location. L'objectif est de permettre d'une part une meilleure connaissance du parc locatif du territoire, et d'autre part la possibilité d'effectuer des contrôles ciblés de décence des logements mis en location et lutter contre les « marchands de sommeil » ;
- instauration d'un dispositif d'autorisation préalable aux travaux qui conduiraient à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant en ciblant des zones d'habitat dégradé ou susceptible de voir le phénomène se développer.

Loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (volet 2)

- le PLH doit prendre en compte les problématiques territoriales de l'habitat des personnes âgées dans les outils de programmation.

Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté

- Place les EPCI comme chef de file des politiques en matière d'attributions des logements locatifs sociaux (pour les EPCI compétents en matière d'habitat et ayant au moins un QPV sur leur territoire) ;
- Élaboration d'une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) qui permet d'appliquer les orientations définies en matière d'attributions. La CIA définit :
 - Des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs à l'échelle du territoire,
 - Un objectif quantifié d'attribution à des demandeurs autres que ceux sous le seuil de bas revenus dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville,
 - un taux minimal des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville,
 - un objectif quantifié d'attribution aux publics prioritaires à l'ensemble des réservataires ;
 - modification des critères pour définir les communes où s'applique le taux de 20% et les communes exemptées dans le cadre de la loi SRU ;
 - renforcement du volet foncier des PLH avec une analyse de l'offre foncière et de son utilisation, la mise en place d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH, des actions à mener en matière de politique foncière.

Loi ELAN du 24 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

- Simplifie les procédures d'aménagement ;
- Crée les Opérations de Revitalisation des Territoires (ORT) ;
- Impose une part (20%) de logements évolutifs dans le neuf ;
- Amplifie la dynamique de vente HLM -Encadre la location touristique meublée ;
- Réaffirme l'expérimentation de l'encadrement des loyers ;
- Facilite la mobilité dans le parc HLM ;
- Oblige le regroupement des organismes HLM de moins de 12 000 logements.



Programme Local de l'Habitat de la CC du Crestois et du Pays de Saillans Cœur de Drôme

**Diagnostic du programme de l'Habitat de la
CC du Crestois et du Pays de Saillans Cœur
de Drôme**

1

BILAN DES PRÉCÉDENTS PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT

Focus méthodologique : la méthode de réalisation du bilan

Introduction au bilan : méthode et rappels

Le bilan des programmes locaux de l'habitat de l'ex CC du Pays Crestois et de l'ex CC du Pays de Saillans consiste en la mise en perspective des actions prévues au sein des précédents documents avec leur état d'avancement au moment de la réalisation du présent Programme local de l'habitat.

Il est détaillé par grande thématique des précédents programmes d'actions :

- L'évaluation des moyens mise en œuvre pour atteindre les objectifs (traduction concrète des objectifs fixés)
- L'évaluation de la mise en œuvre envisagée des actions (ressources humaines, financières, gouvernance, leviers de réalisation des objectifs etc.)

Le bilan repose sur une évaluation factuelle des moyens et de la mise en œuvre des objectifs. Il a vocation à dresser un état des lieux de la politique de l'habitat menée sur la dernière période sur le territoire, évaluer les effets de ces actions, envisager leur reconduction ou leur réorientation dans le cadre du présent PLH.

Dans la mesure où les deux précédents Programme Local de l'Habitat du territoire poursuivaient globalement des objectifs communes, le bilan met en parallèle les moyens déployés pour l'ex CC du Pays Crestois et de l'ex CC du Pays de Saillans, et mutualise le bilan pour une partie des actions communes.

Il convient de rappeler que, à l'instar du présent Programme local l'habitat, les précédents documents ne répondaient pas à une obligation réglementaire mais correspondaient à une initiative du territoire de se doter d'une stratégie partagée en matière d'habitat.

Une évolution de la géographie communautaire qui a impacté la mise en œuvre des PLH

Les PLH ont été élaborés dans deux entités aujourd'hui reconfigurées, Le Crestois et le Pays de Saillans, ces deux intercommunalités n'intégrant pas la ville de Crest.

Lors de la fusion, les ex-PLH n'étaient plus à la bonne échelles et les actions envisagées n'étaient plus à la bonne échelle.

En parallèle, le poste de chargé de mission habitat est demeuré vacant pendant quatre ans, conduisant à une perte d'information et à une mise en œuvre partielle des stratégies.

Aussi, les actions fixés au sein des précédents documents et les moyens mis en œuvre ont-ils été mobilisés selon les besoins du territoire.

Les PLH ne se sont notamment pas dotés d'un volet foncier et d'une stratégie foncière à part entière, du point de vue des moyens humains et financiers et de la gouvernance.

	Commune	Niveau d'armature ex-PLH
CC du Crestois	Aouste-sur-Sye	Péri-urbain
	Mirabel-et-Blacons	Semi-rural
	Piègros-la-Clastre	Semi-rural
CC du Pays de Saillans	Saillans	Semi-rural
	Aurel, Espenel et Vercheny	Rural
	Aubenasson, Chastel-Arnaud, St Sauveur en Diois, La Chaudière, St-Benoît-en-Diois, Rimont-et-Savel, Véronne	Rural

	Commune	Niveau d'armature ex-PLH	Objectifs logements 2009 - 2015	Total production effective Logements 2009 - 2015	Ecart par rapport aux objectifs	Taux d'avancement des objectifs
CC du Crestois	Aouste-sur-Sye	Péri-urbain	140	93	-47	66%
	Mirabel-et-Blacons	Semi-rural	45	52	7	116%
	Piègros-la-Clastre	Semi-rural	45	22	-23	49%
	Total		230	167	-63	73%
CC du Pays de Saillans	Saillans	Semi-rural	66	34	-32	52%
	Aurel, Espenel et Vercheny	Rural	24	20	-4	83%
	Aubenasson, Chastel-Arnaud, St Sauveur en Diois, La Chaudière, St-Benoît-en-Diois, Rimon-et-Savel, Véronne	Rural	24	5	-19	21%
	Total		114	59	-55	52%

À l'échelle de la CC du Crestois, 230 logements étaient programmés durant la période du PLH, dont une majeure partie à Aouste-sur-Sye (140logements), les communes de Mirabel et Piègros disposant d'un objectif commun de 45 logements chacune.

Au global, les communes de l'ex CC du Crestois ont réalisé 167 logements, soit 73% de l'objectif général.

Aouste a réalisé 93 logements soit 2/3 des objectifs fixés, Piègros en a réalisé la

moitié. Enfin, la commune de Mirabel a produit 7 logements en plus que les objectifs indiqués, il s'agit de la seule commune du territoire a avoir dépassé ses objectifs.

À l'échelle de la CC du Pays de Saillans, 114 logements étaient programmés et 59 logements ont été réalisés, soit la moitié des objectifs fixés. Des écarts significatifs apparaissent entre les communes : Saillans a réalisé la moitié des objectifs tandis que les communes rurales n'ont que très peu produit (25 logements sur 6 ans).

	Commune	Niveau d'armature ex-PLH	Estimation croissance de la population (PLH)	Pop 2008	Pop 2013	Pop 2018	TCAM 2008 - 2013	TCAM 2013 - 2018	TCAM 2008 - 2018
CC du Crestois	Aouste-sur-Sye	Péri-urbain	2% par an	2 254	2 442	2 537	1,62%	0,77%	1,19%
	Mirabel-et-Blacons	Semi-rural		896	966	1 133	1,52%	3,24%	2,37%
	Piègros-la-Clastre	Semi-rural		863	832	859	-0,73%	0,64%	-0,05%
	Total			4 013	4 240	4 529	1,11%	1,33%	1,22%
CC du Pays de Saillans	Saillans	Semi-rural	1,7% par an	1 056	1 221	1 321	2,95%	1,59%	2,26%
	Aurel, Espenel et Vercheny	Rural		785	828	888	1,07%	1,41%	1,24%
	Aubenasson, Chastel-Arnaud, St Sauveur en Diois, La Chaudière, St-Benoît-en-Diois, Rimon-et-Savel, Véronne	Rural		283	259	275	-1,76%	1,21%	-0,29%
	Total			2 124	2 308	2 484	1,68%	1,48%	1,58%

NB : le recensement INSEE fonctionne par pas de temps de 5 ans, les données utilisées par ailleurs dans le diagnostic mobilisent le millésime 2018, permettant de disposer des données sur les pas de temps 2008 – 2013 et 2013 – 2018. TCAM = Taux de croissance annuel moyen

À l'échelle de la CC du Crestois, la croissance démographique envisagée était de 2% par an, les communes d'Aouste et Mirabel ont connu une croissance soutenue entre 2008 et 2013, tandis que la commune de Piègros a perdu des habitants avant de retrouver ses effectifs de 2008 en 2018. Finalement, sur l'ensemble de ces communes la croissance a été nettement moins forte que prévue.

À l'échelle de la CC du Pays de Saillans, la croissance démographique projetée était de 2% par an. Ce niveau de croissance a été atteint entre 2008 et 2013, porté par la forte croissance démographique sur la commune de Saillans. Les communes d'Aurel, Espenel et Vercheny connaissent une croissance démographique forte, mais plus modérée que la projection faite. Enfin, les autres communes rurales voient leur population légèrement diminué sur ces dix dernières années.

Thématique 1. Assurer et organiser le développement de l'offre nouvelle				
	Territoire	Moyens pour atteindre les objectifs	Mise en œuvre envisagée	Résultats effectifs
Créer un pôle de compétences pour apporter soutien et conseil aux communes en matière d'habitat et d'urbanisme	CC duCrestois	Création d'un poste d'animateur/chargé de mission pour accompagner et conseiller les communes dans leurs projets directement liés au PLH	Création d'un poste de chargé de mission pour les demandes de financements de logements communaux et sociaux (0,2 ETP).	Réalisé
	Pays de Saillons		Création d'un service d'instruction du droit des sols (1,5 ETP) accompagnant les communes et d'un poste de conseiller en énergie mutualisé avec une autre intercommunalité pour accompagner les collectivités à l'amélioration de l'efficacité énergétique de leur patrimoine et logements communaux.	Réalisé
Engager une réflexion Eco-Scot	CC duCrestois	Mise en place d'un groupe de travail intercommunautaire dans le cadre du Syndicat Mixte de la Vallée de la Drôme, réalisation d'une étude Eco-Territoire	Étude réalisée « Bio Vallée 2040 », prescription d'élaboration du SCoT en 2017, création de postes dédiés et accompagnement par un bureau d'études en 2018	Diagnostic de territoire (2018) et PADD (2019) approuvés, DOO et DAAC en cours d'élaboration.
	Pays de Saillons			
Inciter les communes et EPCI à s'engager dans des politiques foncières pour l'habitat	CC duCrestois	Mise en œuvre d'un système d'information géographique, création d'un poste dédié	Pas d'action en lien avec la maîtrise foncière mise en œuvre	Non réalisé
	Pays de Saillons			

Thématique 2. Répondre aux besoins de l'ensemble des ménages

	Territoire	Moyens pour atteindre les objectifs	Mise en œuvre envisagée	Résultats effectifs
Favoriser la production de logements locatifs publics et communaux	CC duCrestoiois	Production de 8 logements locatifs publics, 2 logements communaux par an	Participation de 10 000 €/an pour les logements locatifs publics Participation de 5 000 €/an pour les logements communaux	Convention de partenariat avec le CD 26, aide au financement de 14 logements PLUS et 3 logements PLAI et 7 logements communaux.
	Pays de Saillons	Production d'une quinzaine de logements locatifs publics, 2 logements communaux par an	Participation de 4 400€/an pour les logements locatifs publics Participation de la CC pour les logements communaux	aide au financement de 1 logements PLUS
Mettre en place des points d'information et de conseil sur l'habitat et participer au PIG départemental	CC duCrestoiois	Mise en place d'un pôle information habitat, d'un pôle de conseil et d'information aux particuliers en matière d'énergie, développement du conseil en architecture et éco-construction pour les particuliers	Mise en place d'une maison de l'habitat, du PIE, d'une permanence mensuelle de conseil en architecture et écoconstruction	Création de la Plateforme de rénovation énergétique en 2014 et du Service Public de la performance énergétique . 206 ménages accompagnés entre 2014 et 2020, 7 subventions à la rénovation performante.
	Pays de Saillons			
Participer au PIG départemental	CC duCrestoiois	Participer au futur PIG en signant un contrat territorial avec le Département	Participation à l'animation : 5 325 €/an hors subvention	21 dossiers d'adaptation (de 2012 à 2019), 37 dossiers d'amélioration énergétique
	Pays de Saillons		Participation à l'animation : 3 000 €/an.	7 dossiers d'adaptation (de 2012 à 2019), 31 dossiers d'amélioration énergétique
Répondre aux besoins en logements des personnes âgées et handicapées	CC duCrestoiois	Centralisation des dispositifs et aides, communication sur le dispositif ADALOGIS, calibrage de la participation financière	Suivi des demandes de subvention d'adaptation du logement et d'aides à domicile	Dans le cadre du PIG, 43 ménages accompagnés dans l'adaptation de leur logement au vieillissement, 7 à l'adaptation au handicap
	Pays de Saillons			
Faciliter le logement des jeunes et du public saisonnier	CC duCrestoiois	Créer un guide sur l'offre pour l'hébergement des saisonniers, création d'une antenne relais pour le logement des jeunes, diffusion du dispositif de logement intergénérationnel, production de logements abordables pour les jeunes	Mise à jour annuelle du guide sur l'hébergement des saisonniers	Pas d'actualisation du guide sur l'hébergement des saisonniers depuis 2017 Financement du CLLAJ depuis 2012
	Pays de Saillons			
Répondre aux besoins en logements et hébergement des publics précaires	CC duCrestoiois	Développer l'offre de logements pour les plus modestes, en PLAI et logements conventionnés très sociaux, s'inscrire dans les partenariats en matière de logement d'urgence et d'hébergement temporaire	Coût de la production des PLAI intégré dans le PIG et dispositifs de l'ANAH Mesures d'accompagnement social financées le cadre du PDALPD Participation aux réunions partenariales sur l'hébergement d'urgence / logements temporaires.	Pas d'action spécifique menée

Thématique 3. Valoriser le patrimoine existant et favoriser un aménagement durable du territoire

	Territoire	Moyens pour atteindre les objectifs	Mise en œuvre envisagée	Résultats effectifs
Favoriser la durabilité et la performance des constructions	CC duCrestois	Soutenir la rénovation énergétique du parc public social (Biovallée) développer des formes d'habitat plus économe en foncier, améliorer la qualité des logements pour réduire la consommation en eau potable, soutenir la réalisation d'éco-quartiers et d'éco-lotissements	Améliorer la performance énergétique de 600 logements sur Biovallée (3 millions d'euros de travaux sur 5 ans), diffusion de kits d'économie d'eau et récupérateurs d'eau	Pas de réalisation de projet d'écoquartier, achat de centaines de kits d'économie d'énergie
	Pays de Saillons		Engager 2 démarches d'écoquartier Engager 1 éco-hameau / écoquartier	
Apporter un appui aux communes en matière d'indéce	CC duCrestois	Mener un travail partenarial avec la MOUS Habitat Indigne	Solliciter un expert « habitat indigne » : 400 €/réunion, solliciter des subventions auprès de l'Etat (Pôle National Lutte contre l'Habitat Indigne) et le Conseil Général (PDALPD), ainsi que du PIG pour les travaux.	Pas de mise en œuvre sur le territoire

Thématique 4. Animer et suivre le PLH

	Territoire	Moyens pour atteindre les objectifs	Mise en œuvre envisagée	Résultats effectifs
Mettre en place un observatoire en partenariat avec les acteurs locaux	CC duCrestois	Signer une convention avec l'ADIL (élaborer et signée une convention pour transmettre les données)	Recueil, exploitation de données, et production de publication évalué à un coût journalier à 300 €	Signature d'une première convention 2014 d'un observatoire bi-départemental par l'ADIL de suivi de l'état d'avancement des PLH, renouvelée depuis.
	Pays de Saillons			
Prévoir les moyens nécessaires à l'animation du PLH	CC duCrestois	Création d'un poste d'animateur pour l'accompagnement des communes dans leurs projets liés au PLH	Financement de 16 000 €/ an pour le poste d'animateur, recherche de subventions	Financement de 0,2 ETP entre 2012 et 2015, moyens alloués au regard des priorités de la collectivité
	Pays de Saillons			

Enjeux et perspectives pour le futur PLH :

- Un enjeu général de recentrage du programme d'actions pour assurer un effet levier plus important

- En termes d'animation :

Le maintien d'une animation pour la réhabilitation thermique des logements
 La poursuite de l'accompagnement des communes dans l'élaboration et la mise en œuvre de leurs documents d'urbanisme
 L'accompagnement des opérateurs (bailleurs sociaux) dans le montage des projets (interventions sur le parc existant)

La coordination avec les partenaires sur l'observation et le suivi de la politique de l'habitat

- En termes de suivi et de communication :

L'observation et le suivi des dynamiques foncières
 Le relai des aides mobilisables en faveur de l'amélioration de l'habitat

- En termes de financements :

Le recentrage des aides en compléments des financeurs pour éviter le saupoudrage / améliorer l'effet levier

Postes de dépenses	Éléments financés	Montants
Financement d'études	Bio-Vallée 2040	Montant étude INDIGGO
Aides à la production de logements	Financement de 14 PLUS (CC du Crestois) et 1 PLUS Pays de Saillans	Piégros : 7 logements PLUS à 2000 € / logement Aouste: 6 logements (ADIS - anciennerie huilerie Richard) dont 4 en PLUS à 1500 € /log et 2 en PLAI à 2000 €/log + 4 log soit 10 000 € (DAH - Augusta) dont 3 en PLUS et 1 en PLAI (1500 € / log PLUS et PLAI) soit 6000 € Soit 30 000 € au total
	Financement de 3 PLAI (CC du Crestois)	
	Financement de 7 logements communaux (CC du Crestois)	Production de logement communal aide de 2500 € / logement de la CCC): Mirabel et Blacons: 5 logements Piégros: 2 logements conventionnés PALULOS Soit 17 500 € au total
Aides à la rénovation / à l'économie d'énergie	7 subventions à la rénovation performante	
	21 dossiers d'adaptation (de 2012 à 2019) (CC du Crestois) 7 dossiers d'adaptation (CC du Pays de Saillans)	
	37 dossiers d'amélioration énergétique (CC du Crestois) 31 dossiers d'amélioration énergétique (CC du Pays de Saillans)	
	Financement d'éco-kit	
Ingénierie	Chargé de mission pour les demandes de financements de logements communaux et sociaux (0,2 ETP).	
	service d'instruction du droit des sols (1,5 ETP)	
	Poste de conseiller en énergie	
	PTRE / SPPEH	
	Participation à l'animation du PIG départemental	
	Participation à l'observatoire de l'ADIL	

Programme Local de l'Habitat de la CC du Crestois et du Pays de Saillans Cœur de Drôme

**Diagnostic du programme de l'Habitat de la
CC du Crestois et du Pays de Saillans Cœur
de Drôme**

2

**DIAGNOSTIC A L'ECHELLE DE LA
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU
CRESTOIS ET DU PAYS DE SAILLANS**



Méthode de réalisation du diagnostic et la prise en compte du cadre légal

Focus méthodologique : la méthode de réalisation du diagnostic

Le diagnostic de la Politique Publique de l'Habitat a été élaboré entre les mois de juin et décembre 2021, et validé lors Comité de Pilotage du 21 décembre 2021.

Il vise à apporter les éclairages préalables, par un état des lieux de la situation de l'habitat et des dynamiques des marchés immobiliers, à la définition d'une stratégie globale en faveur de l'amélioration des conditions d'habitat des habitants de la 3 CPS.

Le diagnostic s'articule de la manière suivante :

- Une contextualisation de la politique publique de l'Habitat au sein des différentes politiques sectorielles et transversales menées à l'échelle du département de la Drôme et du SCoT de la Vallée de la Drôme Aval et les liens de transversalité à tisser avec les autres documents cadres (objet de la partie 2« Le contexte d'élaboration du PLH : couverture du territoire par les documents cadres »)
- Un diagnostic complet sur les tendances démographiques et sociologiques, sur le fonctionnement des différents segments de parc (locatif social, privé, accession, location) afin d'identifier les principaux besoins en habitat replacés dans le fonctionnement global de la 3 CPS (objet de la partie 3« Diagnostic à l'échelle de la 3 CPS »).

Ce diagnostic a été construit à l'appui des diverses sources statistiques et de productions, dont le détail des différentes sources de données mobilisées est présentée dans la partie annexe du diagnostic.

Elément d'objectivation essentiel des phénomènes observés, ce premier regard chiffré, quantitatif sur les dynamiques socio-démographiques et du fonctionnement du marché du logement a également été soumis au regard des acteurs locaux et des élus :

- Des entretiens et des visites de terrain ont été réalisés avec les élus et les services de l'ensemble des communes du territoire, au cours des mois de septembre et octobre 2021, sous la forme d'entretiens individuels avec les communes de Crest, Saillans, Véronne, Mirabel-et-Blacons, Aouste, Piégros-la-Clastre, et d'entretiens groupés avec les communes de Saint-Sauveur-en-Diois, Aubenasson, La Chaudière, Chastel-Arnaud, Espenel, Rimon-et-Savel, Saint-Benoit-en-Diois et Vercheny.

Ces rencontres ont permis d'identifier des problématiques communales spécifiques relatives aux dynamiques démographiques et résidentielles, de saisir les ambitions portées par les élus en matière d'habitat et leurs attentes vis-à-vis du PLH. Elles ont également été l'occasion de la consolidation du potentiel foncier des différentes communes.

- Des atelier des professionnels de l'habitat, organisé en Décembre 2021, réunissant des acteurs institutionnels et professionnels, permettant de recueillir les retours d'expériences des acteurs sur les politiques de l'habitat mises en œuvre ces dernières années, de confirmer ou de faire émerger des enjeux communes et partagés.

Le diagnostic intègre enfin les résultats d'une enquête menée auprès d'un panel d'habitants du territoire, dont la mise en œuvre et la finalité sont détaillées à la page suivante.

Focus méthodologique : l'enquête en ligne

Afin de mieux appréhender les enjeux du territoire, une enquête a été diffusée auprès des ménages de la 3 CPS sur le site internet de la collectivité. Plusieurs moyens de communication ont été déployés afin d'inviter un maximum d'habitants du territoire à répondre au questionnaire. Cela a permis de recenser 124 réponses.

Parties communes à tous les répondants :

- La partie 1 : le profil des répondants (âge, structure familiale, installation sur le territoire, mode de logement, déplacements, etc...),
- La partie 2 : le parcours résidentiel des répondants (comprendre l'évolution des besoins en logement dans le parcours de vie des habitants).

A l'issue de cette partie, une question filtre permet de distinguer les répondants selon leur projet résidentiel (volonté ou non de changer de logement)

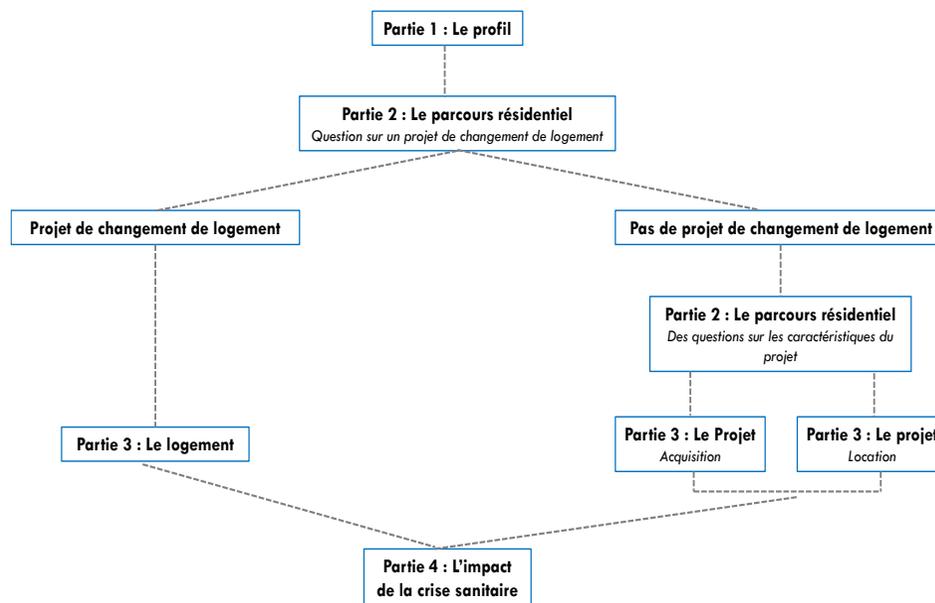
Partie 3 divisée en 3 sous-catégories :

- Les ménages avec un projet de changement de logement et dans une démarche d'accession à la propriété.
- Les ménages avec projet de changement de logement pour un logement en location
- Les ménages sans projet de changement de logement (identifier d'éventuelles problématiques dans un logement d'une personne qui ne souhaite pas en changer).

Impact de la crise COVID :

- la partie 4 : l'impact de la crise sanitaire dans le projet de vie des répondants (modification des critères de logement, envie de changer de logement, orientation vers des nouveaux modes de vie, etc...).

Arborescence de l'enquête en ligne



Les principaux résultats de l'enquête sont restitués au fil du diagnostic pour enrichir les analyses et confirmer les dynamiques constatées au travers du traitement des données et des entretiens avec les différents acteurs.

Le contexte d'élaboration du PLH : couverture du territoire par les documents cadres : le Plan Logement de la Drôme

La Communauté de communes du Crestois et du Pays de Saillans Cœur de Drôme est couverte par le Plan Logement de la Drôme (2015-2022). Il a pour objectif la satisfaction de la demande de logements de qualité et abordables.

Le Plan Logement doit contribuer :

- au soutien de la production d'une offre nouvelle,
- à l'adaptation et la réhabilitation des logements existants
- à la maîtrise des charges notamment énergétiques

Avec l'appui de son opérateur direct Drôme Aménagement Habitat (DAH) et le Département, le Plan Logement doit permettre de :

- conforter le financement des logements s'inscrivant dans les compétences sociales obligatoires du Département (logements en PLAI, mise en œuvre du PDALHPD et assurer les politiques en faveur des personnes âgées et des personnes handicapées)
- maintenir une solidarité territoriale vis à vis du monde rural
- amplifier les politiques décidées par l'État et mises en œuvre, notamment par l'Agence nationale de l'habitat (Anah)

Pour cela, le Département a mis en place des dispositifs financiers, auxquels la 3CPS abonde :

- pour le parc public (principe de conventionnement, garantie des emprunts, soutien à l'offre de PLAI et PLUS)
- pour la réhabilitation du parc privé (aides aux propriétaires bailleurs, aides aux propriétaires-occupants)
- pour des aides à l'accession sociale à la propriété (aide pour l'acquisition d'un logement HLM, aide pour l'acquisition d'un logement ancien avec travaux de rénovation énergétique)
- pour des subventions d'études des PLH, diagnostics habitat et études pré-opérationnelles.



Le contexte d'élaboration du PLH : couverture du territoire par les documents cadres : le PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées)

La Communauté de communes du Crestois et du Pays de Saillans Cœur de Drôme est couverte par le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2019-2024 de la Drôme. Ce document définit les objectifs et les moyens pour aider les personnes fragiles, sans abri ou mal logées, à accéder à des hébergements ou des logements adaptés à leurs besoins, et à construire leur parcours de vie.

Le PDLHAPD s'adresse aux publics prioritaires tels que :

- les personnes en situation de handicap ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap
- les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique
- les personnes rencontrant des difficultés pour des raisons financières et des difficultés d'insertion sociale
- les personnes logées temporairement dans un hébergement de transition
- les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée
- les personnes en situation d'habitat indigne, sur-occupées et non décent
- les personnes justifiant de violence
- les personnes en parcours d'insertion sociale et professionnelle
- les personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers
- les personnes menacées d'expulsion sans relogement

Le PDLHAPD de la Drôme a pour ambition prioritaire « Le Logement d'abord », c'est-à-dire fluidifier l'accès et faciliter le maintien dans le logement. Pour cela, les orientations stratégiques se déclinent en 5 objectifs stratégiques.

Les principes du logement d'abord sont :

- le logement comme point de départ de l'insertion sociale
- le logement comme l'importance d'offrir une réponse aux personnes souffrant de sans-abrisme et de mal-logement. Mais c'est aussi permettre l'accès et le maintien dans un logement adapté aux besoins (autonomie)
- le logement comme solution d'hébergement d'urgence pour un besoin immédiat et inconditionnel

Le « Logement d'abord » se décline selon les priorités qui sont :

- produire et mobiliser plus de logements dédiés aux personnes sans-abri et mal-logées
- mieux accompagner les personnes sans domicile et favoriser le maintien dans le logement
- prévenir les ruptures dans les parcours résidentiels et recentrer l'hébergement d'urgence sur ses missions de réponse immédiate et inconditionnelle
- mobiliser les acteurs et les territoires pour mettre en place les principes du « Logement d'abord »

Le contexte d'élaboration du PLH : couverture du territoire par les documents cadres : le PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées)

Pour parvenir à atteindre ces objectifs les moyens mobilisés sont :

- des moyens humains au sein des différents services du Conseil départemental afin d'assurer le suivi, la mise en œuvre, l'animation locale du plan et le suivi des dispositifs d'accompagnement et des demandes de Fond Unique pour le Logement et l'Habitat (FULH)
- des moyens humains de l'État en charge du pilotage des dispositifs d'accompagnement et d'aides exprimés dans le plan, mais également pour le développement de l'offre sociale, de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique dans un objectif global de santé publique.
- des moyens financiers issus du FULH, le dispositif département d'aides à la pierre, les aides FJT, du PIG L2I, de la MOUS des Gens du Voyage et d'autres dispositifs d'accompagnement social.
- des moyens financiers apportés par l'État de la Direction Départementale de la cohésion Sociale (DDCS), de la DDT, de l'Agence Régionale de Santé (ARS).

Le pilotage et la mise en œuvre du plan pour s'appuyer sur les outils développés à l'échelle nationale :

- le SI-SIAO (Système d'Information du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation) pour l'hébergement d'urgence
- le SNE (Système Nation d'Enregistrement de la demande de logement social)
- le SYPLO (Système Priorité LOGement) pour la fonction de réservataire sur le parc locatif social au profit des personnes défavorisées prioritaires
- le logiciel EXPLOC pour permettre la dématérialisation des procédures d'expulsions locatives

- la Charte de prévention des expulsions afin de favoriser la mobilisation des différents partenaires dans le but de réduire le nombre des expulsions
- la base de données ORTHI pour permettre aux services de l'Etat de recenser les situations d'habitat indigne
- l'infocentre Anah qui recense le nombre de logements conventionnés avec ou sans travaux, le coût moyen des subventions Anah, le nombre de primes d'intermédiation locative versées
- IODAS qui recense toutes les procédures sociales rattachés à un individu

Les actions du PDALHPD se déclinent en 4 axes qui sont :

- Développer une offre de logements adaptées aux publics du Plan
- Fluidifier et faciliter le parcours de l'usager
- Articuler et développer les dispositifs de maintien dans le logement
- Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique en développant l'accompagnement et le repérage.

Le contexte d'élaboration du PLH : couverture du territoire par les documents cadres : le PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées)

Le **premier axe** porte sur la **construction de logements sociaux, la mobilisation du parc privé, l'offre de logements adaptés et/ou accompagnés, enfin des réponses spécifiques pour des publics ciblés** (femmes avec enfants de moins de trois ans ou victimes de violences, personnes souffrant de troubles psychiques, gens du voyage, personnes en perte d'autonomie...). Concrètement, il s'agit de **poursuivre la production de logements à la fois dans le parc privé et dans le parc public** afin de **renouveler l'offre de logements accessibles aux publics du plan**. Cela consiste aussi à **diversifier l'offre de logements en développant certaines typologies de logements**. Il s'agit aussi de **multiplier l'offre de logements avec un accompagnement** dans le but de garantir la fluidité dans le logement transitoire et favoriser l'accès au logement des publics du plan. Enfin, une action se concentre sur le fait **d'accroître l'offre de logement abordables, adaptés et associés à un accompagnement spécifique** pour les personnes en perte d'autonomie, les jeunes, les femmes victime de violences et les gens du voyage.

Le **deuxième axe** repose la **création de conditions permettant l'accès le plus immédiat possible à un logement avec un accompagnement adapté selon les besoins**. Cet axe cherche à **fluidifier les parcours dans les dispositifs d'hébergement ou de logement transitoire**. Ainsi, les actions de cet axe visent à répondre aux orientations pour le « Logement d'abord », avec une priorité accordée à l'orientation des personnes sans domicile fixe tout en redonnant à l'hébergement sa vocation d'urgence. Une action se concentre sur **l'optimisation de l'orientation des publics avec une amélioration de l'accès au logement direct ou rapide** pour les publics ciblés. Enfin, la dernière action de cet axe est **d'accompagner et d'orienter les personnes dans le logement autonome**. Pour terminer, une action se concentre sur la **mise en place de dispositif pour accompagner les publics souffrant de troubles psychiques dans leur insertion pour un logement durable**.

Le **troisième axe** cherche à renforcer les moyens permettant le **maintien des personnes dans le logement afin de prévenir des ruptures dans leurs parcours résidentiel**. Pour cela, les dispositifs de maintien dans le logement doivent être rendus plus lisibles, et les partenaires et publics informés des mesures existantes afin qu'ils se les approprient. Le but final est de **faciliter les mesures d'accompagnement**. Ensuite, un travail doit être mené entre les études de situation et les solutions mise se place afin de **garantir la continuité de l'accompagnement des personnes**. Pour continuer, une action se concentre sur **l'expérimentation de mesures** afin de d'accompagner les publics du parc privés en situation d'expulsion.

Le **quatrième axe** se concentre sur **le repérage des situations d'indignité ou de précarité énergétique** ; le repérage à la mise en œuvre de solutions ; l'accompagnement dans la réhabilitation, le relogement et le déménagement des publics et la lutte contre la précarité énergétique et l'habitat indigne dans le parc public. Pour cela, les actions se concentrent sur **l'amélioration de la connaissance et situation d'habitat indigne de précarité énergétique via le développement d'études, de diagnostic et de stratégie pour y remédier**. A la suite de quoi, il revient de favoriser l'accompagnement des personnes face à ces difficultés. Pour aider les publics dans ces problématiques, une action consiste à renforcer les partenariats entre les acteurs de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique. pour traiter aux plus près ces situations.

Le contexte d'élaboration du PLH : couverture du territoire par les documents cadres : le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage

Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de la Drôme 2013 – 2018

La Communauté de communes du Crestois et du Pays de Saillans Cœur de Drôme est couverte par le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de la Drôme sur la période 2013 – 2018.

Le diagnostic identifie une fréquentation des aires variable sur l'aire de Crest une forte présence, sur la partie itinérante, des membres des familles sédentaires.

A la suite du diagnostic, aucune commune de la 3 CPS n'est dans l'obligation d'aménager des aires d'accueil.

L'aire de Crest est la 1^{ère} aire réalisée dans la Drôme (2004). Créée dans le but de résoudre la problématique des gens des voyages sur le secteur (dans les années 80, plusieurs familles se sont installées sur la commune. La ville a répondu en partie à la problématique d'accueil de ses familles en réalisant cette aire, conformément à l'obligation que lui fait la loi. Cependant, alors que la loi prévoit des aires pour accueillir des itinérants, la majeure partie des familles occupantes étaient en voie de sédentarisation). Le diagnostic fait ressortir son état était particulièrement dégradé (état sanitaire et conflits d'usages), en raison notamment de manque d'entretien.

L'occupation de l'aire n'a pas été conforme, pendant longtemps, aux textes applicables et il y a aujourd'hui des besoins de solutions spécifiques d'habitats adaptés pour les sédentaires. La Ville de Crest s'est engagée en proposant la rénovation de la partie destinée à l'accueil des itinérants et la recherche de solutions adaptées (avec l'aide de l'État) pour les sédentaires.

La place de la sédentarisation prend une place croissante dans la Drôme. Il faut donc trouver des solutions adaptées aux familles concernées par ces situations. Pour résoudre ces problématiques, il a été identifié un besoin de 8 à 10 familles sur l'aire de Crest et préconisé 8 à 10 habitats adaptés.

Les solutions possibles sont :

- Construire des logements locatifs adaptés, ou habitats adaptés, par le biais de PLAi (installation de 1 à 2 caravanes en adossement à une partie en dur construite pour regrouper la pièce à vivre équipée d'une cuisine et des sanitaires. Les familles entrent alors dans une relation bailleur/locataire classique : elles sont

locataires et abonnées aux services de distribution de l'eau et de l'électricité ; elles perçoivent l'APL. Cette solution a été retenue par la communauté d'agglomération du Pays de Romans-sur-Isère)

- Faciliter l'accès à un logement social "classique"(cette solution est réservée aux familles dont la capacité réelle d'intégration dans un logement "classique" est clairement établie et souhaitée. Les familles sont locataires ordinaires et perçoivent l'APL)
- Aménager des « terrains familiaux » (cette solution répond à des familles dont la sédentarisation est encore "en cours" et qui souhaitent vivre et habiter dans un lieu fixe tout en conservant un habitat léger ainsi que leur mode de vie spécifique. Elle peut s'envisager en locatif comme en accession).

Depuis 2007, une mission spécifique propre à la Drôme est coordonnée et financée par l'État (la DDT), le Conseil Général et la CAF. Un opérateur technique a été désigné : l'ADAAR (Association Drôme-Ardèche des amis des roulotte).

Après une phase de recensement des populations en voie de sédentarisation, cet opérateur apporte une aide aux collectivités dans la recherche de solutions d'habitats adaptés.

L'assistance des collectivités locales dans la recherche et la mise en oeuvre de solutions d'habitat pérennes pour les familles comprend :

- le diagnostic pour l'évaluation des besoins des familles
- l'animation du dispositif et la coordination des interventions
- l'assistance technique à la maîtrise d'ouvrage
- la médiation avec les familles.

Le présent schéma est en cours de révision pour une approbation prévue en 2022.

La CC du Crestois et du Pays de Saillans est désormais compétente en matière de gestion de l'aire d'accueil et de l'accompagnement à la sédentarisation.

Le contexte d'élaboration du PLH : couverture du territoire par les documents cadres : le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage

Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de la Drôme 2022 - 2028

La Communauté de Communes du Crestois et du Pays de Saillans Cœur de Drôme est couverte par le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de la Drôme sur la période 2022-2028.

Selon le diagnostic du schéma, **la commune de Crest compte une aire de 8 place à destination de populations itinérantes**, mise en œuvre en octobre 2003. Toutefois, ces **places sont considérées comme inopérantes, du fait de dégradations significatives**.

L'analyse constate par ailleurs encore des occupations non réglementaires sur certaines aires pour itinérants, restreignant les capacités d'accueil de ces aires. **À Crest, il est ainsi observé une forte présence de membres des familles sédentaires depuis des années sur la partie itinérante**.

En ce qui concerne la sédentarisation, les schémas précédents avaient déjà identifié cette problématique et fixaient pour certaines communes des préconisations, dont celle de Crest, pour laquelle les réponses restent en attente au moment de l'élaboration du schéma.

Aussi le Schéma 2022-2028 préconise de :

- Veiller à la remise en service de toutes les places réalisées pour itinérants, et de finaliser les travaux en cours. **Cette préconisation concerne notamment l'aire de 8 places de la commune de Crest.**
- Orienter les obligations réglementaires sur l'offre de logements adaptés (ou terrains familiaux) destinée aux familles en sédentarisation. La réponse à apporter aux besoins en sédentarisation est soit de type pavillonnaire (habitats adaptés), soit de type terrain aménagé (pour notamment les « familles circassiennes »). **Le cas particulier de Crest conduit à identifier un nouveau site dédié ou à un réaménagement complet du site actuel.**

L'obligation retenue pour la commune de Crest est la création de 20 places en sédentarisation.

Toutes les communes disposent dorénavant dans le cadre de ce nouveau schéma d'une palette d'outils élargie : terrain communal pour créer une aire d'accueil mais aussi pour créer un terrain familial ou une solution d'habitats adaptés (locatif). La réponse réglementaire (jusqu'à l'orientée vers la prise en compte de l'itinérance) est donc permise avec la concrétisation de solutions tournées vers les familles en sédentarisation.

Depuis la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, venue modifier la loi du 5 juillet 2000, le cadre juridique prévoit aujourd'hui 3 types d'aménagements : les « terrains de grand passage », les « aires permanentes d'accueil », les « terrains familiaux locatifs ».

*En outre, après les modifications apportées par la loi Carles du 7 novembre 2018, en lien avec la loi NOTRe du 7 août 2015, le cadre législatif prévoit que les obligations du présent schéma sont **prescrites à l'échelle intercommunale**. La réalisation, l'aménagement, l'entretien et la gestion des aménagements destinés à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage relèvent donc de la compétence du niveau intercommunal. Les communes faisant partie d'un EPCI ont pour obligation d'accueillir ces aménagements.*

Le contexte d'élaboration du PLH : couverture du territoire par les documents cadres : le SCoT

La Communauté de communes du Crestois et du Pays de Saillans Cœur de Drôme est couvert par le SCoT de la Vallée de la Drôme Aval, en cours d'élaboration.

La dynamique de logements est en croissance continue depuis 1968 et suit la hausse de la population observable dans le même temps. La vallée de la Drôme est ainsi caractérisée par un développement de l'habitat pavillonnaire qui est maintenant fortement ralenti du fait de la rareté du foncier disponible et des prix de ce dernier.

En parallèle, les besoins en logement augmentent, poussés par les dynamiques démographiques et migratoires, mais aussi face à l'évolution de l'utilisation des logements (dynamique des résidences secondaires et logements vacants).

Cependant, le territoire accueille majoritairement de résidences principales, ce qui traduit sa vocation résidentielle. Les communes rurales voient leur centre délaissé par les occupants à l'année et les résidences secondaires participent à leur revalorisation et leur activité économique. Les logements vacants se concentrent principalement sur les communes structurées de la vallée. Pourtant, les communes plus petites concentrent également des taux de vacance importants. Cette vacance concerne des logements anciens qui ne correspondent plus à la demande (taille, manque de stationnement, luminosité, logements énergivores, prestations, etc...).

Néanmoins, cela induit un potentiel de reconquête forte. D'ailleurs certaines collectivités ont lancé des opérations visant à réaménager les centres anciens, et en particulier ce qui concerne les espaces publics. Ces opérations n'ont pas d'actions directes sur les logements vacants améliorent l'attractivité des centres.

En raison de la prédominance de l'habitat pavillonnaire, la typologie des logements de la Vallée de la Drôme est dominée par les maisons individuelles. Crest est la seule commune à se démarquer avec une offre importante de logements collectifs. Ce manque de diversité nuit au parcours résidentiel des jeunes, des personnes seules, des personnes âgées ou encore des familles monoparentales.

Le territoire dispose d'un parc de logements sociaux relativement important pour un territoire rural malgré le fait qu'il se concentre en très grande majorité sur les pôles principaux. (11,9 % de logements locatifs sociaux à l'échelle de la 3 CPS, contre 12,7 % pour la Drôme et 17,2 % à l'échelle nationale)

L'accueil des gens du voyage s'organise autour de 3 centres : à Crest (12 places), Livron-sur-Drôme (aire de 16 places, toutefois fermée depuis 2017) et Loriol-sur-Drôme (20 places et 1 terrain sédentaire pour 8 familles). Du fait de l'interaction forte qu'ont ces communes avec la Voulte-sur-Rhône, une convention a été signée entre les 3 communes pour gérer cette aire (60 places).

Le territoire est fortement touché par de l'habitat précaire (hors gens du voyage) mais sa connaissance reste incomplète.

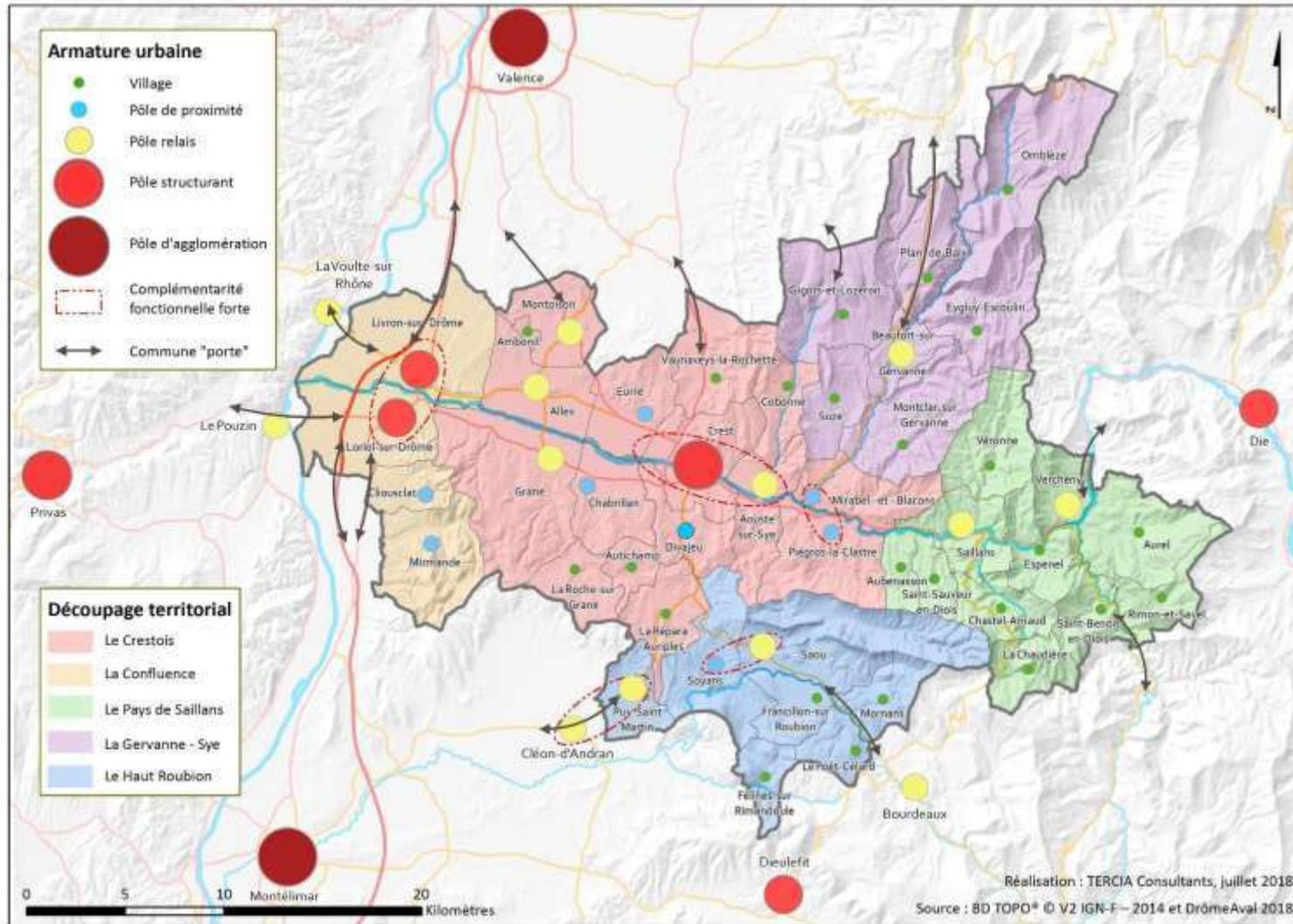
Le marché de la location traduit des situations fluides. De plus, le marché est marqué par des prix de l'immobilier inférieurs à la moyenne départementale (autant pour les appartements que pour les maisons). « *Au regard des prix du marché, le territoire du SCoT reste dans sa globalité relativement accessible pour les nouveaux arrivants, même si l'omniprésence de grands logements individuels pose parfois problème.* » (p.60, SCoT Vallée de la Drôme Aval).

Les communes rurales aux alentours de Crest présentent les prix les plus élevés liés notamment la proximité des services et du cadre de vie préservé. Les communes rurales de la partie Est sont marquées par les prix les plus faibles.

Les enjeux identifiés au sein du diagnostic :

- Mener une réflexion prospective sur la base de l'armature territoriale et des infrastructures importantes de transport (échangeurs autoroutiers, gare TGV située à environ 45 minutes) pour déterminer les besoins futurs des différentes communes
- Surveiller l'évolution des résidences secondaires car elles sont synonymes de besoins en logements supplémentaires mais surtout pour éviter des phénomènes de concurrence
- Offrir un parc de logements en adéquation avec les demandes de la population du territoire
- Remobiliser les logements en centre-ville et centres bourgs pour offrir des solutions adaptées à tous les publics
- Maintenir le marché de l'immobilier accessible

Le contexte d'élaboration du PLH : couverture du territoire par les documents cadres : le SCoT



Commune	Polarité SCOT
Aouste-sur-Sye	Pôle relais
Aubenasson	Village
Aurel	Village
Chastel-Arnaud	Village
La Chaudière	Village
Crest	Pôle structurant
Espenel	Village
Mirabel-et-Blacons	Pôle de proximité
Piégros-la-Clastre	Pôle de proximité
Rimon-et-Savel	Village
Saillans	Pôle relais
Saint-Benoit-en-Diois	Village
Saint-Sauveur-en-Diois	Village
Vercheny	Pôle relais
Véronne	Village

Le contexte d'élaboration du PLH : couverture du territoire par les documents cadres : le SCoT

Synthèse du PADD du SCOT sur le volet habitat

Objectif 1 : AMENAGER DURABLEMENT LA VALLEE DE LA DROME		
Diversifier l'offre de logements		
Adapter le rythme et la production aux spécificités des communes du territoire, des bassins de vie et des niveaux de polarités	Compléter le parcours résidentiel des ménages	Privilégier l'offre d'habitats dans les centres
Le besoin en logement s'établi à environ 6 700 logements supplémentaires à l'horizon 2040.	<p>Diversifier le parc de logements en développant une offre de logements adaptée à tous les besoins et favorisant le renouvellement des populations</p> <ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre le développement d'une offre adaptée aux ménages modestes ainsi qu'aux personnes âgées encore autonomes - Produire des petits logements type T1-T2, notamment en centre-ville et centre bourgs pour les jeunes - Favoriser, dans tout le territoire, la création et la rénovation des logements locatifs, notamment communaux ... - Renforcer l'offre en grands logements (T5/T6) selon les besoins locaux, - Faciliter le développement d'une offre de logements destinés aux actifs saisonniers (agricoles et touristiques) <p>Rechercher une mixité fonctionnelle dans les formes d'opérations de logements</p> <ul style="list-style-type: none"> - exemple implantation de commerces en rez-de chaussée, équipements et services <p>Favoriser l'innovation dans les politiques d'habitats et les opérations</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'encourager une diversité de solutions innovantes comme l'habitat participatif, les formes coopératives, l'habitat évolutif, l'habitat solidaire, de permettre des solutions comme l'habitat léger, les bâtiments économes et sobres en ressources... <p>Offrir des solutions pour le logements saisonniers (tourisme et agriculture)</p>	<p>Mobiliser les logements vacants dans les centres</p> <ul style="list-style-type: none"> - Remettre sur le marché des logements vacants, - Rénover des logements insalubres et indécents - Optimiser la qualité énergétique de ce parc, - Améliorer la qualité urbaine et des espaces publics en périphérie de ces logements <p>Développer une offre diversifiée de logements dans les centres villes et villages</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conforter l'offre dédiée aux seniors dans les centres villes et villages - Favoriser, dans tout le territoire, la création et la rénovation des logements locatifs.

Le contexte d'élaboration du PLH : couverture du territoire par les documents cadres : le SCoT

Synthèse du DOO du SCOT (en cours d'élaboration) sur le volet habitat

Objectif 1 : AMENAGER DURABLEMENT LA VALLEE DE LA DROME			
Diversifier et adapter l'offre de logements aux besoins du territoire			
Adapter le rythme et la production aux spécificités des communes du territoire, des bassins de vie et des niveaux de polarités	Privilégier la production de logements dans les centres de polarités et des villages	Compléter le parcours résidentiel des ménages au travers d'une offre de logements diversifiée	Répondre aux besoins spécifiques du territoire
<p>Le besoin global envisagé à l'horizon 2040 s'établit à environ 6 960 logements (environ 278,5/an) sur l'ensemble du territoire et se décline de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Environ 5 510 résidences principales supplémentaires pour accueillir la population nouvelle - Environ 1 450 résidences principales pour pallier au desserrement des ménages - Aucune résidence secondaire supplémentaire 	<ul style="list-style-type: none"> - Mobiliser 50% du nombre de logements vacants pour les pôles structurants si le taux de logements vacants de la commune en 2015 est supérieur ou égal à 6% ; - Mobiliser 30% du nombre de logements vacants pour les autres communes si le taux de logements vacants de la commune considérée en 2015 est supérieur ou égal à 6%. <p>Ainsi, il est prévu une mobilisation de 700 logements vacants permettant une baisse de : 36% par rapport au stock de 2015 et un parc de logements vacants réduit à 4% du parc total en 2040 (contre 8% pour l'année de référence en 2015).</p>		

Le **Porter à Connaissance** (PAC) de l'État a été transmis par le Préfet du Département de la Drôme à la Communauté de Communes du Crestois et du Pays de Saillans le 3 novembre 2017.

Les principaux constats présentés dans le document :

- Deux PLH adoptés en 2012 arrivant à mi-parcours, lancement d'une procédure de révision avec intégration de la commune de Crest
- Une dynamique démographique importante et une production de l'habitat dominée par le logement individuel.
- Des documents d'urbanisme hétérogènes sur le territoire de l'intercommunalité.
- Un nombre de logements vacants et potentiellement indigne très important.

Les orientations attendues de l'Etat :

- Une analyse des actions menées dans le cadre des trois années d'exécution des deux PLH. C'est une étape importante qui permettra à la nouvelle communauté de communes de confronter les éléments de ce bilan et les enseignements à tirer, avec le nouveau projet de PLH.
- Un développement d'une offre de logements adaptée : aux besoins des ménages précaires, à la composition des ménages d'une ou deux personnes.
- L'intégration de la ville de Crest qui concentre des enjeux de réhabilitation et de développement de logements en tant que ville-centre du territoire.
- Prendre en compte les populations spécifiques (jeunes, personnes âgées, gens du voyage, hébergement des personnes défavorisées) et caractériser leurs besoins
- Réorienter les formes urbaines pour réduire la consommation foncière sur le territoire. Le PLH devra donc mettre en avant tout particulièrement cet enjeu et

permettre l'intensification des espaces urbains en privilégiant des formes urbaines variées, alternatives à la maison individuelle, plus économes d'espaces.

- Le PLH présentera par commune l'état d'avancement des documents d'urbanisme, les outils aujourd'hui utilisés par les communes pour encadrer le développement de leur urbanisation et fera des préconisations permettant de définir les secteurs prioritaires de développement de l'habitat permettant de réguler le développement résidentiel et d'optimiser le foncier.
- Caractériser la vacance et connaître ses causes avec un focus particulier pour la commune de Crest qui dispose à elle seule d'un parc de logements vacants très important, en vue d'inciter les propriétaires à les remettre en état.
- Estimer le nombre de logements privés potentiellement indignes qu'il est souhaitable de traiter durant les 6 ans du PLH. L'amélioration de l'habitat dégradé doit rester un des enjeux à prendre en compte dans le PLH.



Un territoire concerné par d'importantes mutations sociodémographiques



1.1 Un territoire dynamique et attractif

Une croissance démographique forte, qui s'accélère sur la période récente

Au centre du département de la Drôme, entre le couloir Rhodanien, à équidistance des agglomérations de Montélimar et Valence à l'ouest le massif du Vercors au nord, la CC du Crestois et du Pays de Saillans est un territoire à l'identité rurale de 15 communes, regroupant près de 15 600 habitant.e.s.

Le territoire jouit d'un patrimoine naturel (Massif du Vercors, vallée de la Drôme) et d'un héritage historique et architectural remarquable, et attractif d'un point de vue touristique.

Dans le cadre du SCoT, l'armature urbaine a été structurée de la manière suivante : La Communauté de Communes du Crestois et du pays de Saillans

- La polarité structurante de Crest (8 500 habitants)
- Les pôles relais d'Aouste-sur-Sye (2 500 habitants), Saillans (1 280 habitants) et Vercheny (460 habitants)
- Les pôles de proximité de Piégros-la-Clastre (859 habitants) et Mirabel-et-Blacons (1 133 habitants).

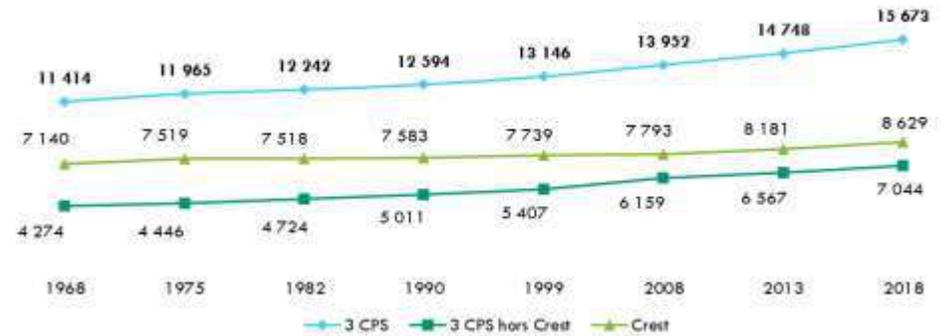
Le territoire de la 3CPS est marqué par une hausse de sa démographie, particulièrement prononcée depuis les années 2000 entre 1999 et 2018, la 3 CPS a gagné 21 points et plus généralement la population a augmenté de 37% par rapport à 1968, un niveau légèrement inférieur à la moyenne drômoise (+49%).

Cette évolution est en partie due à la croissance démographique des communes hors Crest (+65% entre 1968 et 2018). Cette dynamique met en évidence le phénomène de périurbanisation à l'œuvre sur le territoire de la 3CPS.

La ville-centre a, quant à elle, gagné près de 1 489 habitants entre 1968 et 2018 et a fortement renforcé son attractivité depuis les années 2010, avec un taux annuel d'évolution de la population de 1% depuis 2008 (contre 0,1% par an entre 1999 et 2008).

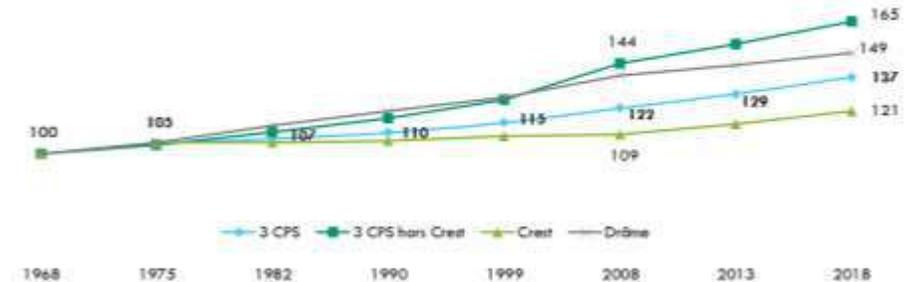
Evolution de la population du territoire entre 1968 et 2018

Source : INSEE RP 2018



Evolution en base 100 de la population municipale entre 1968 et 2018

Source : INSEE RP 2018

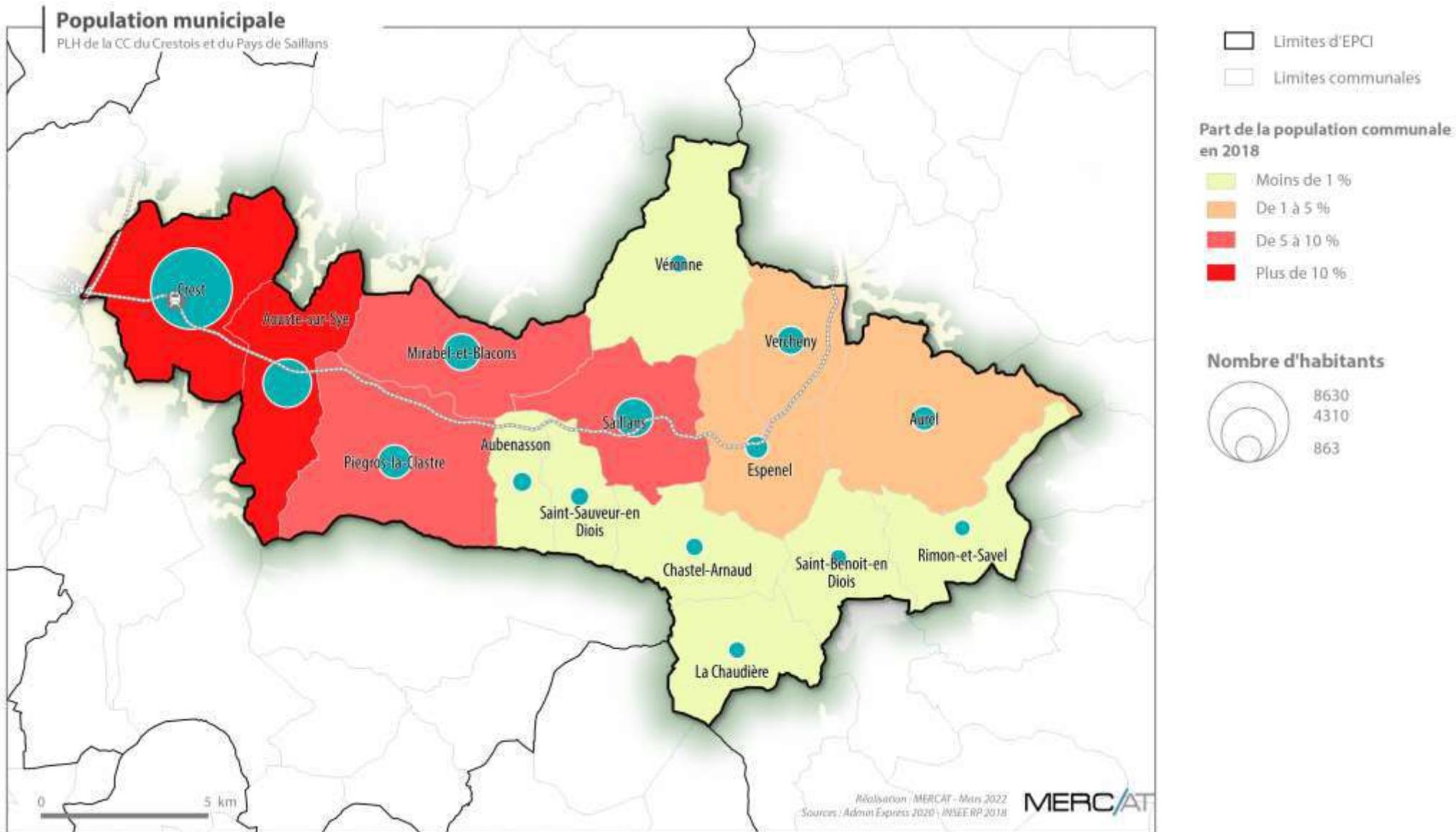


Evolution du taux de croissance démographique depuis 1968

Source : INSEE RP 2018



Armature urbaine du territoire intercommunal



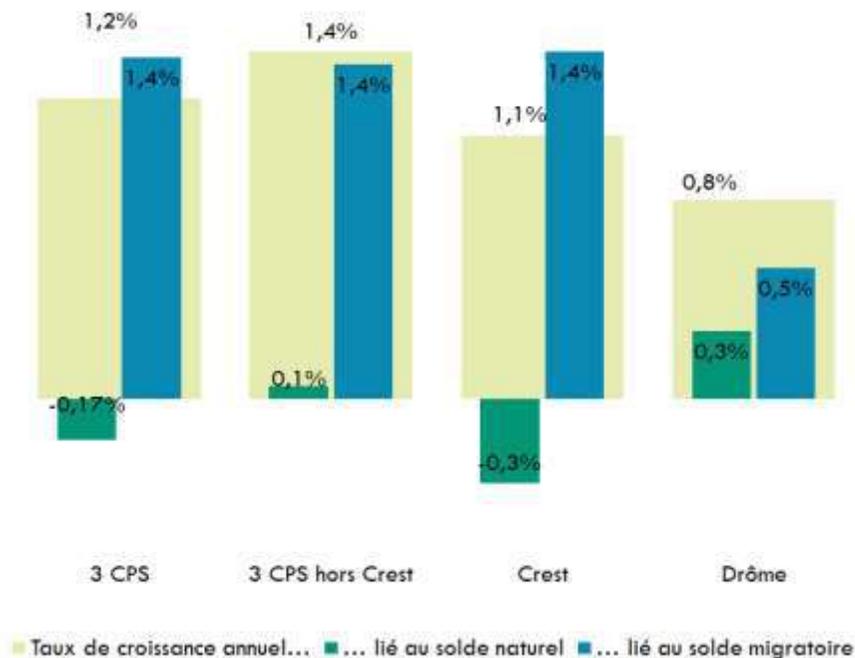
La croissance démographique sur la dernière période intercensitaire concerne la quasi-totalité du territoire de la 3CPS. A l'exception des communes de Saint-Sauveur-en-Diois, Chastel-Arnaud et Rimon-et-Savel qui enregistrent un taux d'évolution négatif, le reste du territoire enregistre un taux d'évolution positive, supérieur à 1% par an dans la majorité des communes.

Sur la période récente, la **croissance démographique** de la 3 CPS est liée à son solde migratoire positif (1,4% par an), un taux annuel bien supérieur au solde migratoire départementale (+0,5%)

Le rôle du **solde migratoire** dans la dynamique démographique s'observe dans des proportions similaires à Crest et sur le reste de la 3CPS.

Les dynamiques naturels sont plus contrastées : hors Crest, le solde naturel est légèrement positif, tandis qu'il est négatif à Crest, grevant la moyenne intercommunale (-0,17% / an).

Moteurs de la croissance démographique entre 2013 et 2018
 Source : INSEE RP 2018



Les moteurs de l'évolution démographique

L'évolution de la population est le résultat de deux composantes :

- Le solde naturel, différence entre le nombre de naissance et le nombre de décès. Il est généralement positif, le nombre de naissances étant le plus souvent supérieur à celui des décès ;
- Le solde migratoire différence entre le nombre de personnes entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont parties au cours d'une période donnée.

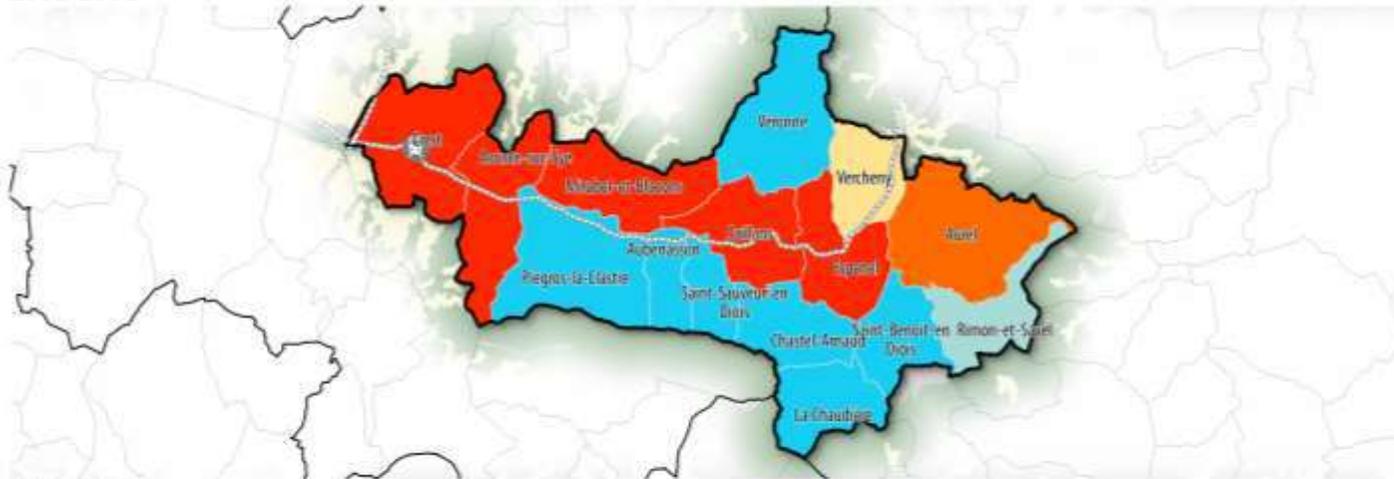
Une augmentation de la population alimentée par un solde migratoire excédentaire

AR CONTROLE DE LEGALITE : 026-200040509-20220519-DE2022060-DE
 en date du 25/05/2022 ; REFERENCE ACTE : DE2022060

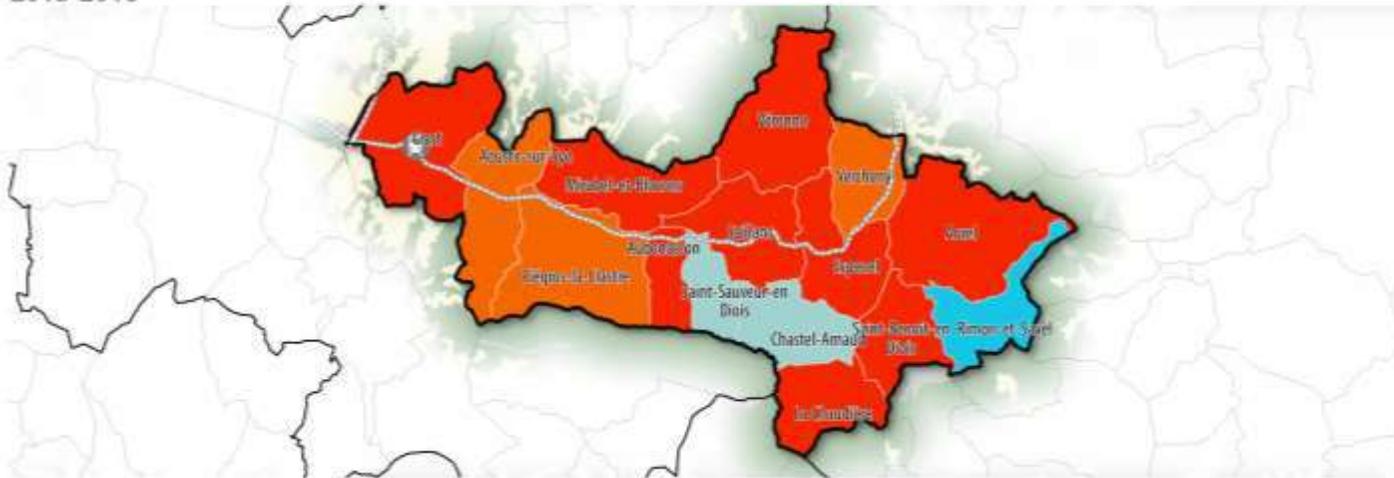
Évolution annuelle de la population liée au solde migratoire entre 2008 et 2018

PLH de la CC du Crestois et du Pays de Saillans

2008-2013



2013-2018



-  Limites d'EPCI
-  Limites communales

Évolution de la population liée au solde migratoire par an

-  Moins de -0,5 %
-  De -0,5 à 0 %
-  De 0 à 0,5 %
-  De 0,5 à 1 %
-  Plus de 1 %

En 2013 et 2018, la quasi-totalité des communes de la 3 CPS enregistre un taux d'évolution positif, supérieur à 1. Seules quelques communes (Rimon-et-Savel, Saint-Sauveur-en-Diois et Chastel-Arnaud) présentent un solde migratoire déficitaire.

Réalisation : MERCAT - Mars 2022
 Sources : Adm'Expres 2020 - INSEE RP 2018

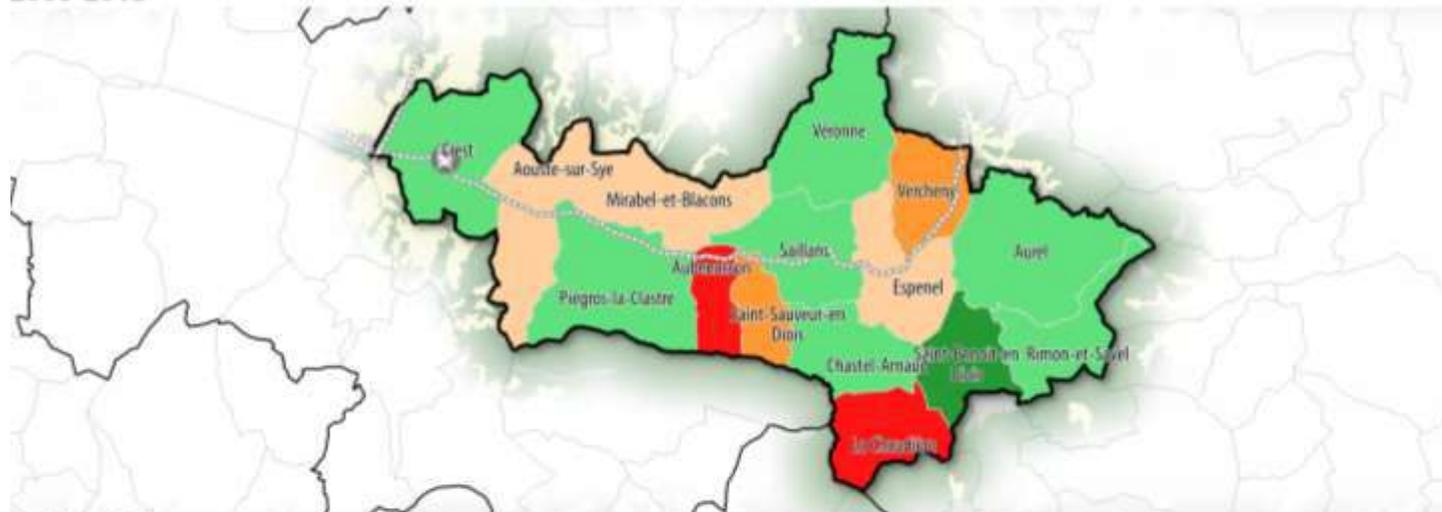


Un solde naturel structurellement négatif

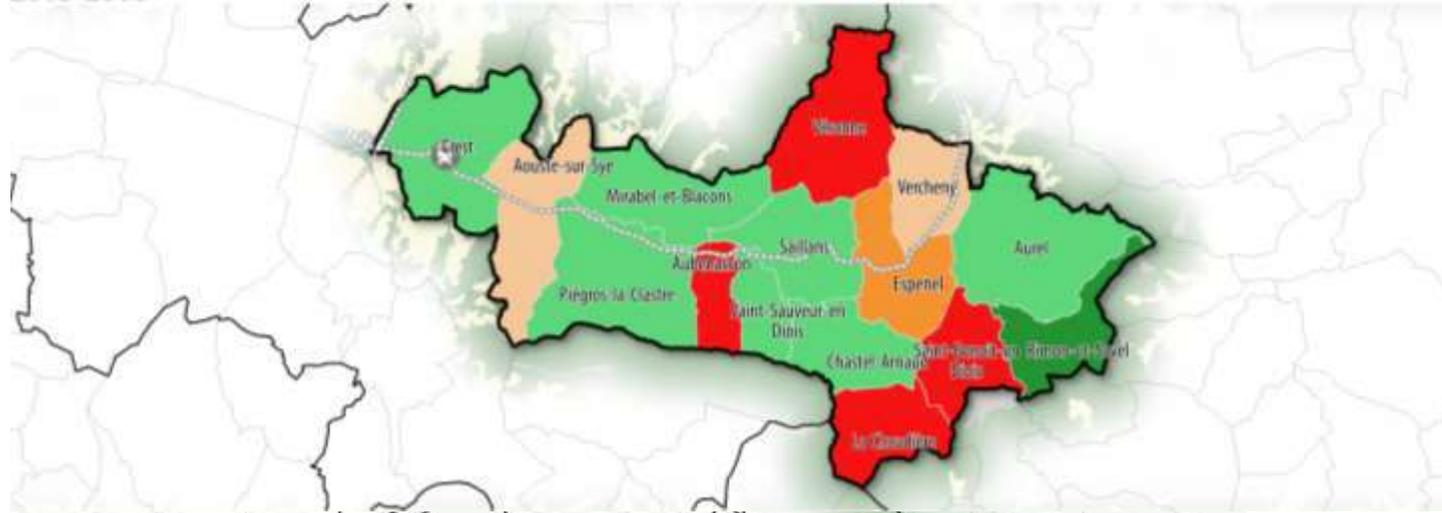
Évolution annuelle de la population liée au solde naturel entre 2008 et 2018

PLH de la CC du Crestois et du Pays de Saillans

2008-2013



2013-2018



La plupart des communes enregistrent un taux d'évolution du solde naturel négatif :

- Communes déficitaires : Rimon-et-Savel, Aurel, Rimon-et-Savel, Saillans, Saint-Sauveur-en-Diois, Chastel-Arnaud, Mirabel-et-Blacons, Piégros-la-Clastre, Crest
- Communes excédentaires : Verchery, Aouste-sur-Sye, Espenel
- Communes au solde naturel fort (Plus de 0,5%) : Véronne, Aubeon, La Chaudière, Saint-Benoît-en-Diois

Limites d'EPCI
 Limites communales

Évolution de la population liée au solde naturel par an

- Moins de -0,5 %
- De -0,5 à 0 %
- De 0 à 0,25 %
- De 0,25 à 0,5 %
- Plus de 0,5 %

Réalisation : MERCAT - Mars 2022
 Sources : Admin Express 2020 - INSEE RP 2018

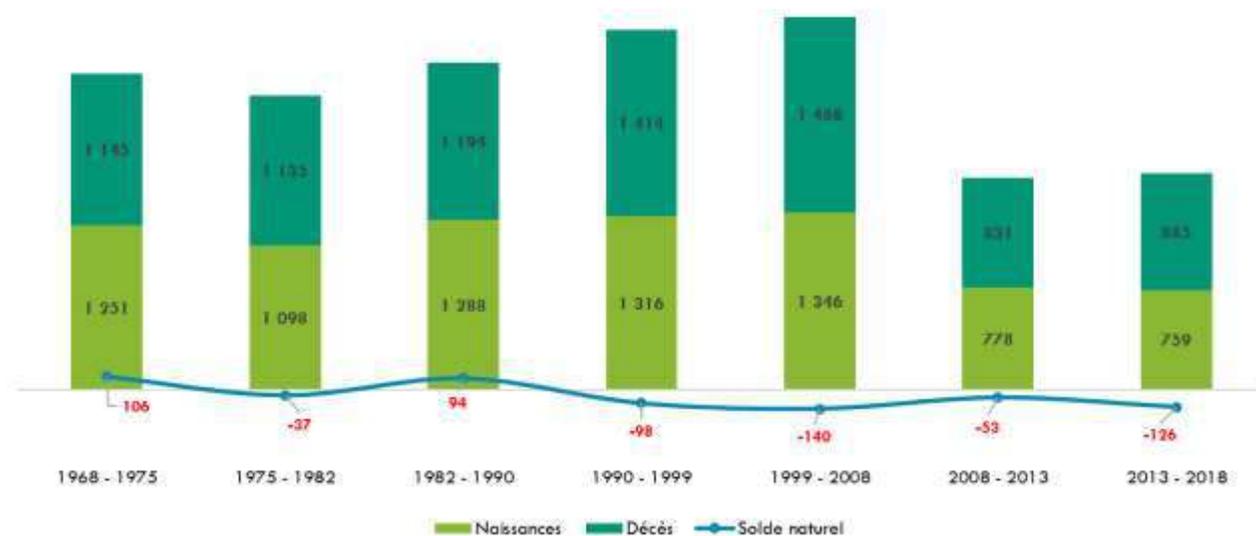
MERCAT

Un solde naturel structurellement négatif

Le solde naturel, structurellement déficitaire depuis les années 1990, est marqué par un tassement conjoint des naissances et des décès depuis 2018. Toutefois, le nombre de naissances diminue plus rapidement que le nombre de décès, entraînant une baisse du solde naturel. **Cette baisse du solde naturel se traduit par un vieillissement du territoire.**

Evolution du solde naturel sur le territoire de la 3 CPS entre 1968 et 2018

Source : INSEE RP 2018

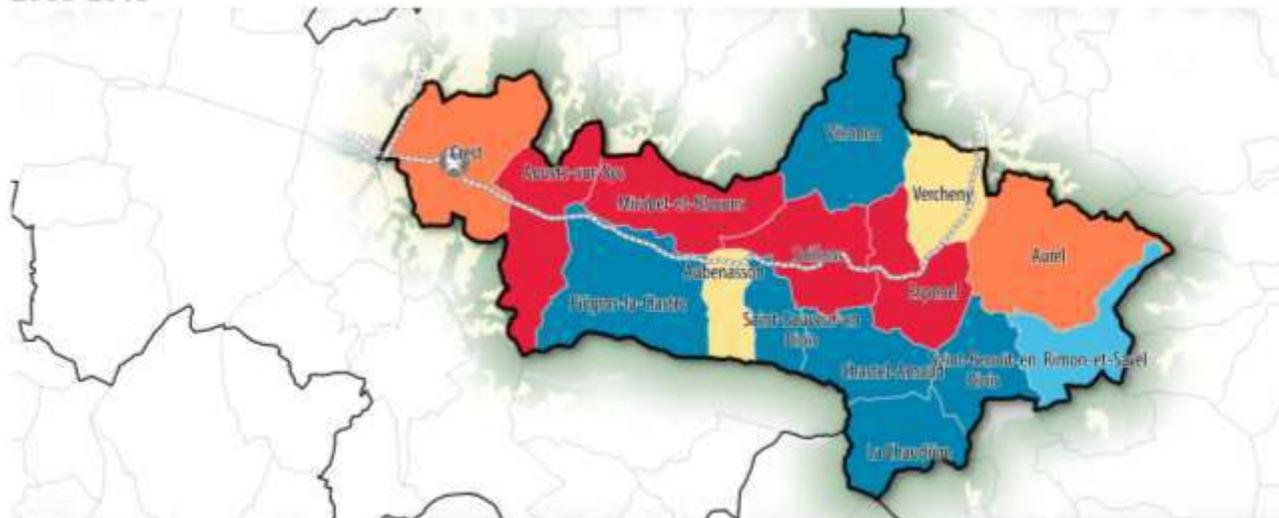


Une dynamique démographique liée à l'arrivée de nouvelles de populations

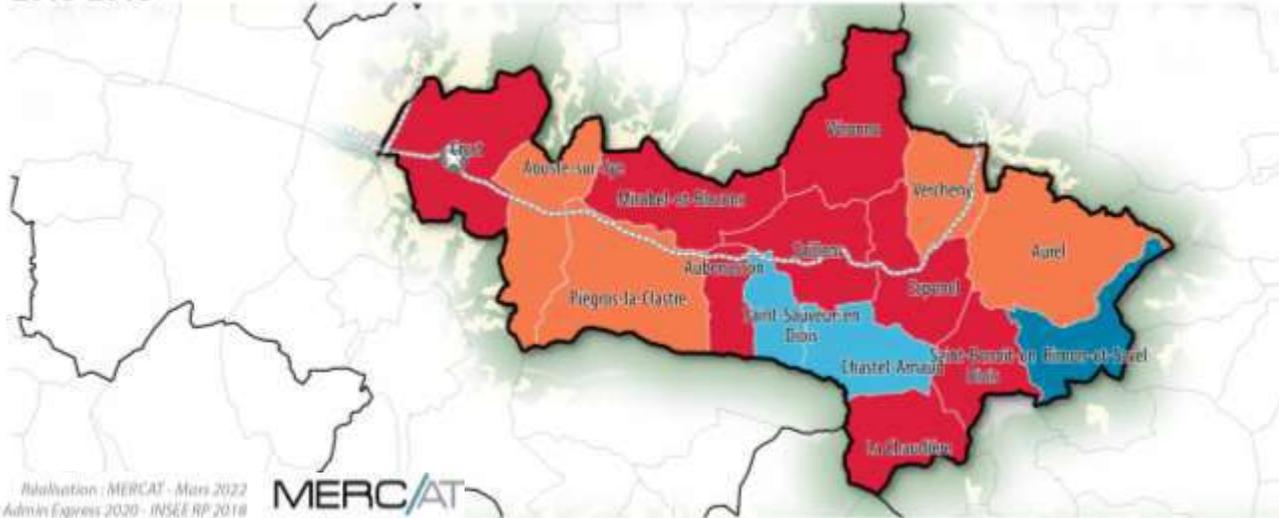
Évolution annuelle de la population entre 2008 et 2018

PLH de la CC du Crestois et du Pays de Saillans

2008-2013



2013-2018



- Limites d'EPCI
- Limites communales

Évolution de la population par an

- Moins de -0,5 %
- De -0,5 à 0 %
- De 0 à 0,5 %
- De 0,5 à 1 %
- Plus de 1 %

Actualisation : MERCAT - Mars 2022
Sources : Admin Express 2020 - INSEE RP 2018

MERCAT

Des échanges migratoires majoritairement excédentaires, et particulièrement sur de longues distances

Il y a **1056 entrants** sur le territoire de la 3CPS au recensement de 2018 et **941 sortants**, soit un **solde migratoire positive de + 115 personnes**.

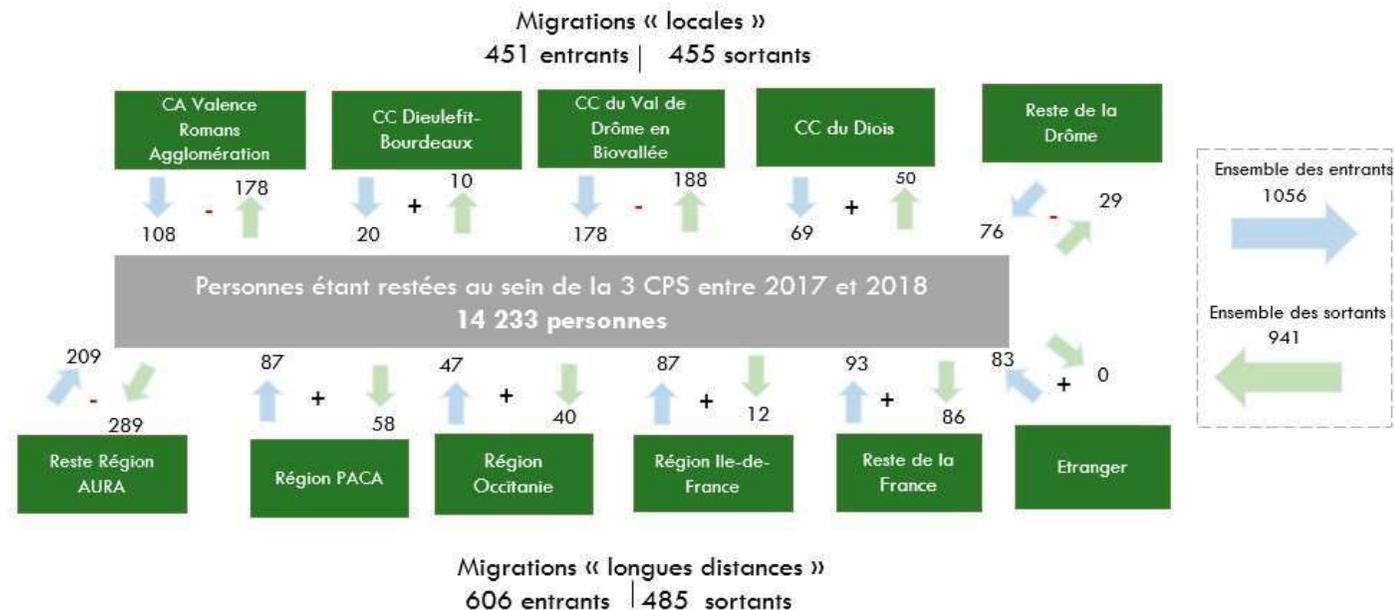
Plus largement, les échanges locaux, avec d'autres territoires du département de la Drôme sont quasiment à l'équilibre avec 451 entrées pour 456 départs.

Les échanges sont déficitaires vis-à-vis de Valence Romans Agglomération avec un solde négatif de - 70 personnes.

La 3 CPS enregistre la majorité de ces échanges migratoires avec la région Auvergne-Rhône-Alpes avec plus de 60% des entrants et 79% des sortants.

La 3 CPS est un territoire attractif pour les populations franciliennes, avec l'arrivée de 87 personnes originaires de la région Ile-de-France contre seulement 12 départs à destination de cette région.

Des arrivées de ménages s'observent également depuis la région PACA.

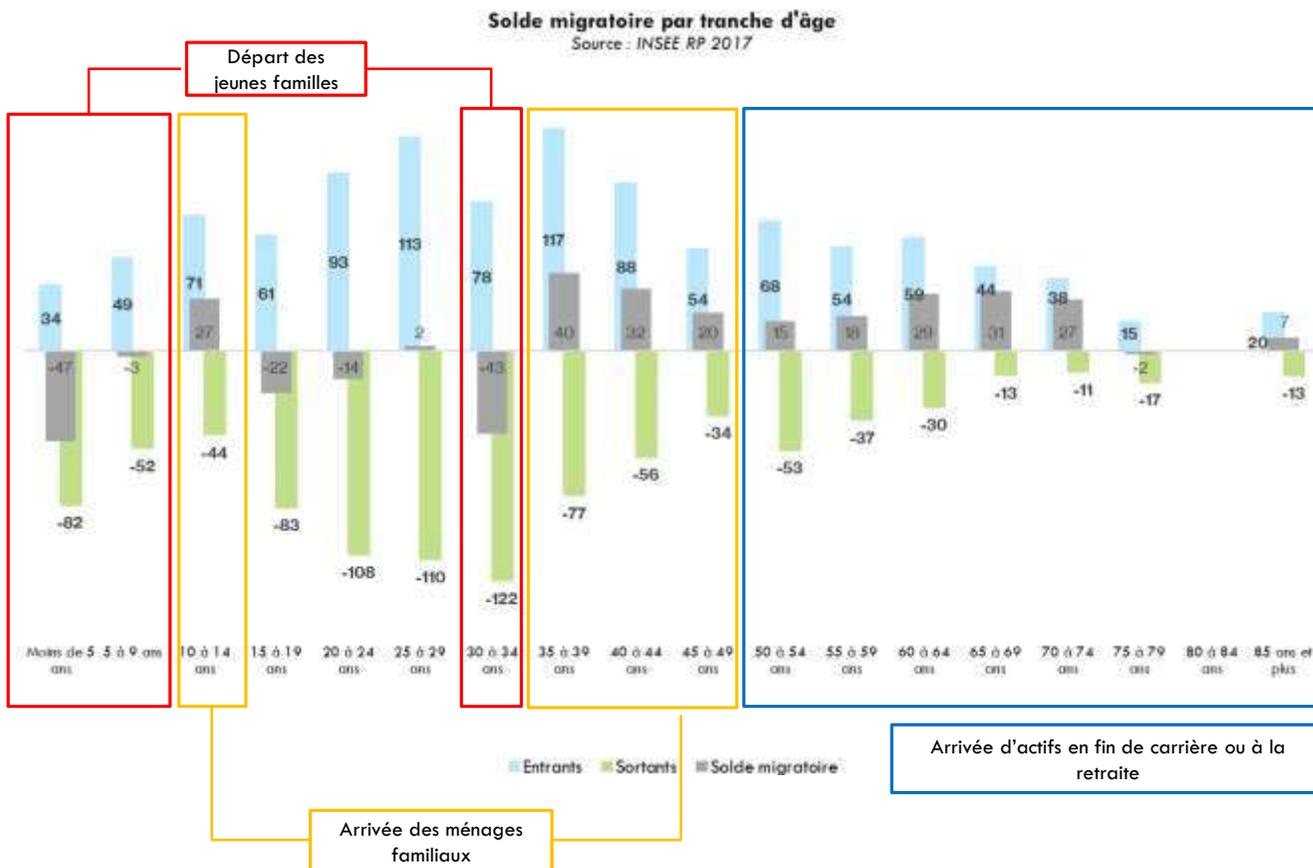


Migrations résidentielles

Cette base de données, issue du recensement de l'INSEE, permet de connaître les flux résidentiels (provenance, destination, taille du ménage, âge, composition familiale) des ménages venant s'installer sur un territoire et ceux le quittant. Les migrations résidentielles portent sur :

- Le lieu de résidence des ménages un an auparavant,
- La population âgée d'un an ou plus

Un territoire qui peine à capter et retenir les jeunes familles



L'analyse des flux migratoires sur une année selon la tranche d'âge des personnes en mobilité permet de mettre en évidence plusieurs phénomènes :

- **Un solde migratoire négatif pour les jeunes de 15 à 24 ans** (études, premier emploi...) réalisés ailleurs que sur le secteur.
- **Le solde migratoire des 25 – 29 ans est à l'équilibre** avec 113 arrivées pour 110 départs.
- **Un solde migratoire négatif pour les jeunes familles** (départ des ménages entre 30 et 34 ans, entraînant un solde migratoire déficitaire pour les enfants de moins de 5 ans et de 5 à 9 ans)
- **A l'inverse, le territoire capte des ménages familiaux au profil secundo accédant.** Les 35-49 ans arrivent sur le territoire, accompagnés d'adolescents (La tranche d'âge des 10 à 14 ans est excédentaire).
- **L'arrivée d'actifs en fin de carrière et de séniors.** A l'approche de la retraite, des actifs qui ont fait leur carrière en métropole s'installent sur le territoire.

Selon une étude menée sur l'ensemble du Département, les personnes qui s'installent dans la Drôme, sont massivement des personnes qui ne sont pas nées dans le département.

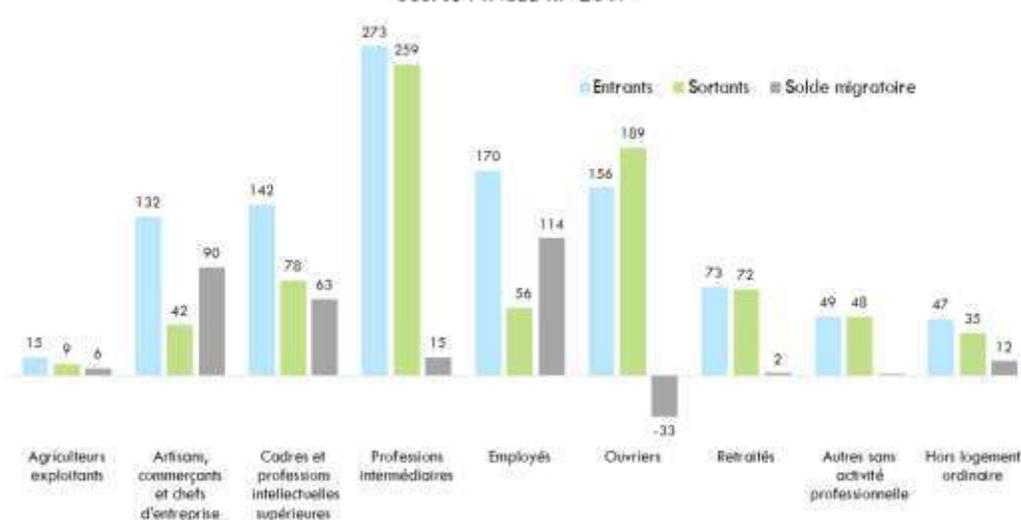
AR CONTROLE DE LEGALITE : 026-200040509-20220519-DE2022060-DE
 en date du 25/05/2022, REFERENCE ACTE : DE2022060

Des migrations résidentielles réalisées en premier lieu par des ménages de petite taille, de classes moyennes et supérieures

La majorité des ménages sortants sont de petites tailles, composés d'une ou deux personnes. L'analyse des flux migratoires par taille des ménages laisse entre entrevoir un solde migratoire négatif pour les ménages unipersonnels (-24 personnes). Ces départs sont notamment compensés par l'arrivée des ménages composés de deux personnes (solde migratoire excédentaire de + 79 personnes) et des ménages de trois personnes (solde migratoire excédentaire de + 36 personnes). Cela fait le lien avec l'analyse des flux migratoires par âge, mettant en évidence un solde positif chez les 25 – 29 ans et les familles secundo accédant avec enfant de plus de 10 à 14ans.

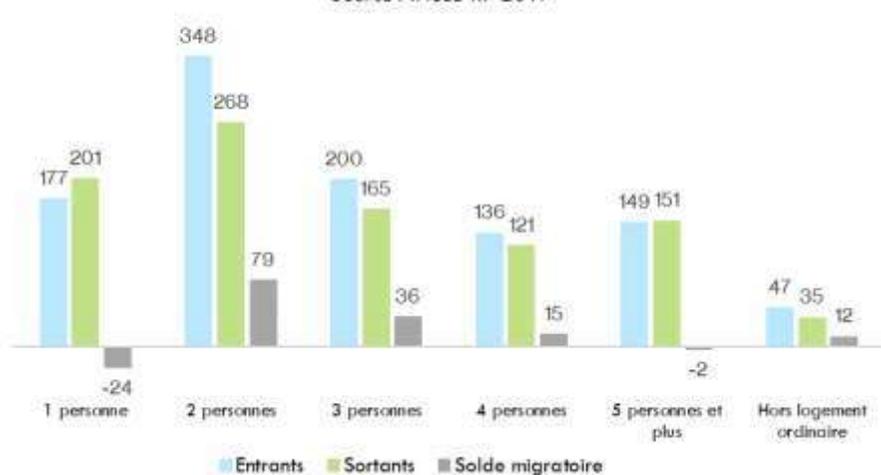
Flux migratoires par catégorie socio-professionnelle - 3CPS

Source : INSEE RP 2017



Flux migratoires par taille des ménages - 3 CPS

Source : INSEE RP 2017



Les populations qui s'installent sur le territoire de la 3 CPS appartiennent principalement aux catégories socio-professionnelle cadres, professions intermédiaires, employés. En revanche, les départs des ouvriers sont plus importants. En 2018, l'intercommunalité a recensé une perte nette de 33 ouvriers, liée à un solde migratoire déficitaire pour cette CSP.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 026-200040509-20220519-DE2022060-DE
 en date du 25/05/2022, REFERENCE ACTE : DE2022060

Des migrations résidentielles réalisées en premier lieu par des ménages locataires du parc privé

Les entrants sur le territoire s'installent en premier lieu dans une maison, forme d'habitat sur laquelle le solde migratoire est positif.

L'installation des ménages sur le territoire se fait en premier lieu au sein du parc locatif privé (51% des ménages entrants), tandis que 34% des ménages s'installent en étant propriétaire. Le parc locatif privé joue donc un rôle de première étape dans le parcours résidentiel des ménages. Cela est à mettre en perspective avec la taille et l'âge des ménages (ménages de deux à trois personnes, entre 25 et 29 ans)

En revanche, le territoire perd des habitants locataires du parc social (solde migratoire négatif pour les locataires HLM de - 55 habitants).

Flux migratoires par forme de logement occupé - 3CPS

Source : INSEE RP 2017



Flux migratoires par statut d'occupation - 3 CPS

Source : INSEE RP 2017





1.2 Des mutations à l'œuvre dans la composition sociale et familiale du territoire

A l'instar du territoire national, la 3 CPS connaît un phénomène de vieillissement de la population.

A l'échelle intercommunale, le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans (indice de jeunesse) est de 0,75. Ce niveau est nettement inférieur à la moyenne départementale (0,88). Ainsi, **le territoire de la 3 CPS présente une population relativement vieillissante** par rapport au département avec une surreprésentation des plus de 60 ans par rapport au moins de 20 ans.

En 2018, les 60 ans et plus représentent 32% de la population de la 3 CPS, dont 12% pour les 75 ans et plus. Sur la période récente, **les effectifs seniors augmentent rapidement** et plus particulièrement chez les 60-74 ans (+ 450 personnes entre 2013 et 2018)

38% de la population est âgée de 30 à 59 ans, dont 20% de 45 à 59 ans. Cette classe d'âge pèse presque autant que celle de 60-74 ans et sera à l'avenir celle qui alimentera les plus de 60 ans, amplifiant le vieillissement de la population.

Au sein de la 3 CPS, le vieillissement de la population est plus prononcé sur la ville de Crest avec un indice de jeunesse de 0,68 en 2018, nettement inférieur au niveau départemental (0,88) et au niveau intercommunal (0,75).

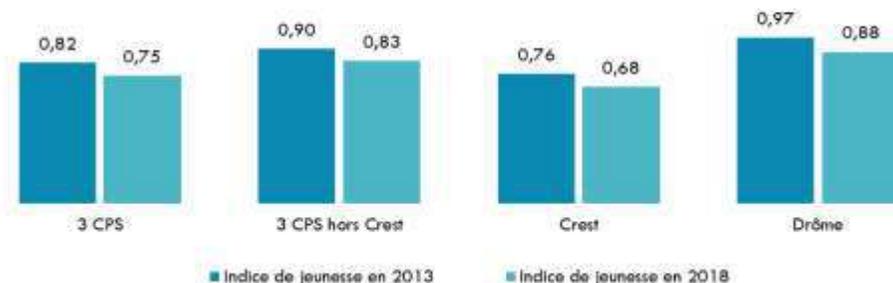
Les moins de 30 ans représentent 30% de la population de la 3 CPS en 2018. La classe d'âge de 15-29 ans est la seule à voir ses effectifs diminuer (- 41 personnes entre 2013 et 2018). Cela fait le lien avec l'analyse des flux migratoires par âge, mettant en évidence le départ des jeunes familles ou des jeunes pour leurs études ou un premier emploi, contribuant à alimenter le vieillissement de la population.

Ainsi, le territoire est caractérisé par un double phénomène de vieillissement (augmentation du poids des seniors) et de géronto-croissance (hausse des effectifs seniors).

Répartition de la population par classe d'âge
 Source : INSEE RP 2018

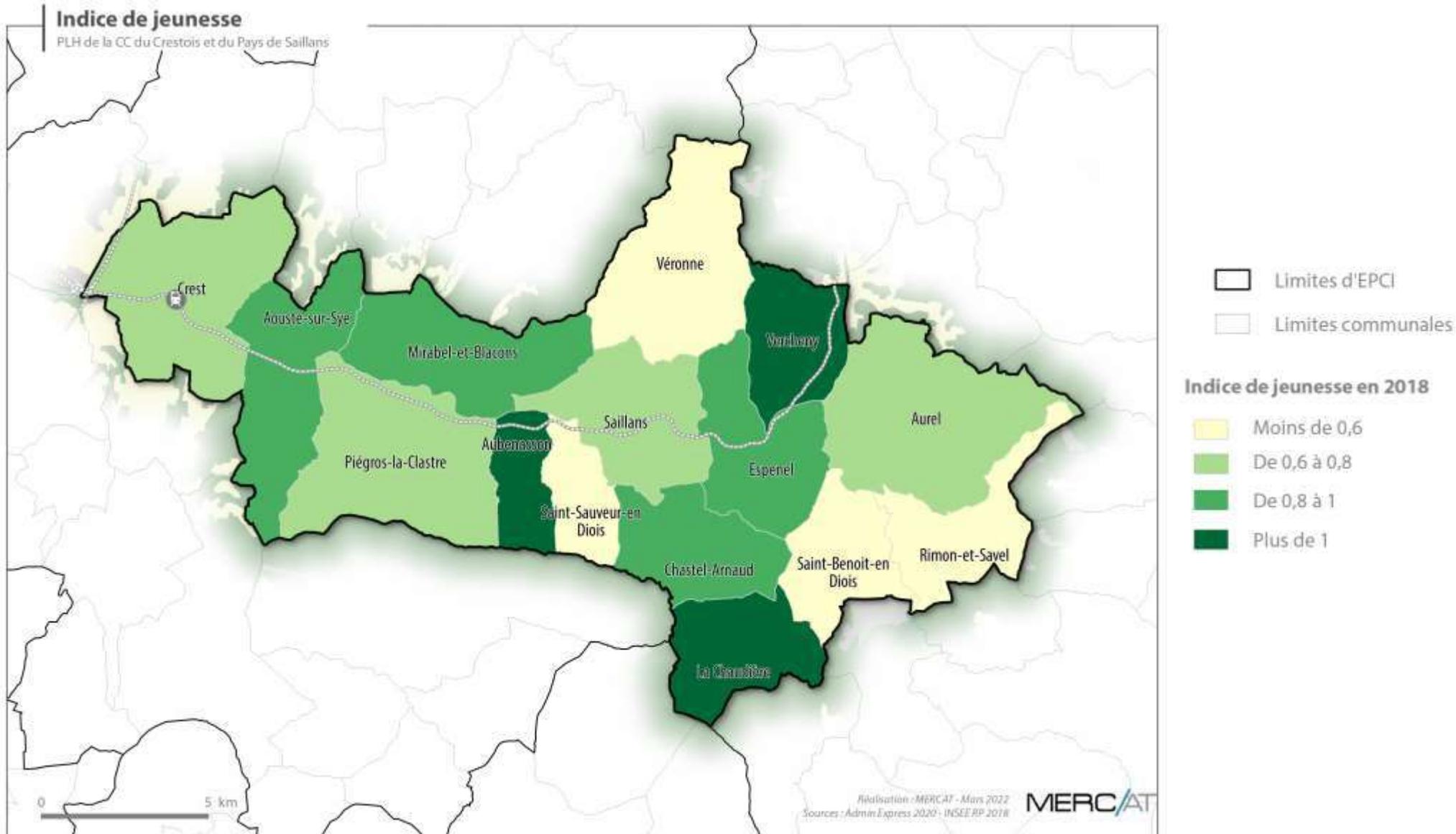


Evolution de l'indice de jeunesse
 Source : INSEE RP 2018



Source : INSEE RP 2018

	2013	2018	Evolution	TCAM
Pop 0-14 ans	2 656	2 755	99	0,7%
Pop 15-29 ans	2 127	2 086	-41	-0,4%
Pop 30-44 ans	2 670	2 856	186	1,4%
Pop 45-59 ans	2 991	3 113	122	0,8%
Pop 60 - 74 ans	2 577	3 026	450	3,3%
Pop > 75 ans	1 728	1 836	109	1,2%
ENSEMBLE	14 748	15 673	925	1,2%



39% des ménages sont composés d'une seule personne, ce qui représente une part légèrement supérieure à la moyenne drômoise (35%). Les couples sans enfant représentent 27% des ménages. Enfin, **32% des ménages sont des familles avec enfants** (couples avec enfant(s) et familles monoparentales).

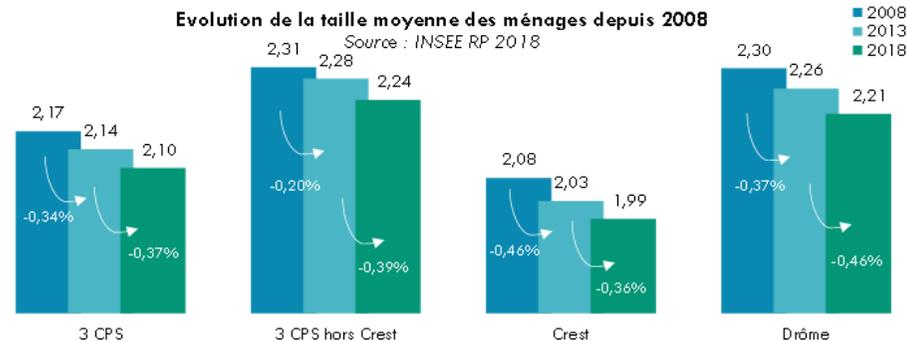
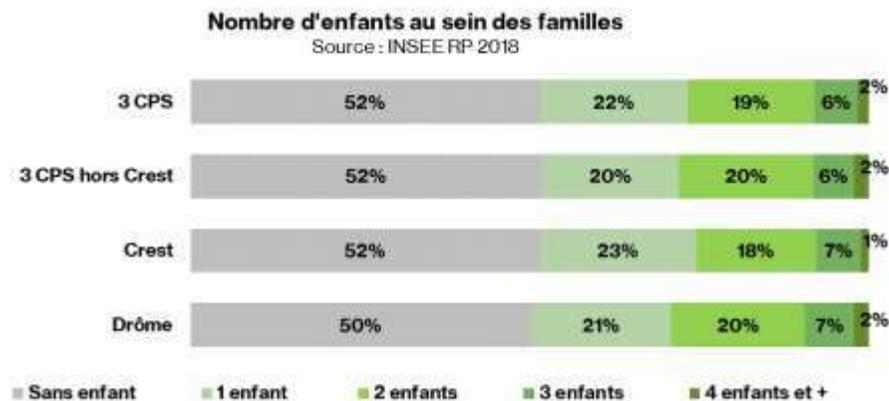
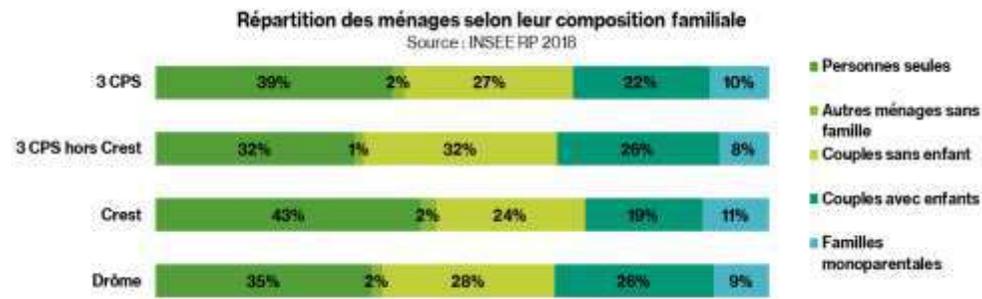
La répartition des familles avec enfant(s) (48%) et celles sans enfant (52%) est relativement équilibrée.

A l'échelle de l'intercommunalité, la taille moyenne des ménages en 2018 est de 2,10, dessinant un profil de moins en moins familial. La ville de Crest enregistre un nombre moyen de personnes par ménage de 1,99, niveau inférieur à la moyenne intercommunale et nettement inférieur à la moyenne drômoise, tandis que le reste de l'intercommunalité présente une taille moyenne des ménages supérieure (2,24 personnes par ménage).

Les situations sont très hétérogènes au sein du territoire. On retrouve des petits ménages dans la ville centre de Crest, à Saint-Sauveur-en-Diois et Rimon-et-Savel. La Chaudière, Aubenasson et Vercheny sont les communes comptant le plus de personnes de par ménages.

Cette diminution de la taille des ménages également appelée « desserrement des ménages » correspond à plusieurs critères socio-démographiques : le vieillissement de la population avec de plus en plus de personnes vivant plus longtemps sans enfant à leur domicile, l'augmentation des divorces et séparations, etc.

Le rythme de desserrement des ménages à Crest ralentit entre 2008 et 2018 (passant de -0,46% par an entre 2008 et 2013, à -0,36% entre 2013 et 2018). A l'inverse, sur le reste du territoire et à l'échelle départementale, le rythme de desserrement s'intensifie, alimentant les besoins en logements.



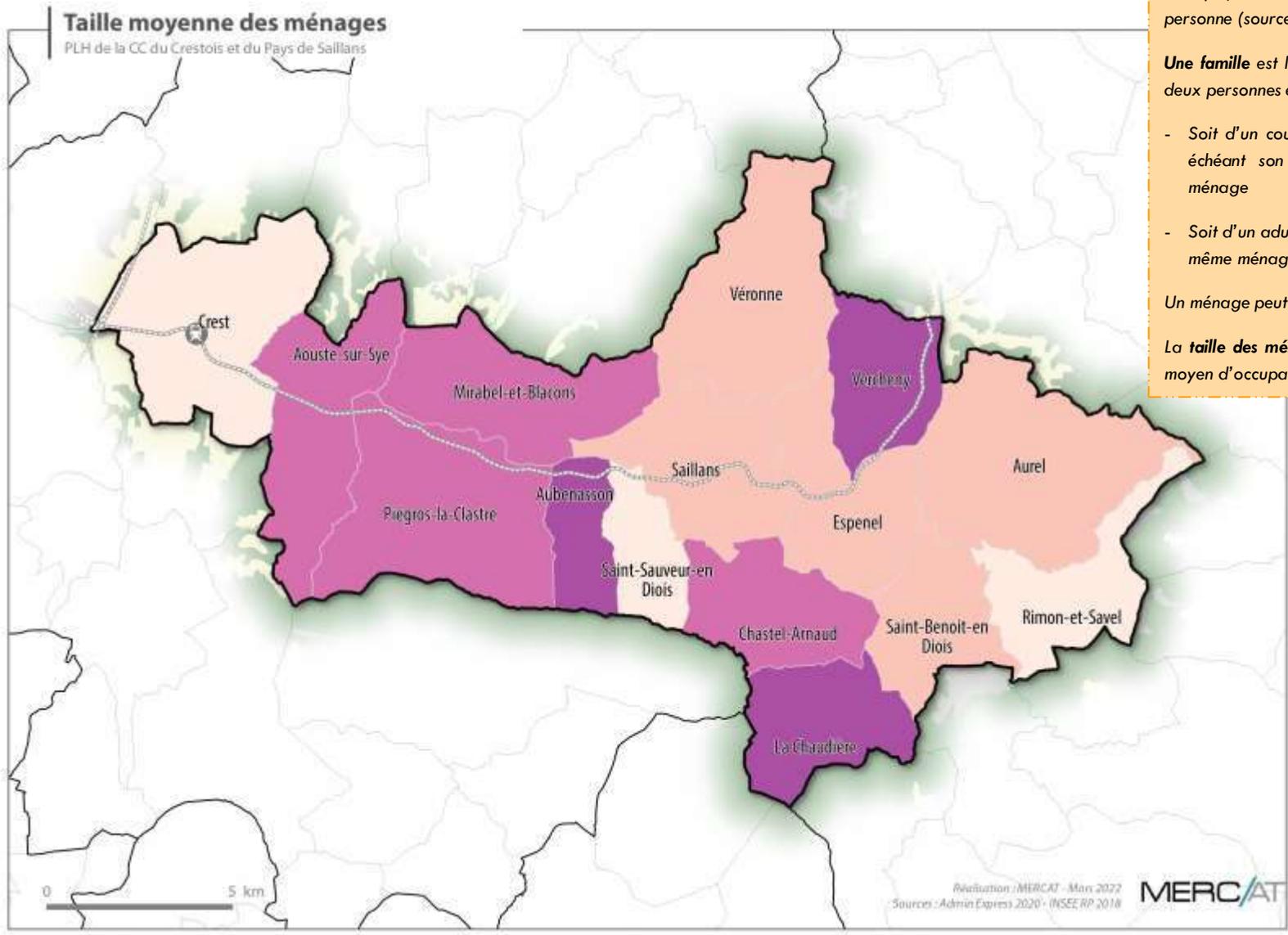
Un ménage désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes ne soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne (source : INSEE).

Une famille est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée:

- Soit d'un couple vivant au sein du ménage, avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage
- Soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage.

Un ménage peut comprendre zéro, une ou plusieurs familles.

La **taille des ménages** d'un territoire correspond au nombre moyen d'occupants par résidence principale.



▭ Limites d'EPCI
▭ Limites communales

Nombre de personnes par ménage en 2018

- Moins de 2
- De 2 à 2,2
- De 2,2 à 2,4
- Plus de 2,4



Une partie de la population résidente inactive ou inoccupée, en situation de précarité

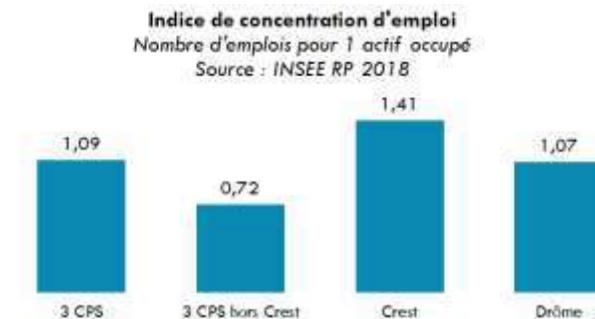
Le territoire de la 3CPS concentre davantage d'emplois que d'actifs occupés, avec un indice de concentration d'emploi de 1,09.

La tendance est à la hausse des effectifs salariés (+ 8 % entre 2009 et 2020).

Il est à noter la forte concentration du volume d'emploi de l'intercommunalité sur la commune de Crest, qui compte 4 320 emplois, soit 70 % du volume total de la 3 CPS. La ville-centre capte largement les actifs originaires des communes rurales alentours, au regard de son indice de concentration d'emplois élevé (141 emplois pour 100 actifs occupés en 2018).

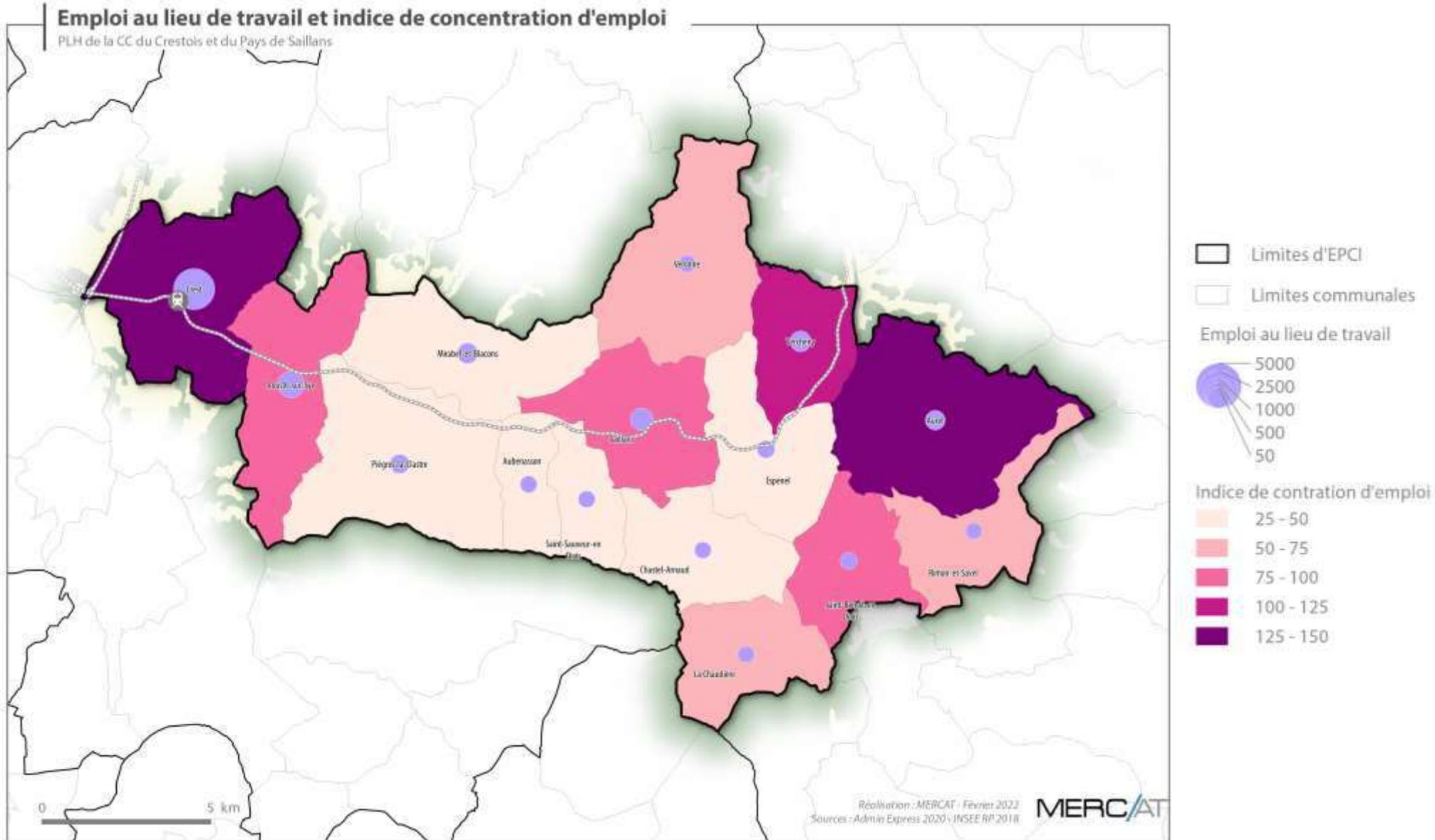
À l'est du territoire, les communes d'Aurel et de Vercheny regroupent des volumes nettement moins importants d'emplois (respectivement 130 et 116 emplois), mais qui apparaissent élevés au regard du nombre d'habitants. Aussi, ces communes constituent des petits pôles relais de l'emploi local, et capte des actifs originaires des communes rurales alentours.

À l'exception de la commune de Aouste-sur-Sye, qui totalise 890 emplois et un indice de concentration d'emploi proche de l'équilibre (92), les autres communes de la 3 CPS présentent un profil résidentiel, une forte part des actifs travaillant hors du territoire communal.



Une forte concentration de l'emploi sur la commune de Crest

AR CONTROLE DE LEGALITE : 026-200040509-20220519-DE2022060-DE
en date du 25/05/2022 ; REFERENCE ACTE : DE2022060



Une tendance à l'augmentation du chômage

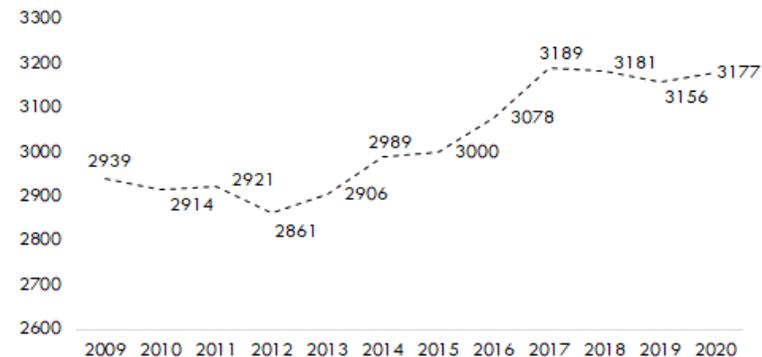
Le taux de chômage qui s'élève, en 2018, selon l'INSEE, à 17% sur l'ensemble du territoire de la 3 CPS et en augmentation sur la période récente. Cette part est plus élevée que la moyenne départementale (14%).

Il est à noter une progression constante du volume des demandeurs d'emplois inscrits à Pôle Emploi à l'échelle intercommunale (2 065 en 2020). Cette tendance est également constatée à l'échelle du département de la Drôme, dans des proportions toutefois inférieures à celles de la 3 CPS (+50 % de demandeurs inscrits entre 2011 et 2020, contre 41 % pour la Drôme).

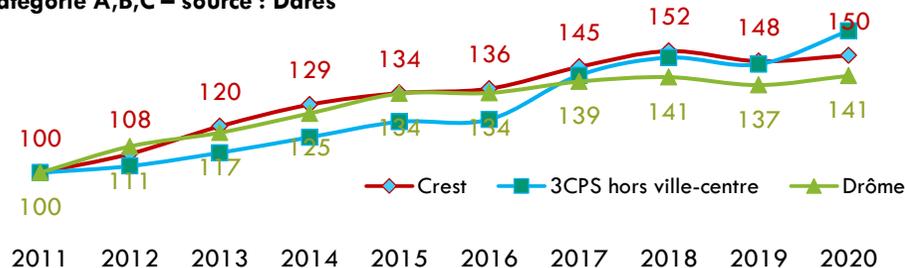
La période récente (2017-2019) est en parallèle marquée par une contraction de l'emploi salarié. Aussi, malgré une croissance de l'emploisur la dernière année, le territoire n'a pas retrouvé son niveau de 2017.

Evolution des effectifs salariés de la 3 CPS

Source : Acoos-Urssaf

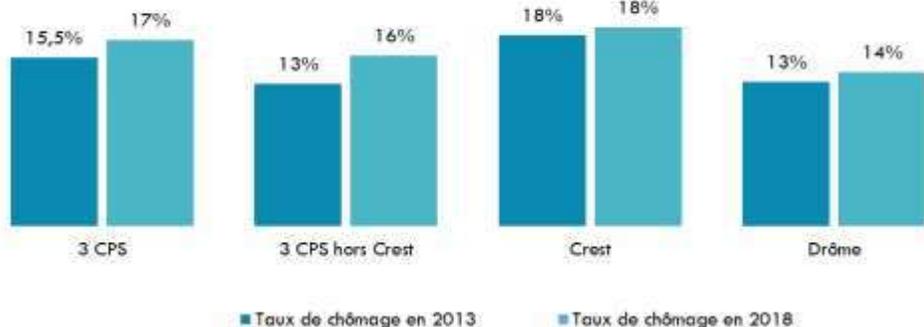


Evolution des effectifs de demandeurs d'emplois inscrits à Pôle Emploi, catégorie A,B,C – source : Dares



Taux de chômage parmi les actifs

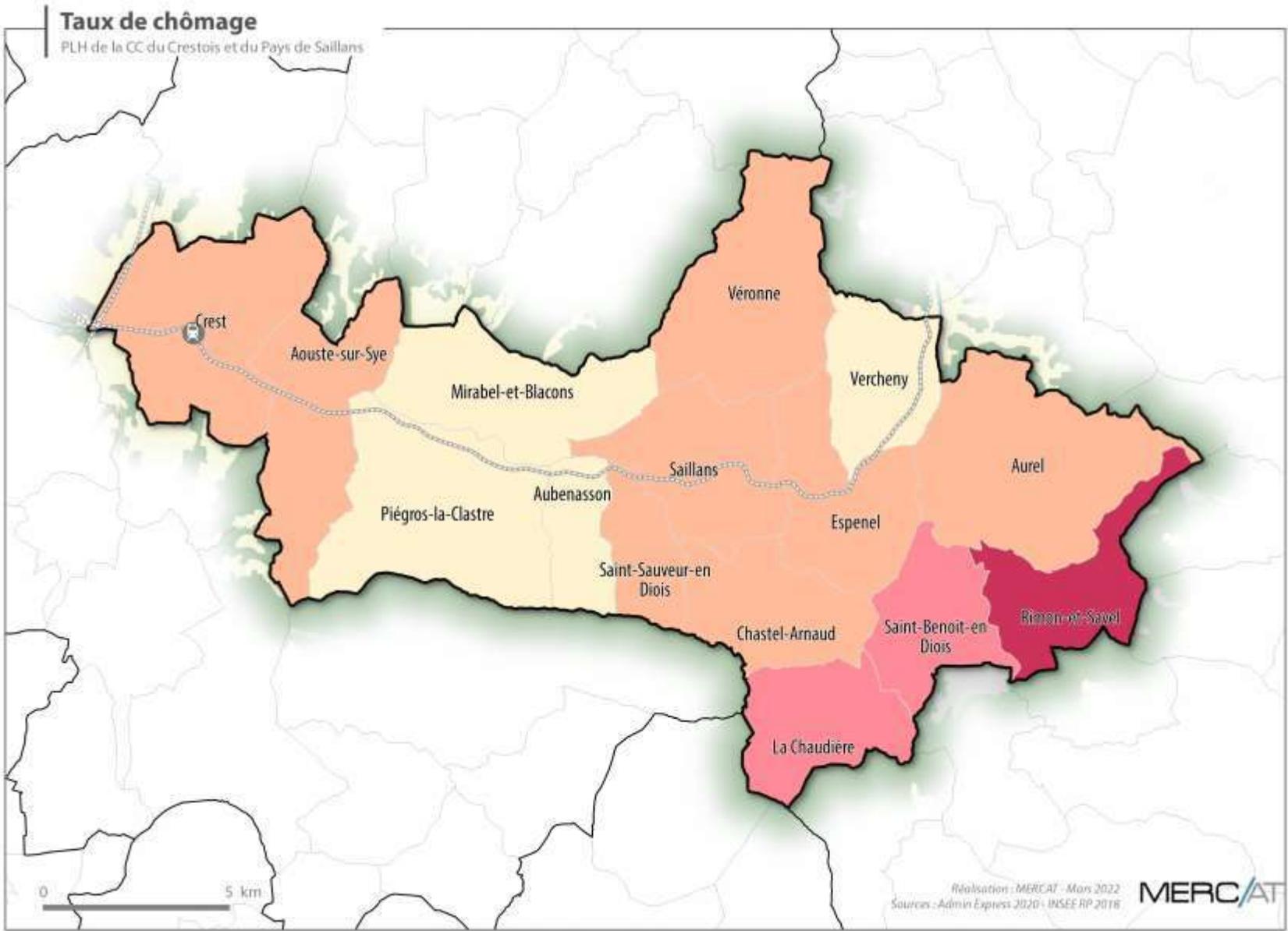
Source : INSEE RP 2018



Un **chômeur**, au sens de l'INSEE, est une personne en âge de travailler (15 ans ou plus) qui répond simultanément à trois conditions :

- Être sans emploi (ne pas avoir travaillé au moins une heure durant une semaine de référence) ;
- Être disponible pour prendre un emploi dans les 15 jours ;
- Avoir cherché activement un emploi dans le mois précédent ou en avoir un qui commence dans moins de trois mois.

Un **demandeur d'emploi** est une personne inscrite à Pôle Emploi. Les conditions exigées pour l'inscription sont : « Être à la recherche d'un emploi, Accéder au marché du travail ; Être en règle avec leur situation pour les étrangers ». Pôle Emploi distingue 5 catégories de demandeurs d'emploi (de A à E).



Le taux de chômage est plus élevé dans les communes situées à l'extrême est du territoire. Rimon-et-Savel enregistre le taux de chômage le plus élevé de la 3 CPS (25%)

- Limites d'EPCI
- Limites communales

Taux de chômage en 2018

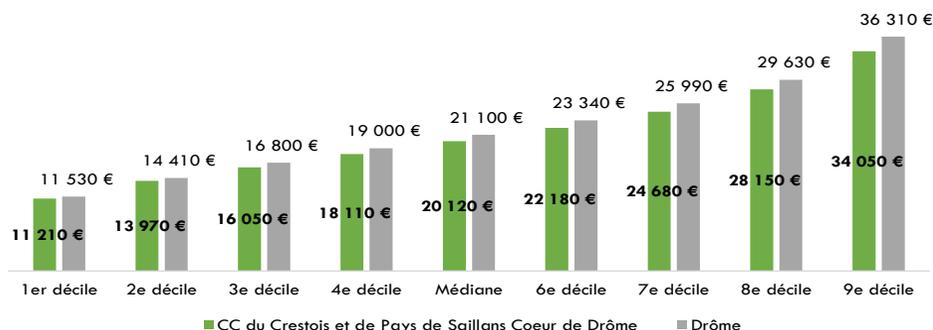
- Moins de 15 %
- De 15 à 20 %
- De 20 à 25 %
- Plus de 25 %

La population de la 3CPS présente des niveaux de revenus légèrement inférieurs à la moyenne départementale, cela est à mettre en lien avec les emplois occupés par les actifs ainsi que le taux de chômage observable sur le territoire.

La médiane mensuelle des revenus disponibles est de 1 677€/mois, sur l'ensemble du territoire de la 3 CPS, revenus légèrement plus élevé qu'à Crest (1 624 €)

Revenus disponibles de l'ensemble des ménages de la 3 CPS

Source : données Filosofi 2018 – Revenus disponibles



Revenus médians mensuels disponibles par UC

Source : Revenus disponibles - données Filosofi 2018



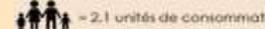
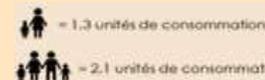
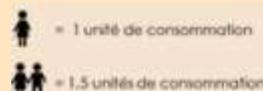
Le revenu déclaré correspond à la somme des ressources déclarées par les contribuables sur la déclaration des revenus, avant tout abattement.

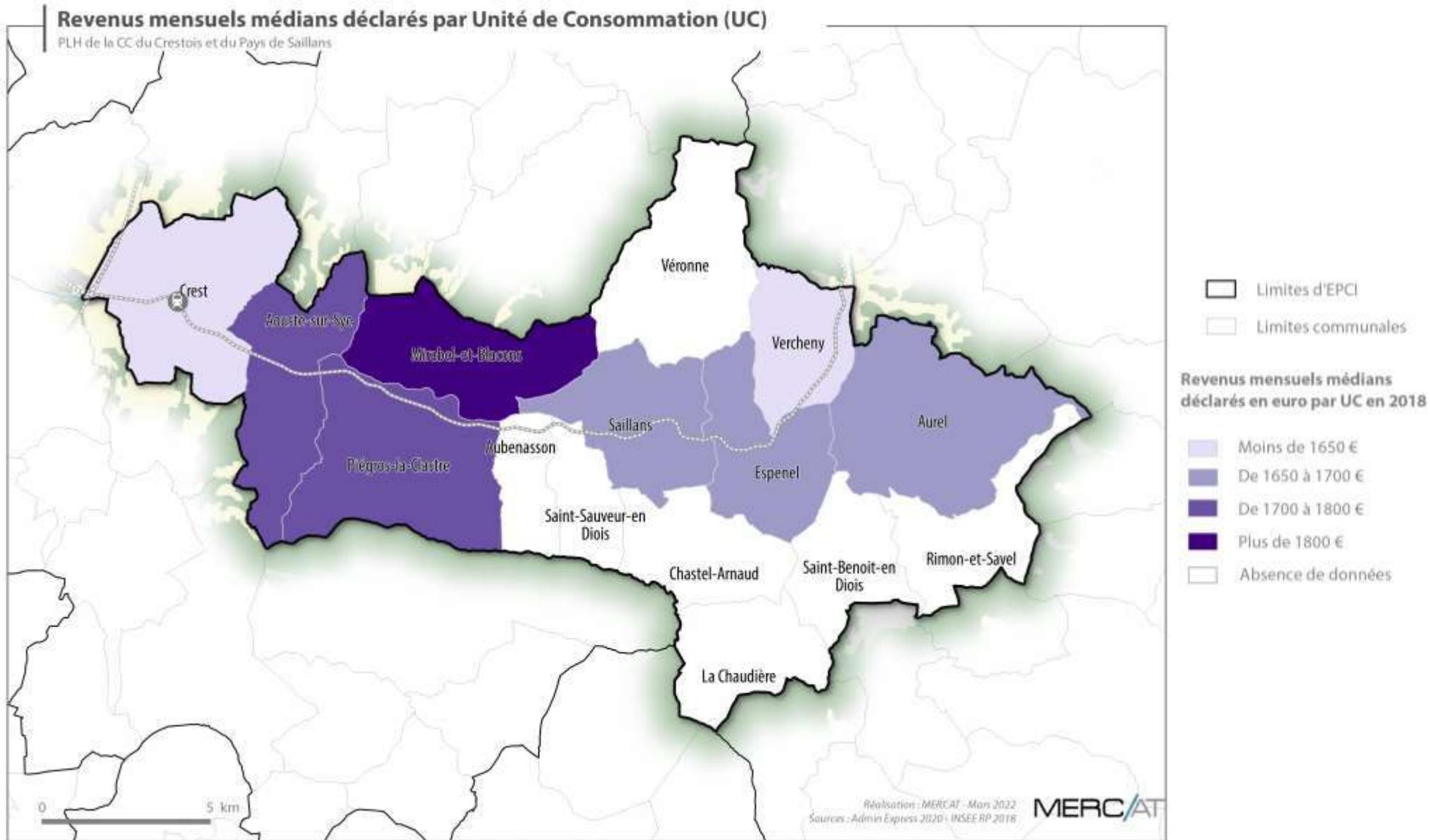
Le revenu déclaré par unité de consommation (UC) est le "revenu par équivalent adulte". Il est calculé en rapportant le revenu du ménage au nombre d'unités de consommation qui le composent. Toutes les personnes rattachées au même ménage fiscal ont le même revenu déclaré par UC.

Le revenu disponible est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activités, indemnités de chômage, retraites et pensions, revenus fonciers, les revenus financiers et les prestations sociales reçues auxquels sont déduits les impôts directs et prélèvements sociaux.

Le revenu disponible par unité de consommation (UC), également appelé "niveau de vie", est le revenu disponible par "équivalent adulte". Il est calculé en rapportant le revenu disponible du ménage au nombre d'unités de consommation qui le composent. Toutes les personnes rattachées au même ménage fiscal ont le même revenu disponible par UC (ou niveau de vie).

L'unité de consommation (UC) est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC).

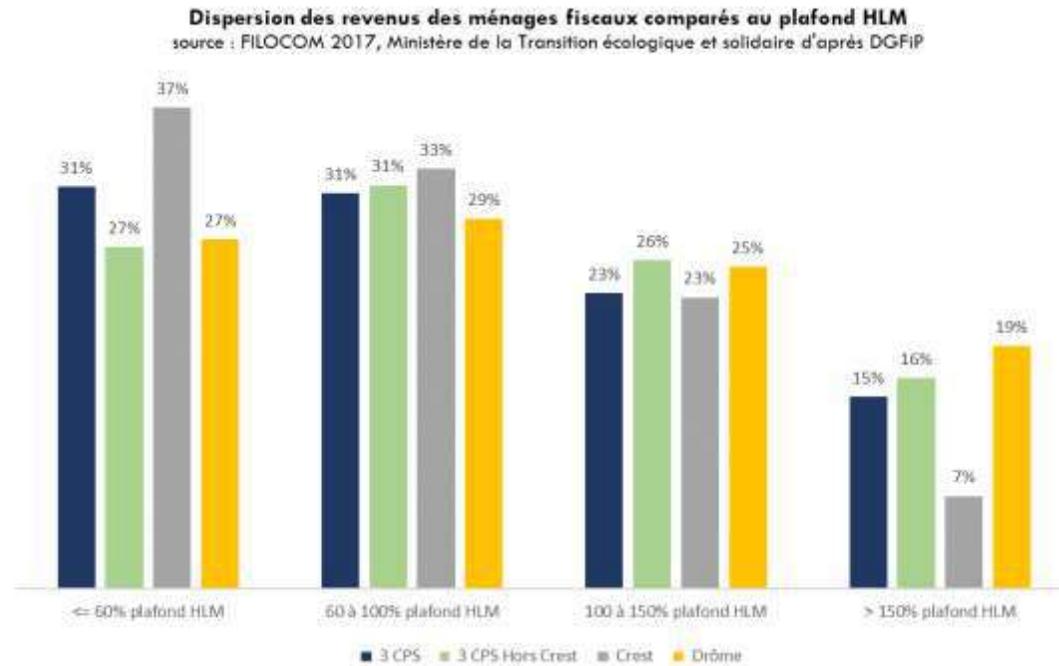




Une majorité des ménages du territoire de la 3 CPS a des ressources inférieures aux plafonds HLM. En effet, **62% des ménages sont éligibles à un logement social ordinaire (PLAI/PLUS)**, soit 4 532 ménages.

Crest présente un taux élevé de ménages à faibles ressources. En effet, 37% des ménages fiscaux ont des ressources inférieures à 60% du plafond HLM (plafond PLAII) et seraient donc prioritaires dans l'accès au logement social. 70% des ménages sont éligibles à un logement social ordinaire, soit 2 730 ménages.

Sur les autres communes de la 3 CPS (hors Crest), le poids des ménages à faibles ressources est plus faible, 58% des ménages sont éligibles au logement social ordinaire, contre 56% à l'échelle départementale.



	ENSEMBLE DES MÉNAGES				TOTAL
	<= 60% plafond HLM PLAI	60 à 100% plafond HLM PLUS	100 à 150% plafond HLM - PLI	> 150% plafond HLM	
3 CPS	2 284	2 248	1 678	1 090	7 300
3 CPS hors Crest	826	976	795	510	3 107
Crest	1 458	1 272	883	280	3 893
Drôme	61 183	64 864	56 384	42 557	224 988

Source : FILOCOM 2017, Ministère de la Transition écologique et solidaire d'après DGFIP

Plafonds de ressources en 2021 Source : www.anil.org	PLAI	PLUS	PLS
1 personne	11 531 €	20 966 €	27 256 €
2 personnes	16 800 €	27 998 €	36 397 €
3 personnes	20 203 €	33 670 €	43 711 €
4 personnes	22 479 €	40 648 €	52 842 €

La précarité des ménages ne se restreint pas uniquement aux ménages résidant au sein du logement social. En effet près d'un tiers des ménages locataires du parc privés (32%) sur le territoire vivent sous le seuil de pauvreté*. Cette moyenne est nettement supérieure au niveau observé sur le département (27%).

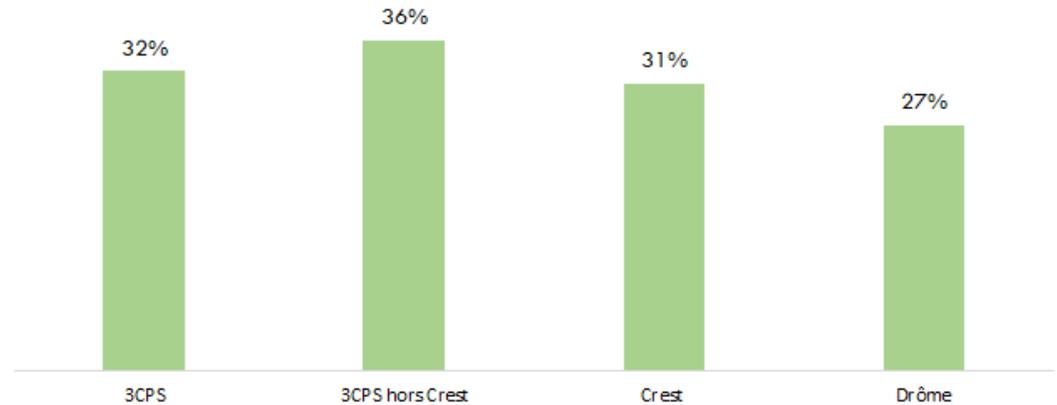
La précarité des ménages est plus forte dans les communes périurbaines et rurale, où 36% des ménages locataires du parc privé vivent sous le seuil de pauvreté.

80 % des locataires du parc privés sont éligibles à un logement social classique, dont près de la moitié sont éligibles à un logement très social (revenus inférieurs au plafond du PLAI).

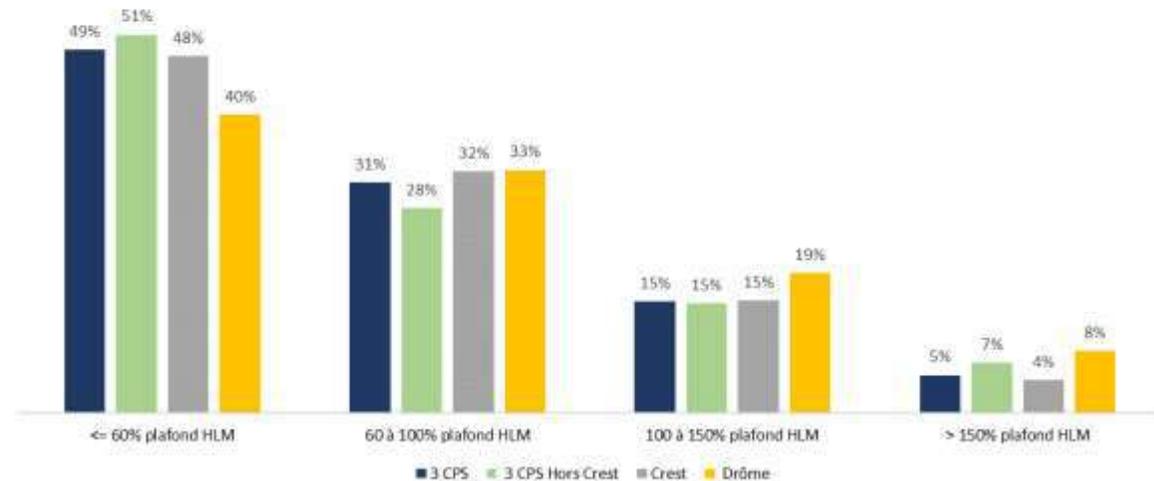
Ainsi, le parc privé joue donc un rôle social « de fait », mais **sans pour autant apporter des garanties dans la qualité des logements loués et du taux d'effort consenti par les ménages pour se loger.** Ainsi, cette précarité au sein de parc locatif privé peut-être source de mal-logement.

Seuil de pauvreté : (50% du niveau de vie médian), soit 918 € par mois pour une personne seule en France.

Poids des locataires du parc privé sous le seuil de pauvreté
 Source : Filocom 2017, Ministère de la transition écologique et solidaire d'après DGFIP



Dispersion des revenus des ménages fiscaux locataires du parc privé comparés au plafond HLM
 source : FILOCOM 2017, Ministère de la Transition écologique et solidaire d'après DGFIP

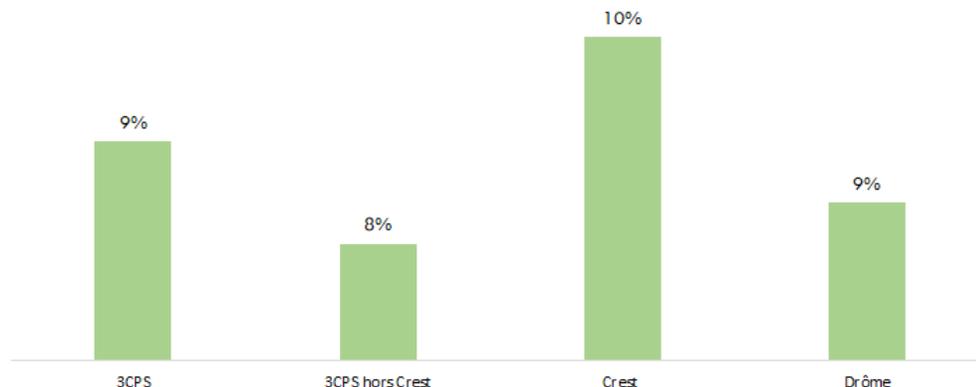


Les propriétaires-occupants sont relativement moins précaires.

En effet, 9% de ces ménages vivent sous le seuil de pauvreté, un niveau similaire à celui observé sur le département. La commune de Crest accueille une population plus modeste, avec 10% des propriétaires occupants vivant sous le seuil de pauvreté.

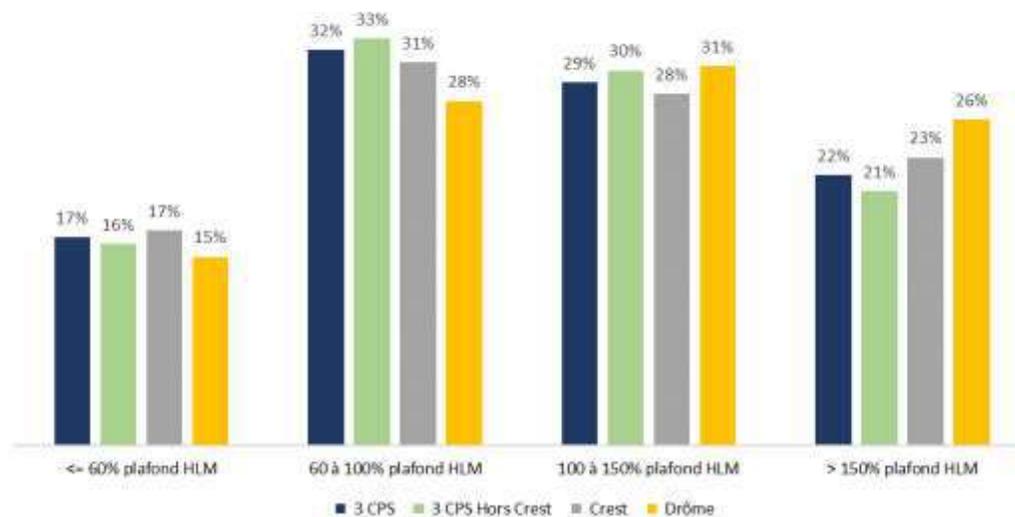
Près de la moitié des propriétaires-occupants sont éligibles à un logement social classique (inférieur ou égal à 100% du plafond HLM) un niveau supérieur à la moyenne départementale (43%).

Poids des propriétaires occupants sous le seuil de pauvreté
 Source : Filocom 2017, Ministère de la transition écologique et solidaire d'après DGFiP



Dispersion des revenus des ménages fiscaux propriétaires occupants, comparés au plafond HLM

source : FILOCOM 2018, Ministère de la Transition écologique et solidaire d'après DGFiP



Retour des ateliers :

- La précarité de certains ménages, notamment propriétaires, conduit à une difficulté de bouclage des plans de financements
- La précarité de certains publics conduit à la mise en place de solutions alternatives (conventions de cohabitation, habitat intergénérationnel...)

CONSTATS

- Une croissance démographique forte, et qui s'accélère sur la période récente, alimentée par un solde migratoire excédentaire (arrivées de populations depuis d'autres départements) ; une difficulté à maintenir certaines populations résidentes et plus particulièrement les jeunes
- Une population qui tend à se structurer en petits ménages (décohabitation)
- Un territoire concerné par un double phénomène de vieillissement et de géronto-croissance
- Une population résidente relativement précaire, éligible aux aides

ENJEUX

- La prise en compte de cette attractivité résidentielle comme potentiel facteur de concurrence entre certains ménages, impliquant la maîtrise de cette croissance démographique
- La prise en compte des évolutions sociodémographiques dans leurs impacts en termes de besoins en logements
- La prise en compte du vieillissement de la population comme source de besoins en logements et services adaptés sur le territoire
- L'apport de réponses aux publics précaires, potentiellement captifs de leur logement, en dépit de son inadéquation (coût, état, localisation...)



2

Un parc de logements pouvant générer des situations d'inconfort



2.1 Un territoire marqué par un habitat rural et périurbain

AR CONTROLE DE LEGALITE : 026-200040509-20220519-DE2022060-DE
en date du 25/05/2022 ; REFERENCE ACTE : DE2022060

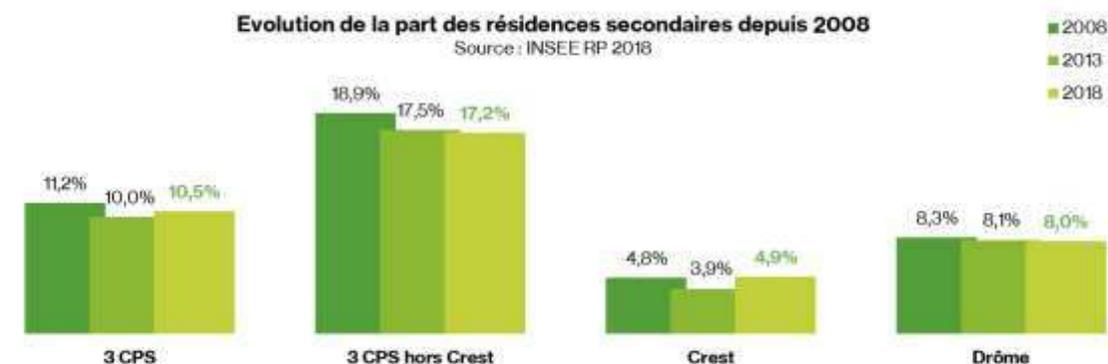
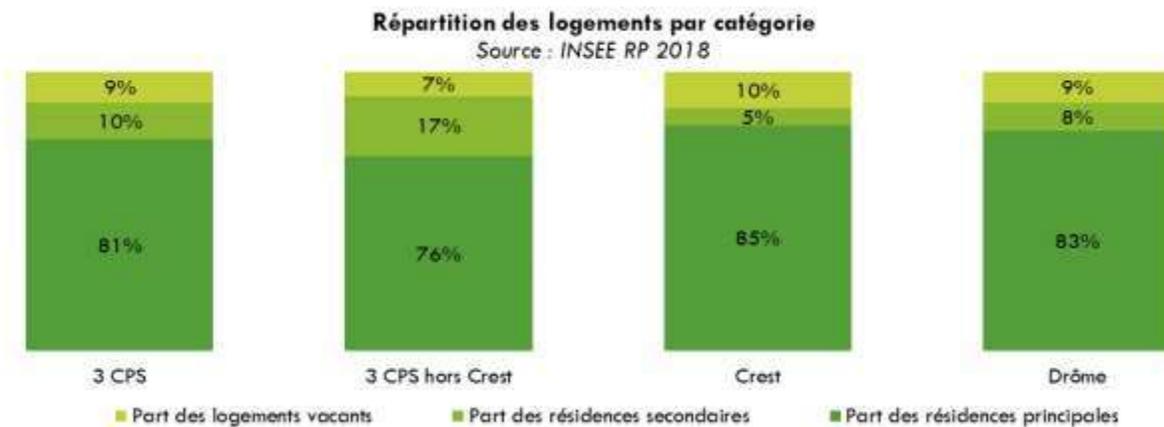
Une part de résidences principales prédominante mais avec des taux importants de logements secondaires et vacants

Le territoire de la 3CPS compte un parc de 9 016 logements en 2018. Plus de la moitié des logements (54%) sont situés Crest, soit 4 937 logements.

Le parc de logements est composé majoritairement de résidences principales (81%), soit un taux similaire à celui du département(83%).

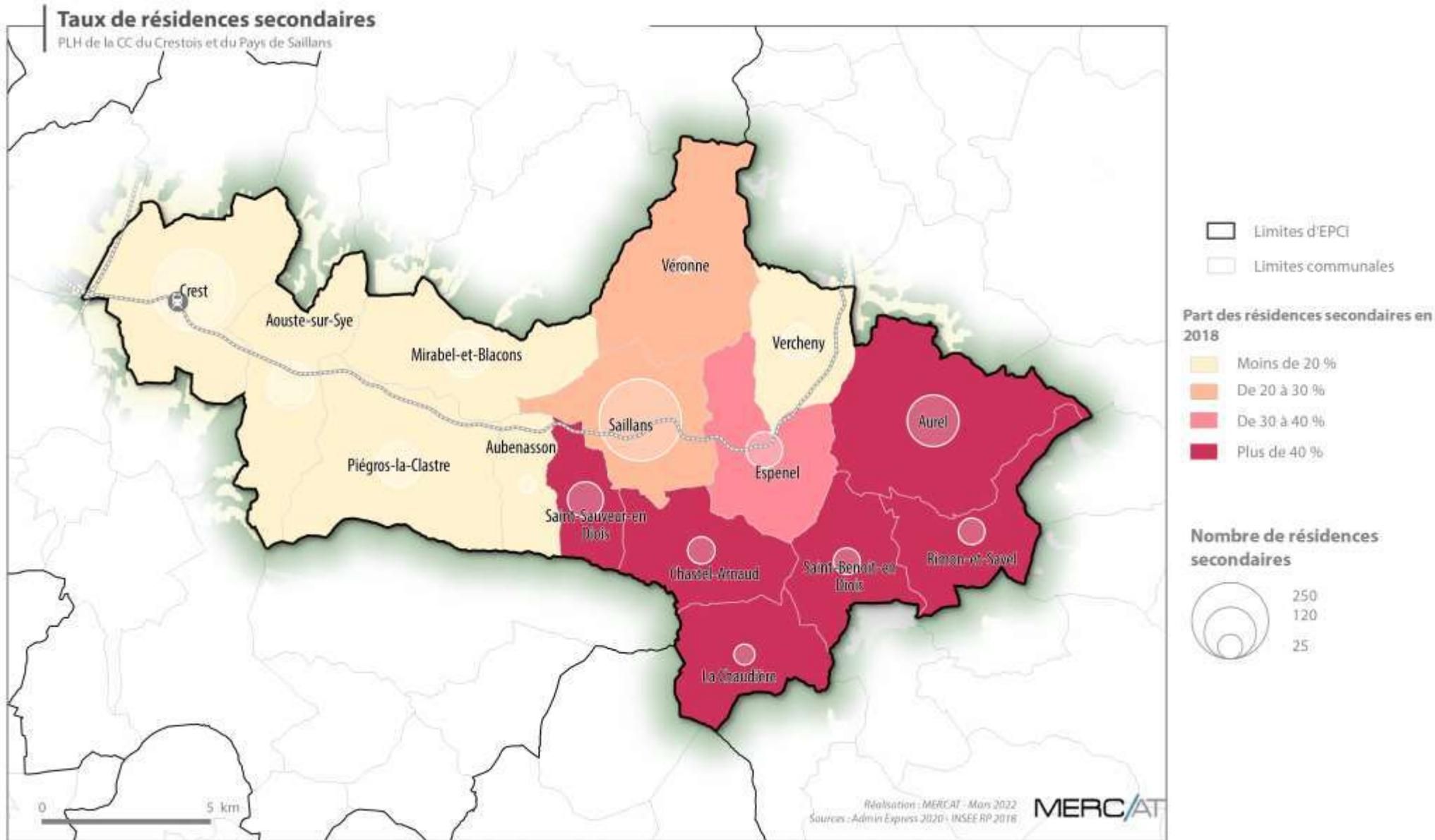
Le taux de résidences secondaire est de 10%. Hors Crest, ce taux atteint 17%, niveau très nettement supérieur à la moyenne départementale de 9%, ce qui témoigne de la **vocation touristique de la 3 CPS.**

La part des résidences secondaires sur la 3 CPS montre un léger recul de 0,8 point entre 2008 et 2018. Le recul est important hors Crest (-1,6 points), avec toutefois une baisse nettement ralentie du poids des résidences secondaires depuis 2013. A l'échelle départementale, les taux se maintiennent (8% en 2018).



Des résidences secondaires majoritairement concentrées à l'est du territoire

AR CONTROLE DE LEGALITE : 026-200040509-20220519-DE2022060-DE
 en date du 25/05/2022 / REFERENCE ACTE : DE2022060



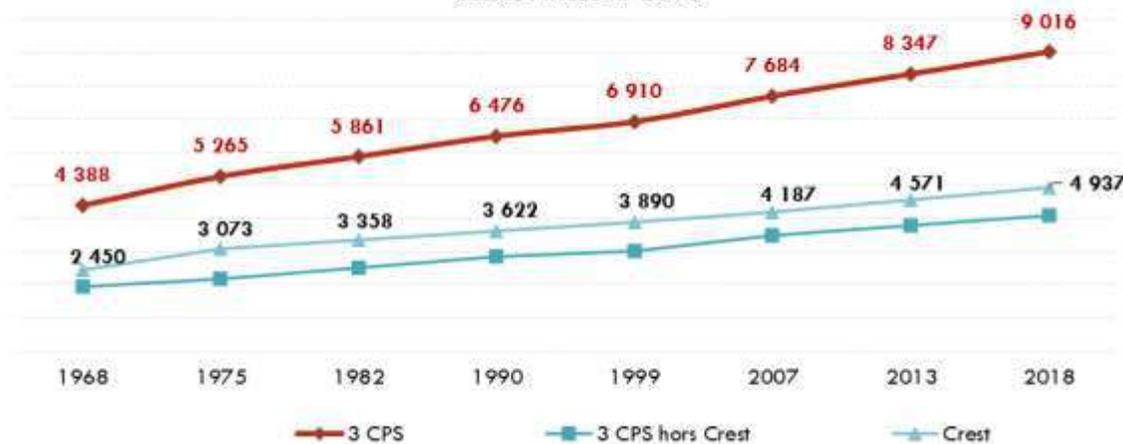
Près de la moitié du parc de logements de la 3 CPS (49%) date d'avant les premières réglementations thermiques (1974).

Sur la 3 CPS hors Crest, le poids des logements très ancien (<1919) est assez marqué, représentant 27% du parc de logement. Sur ces communes, 1/3 du parc de logement est assez récent, avec un fort développement entre 1990 et 2013 (+ 1 047 logements)

A Crest, la moitié du parc de logement s'est développé entre les années 1950 et 1990.

Evolution du parc de logements depuis 1968

Source : INSEE RP 2018



Ancienneté de construction des résidences principales Parmi les résidences principales construites avant 2013

Source : INSEE RP 2018



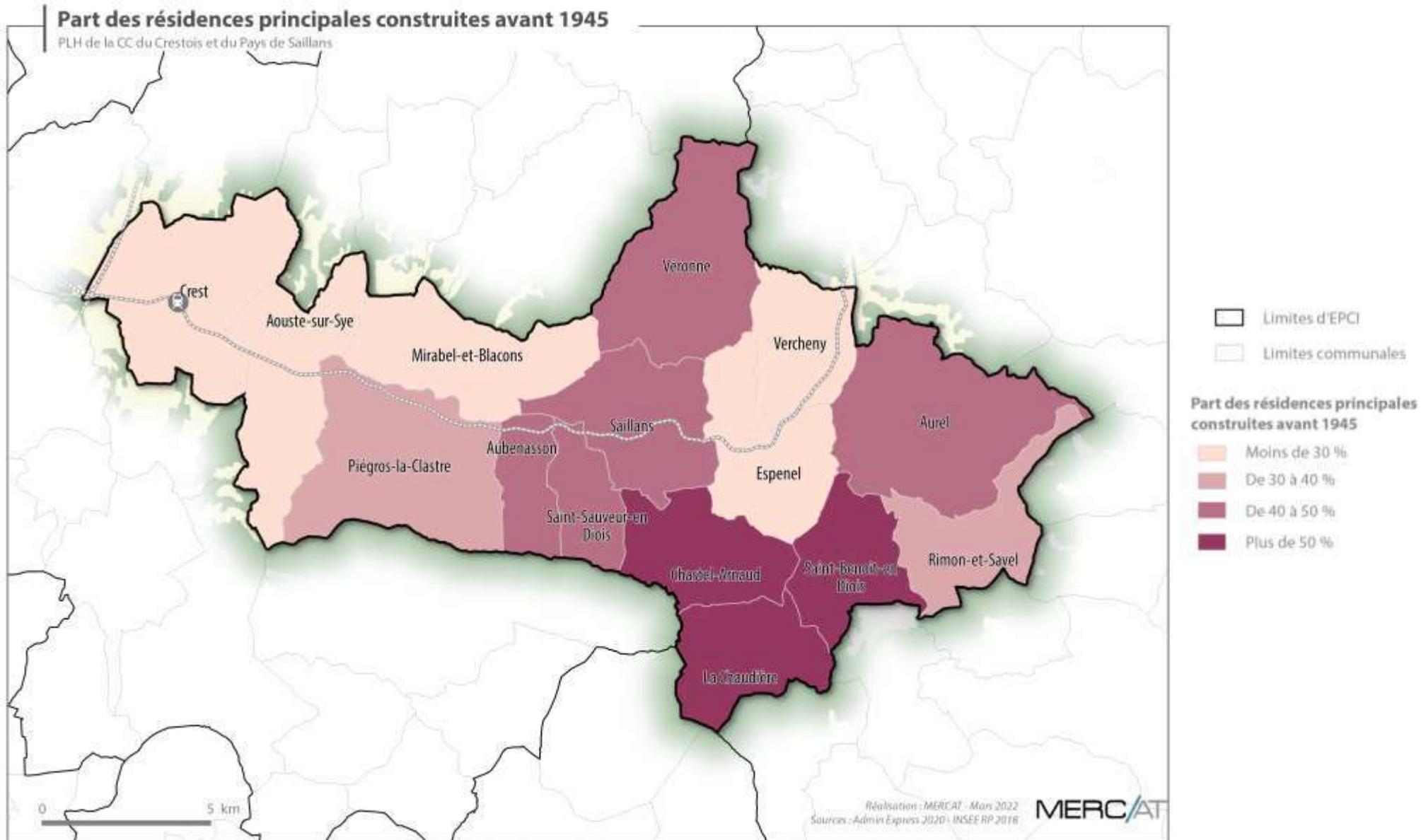
La première Règlements Thermique (RT) a été mise en place en 1974. Elle s'applique uniquement aux bâtiments neufs d'habitation, elle a pour objectif de baisser de 25% la consommation énergétique des bâtiments.

La Règlements actuelle est la RT 2012, bientôt remplacée par la RT 2020.

La Règlements thermique 2020 réunit un ensemble de normes visant à construire des bâtiments à énergie positive et des maisons passives. Les normes RT 2020 ciblent le zéro gaspillage énergétique, ainsi que la production d'énergie. Elles rendent également l'utilisateur acteur de la transition énergétique.

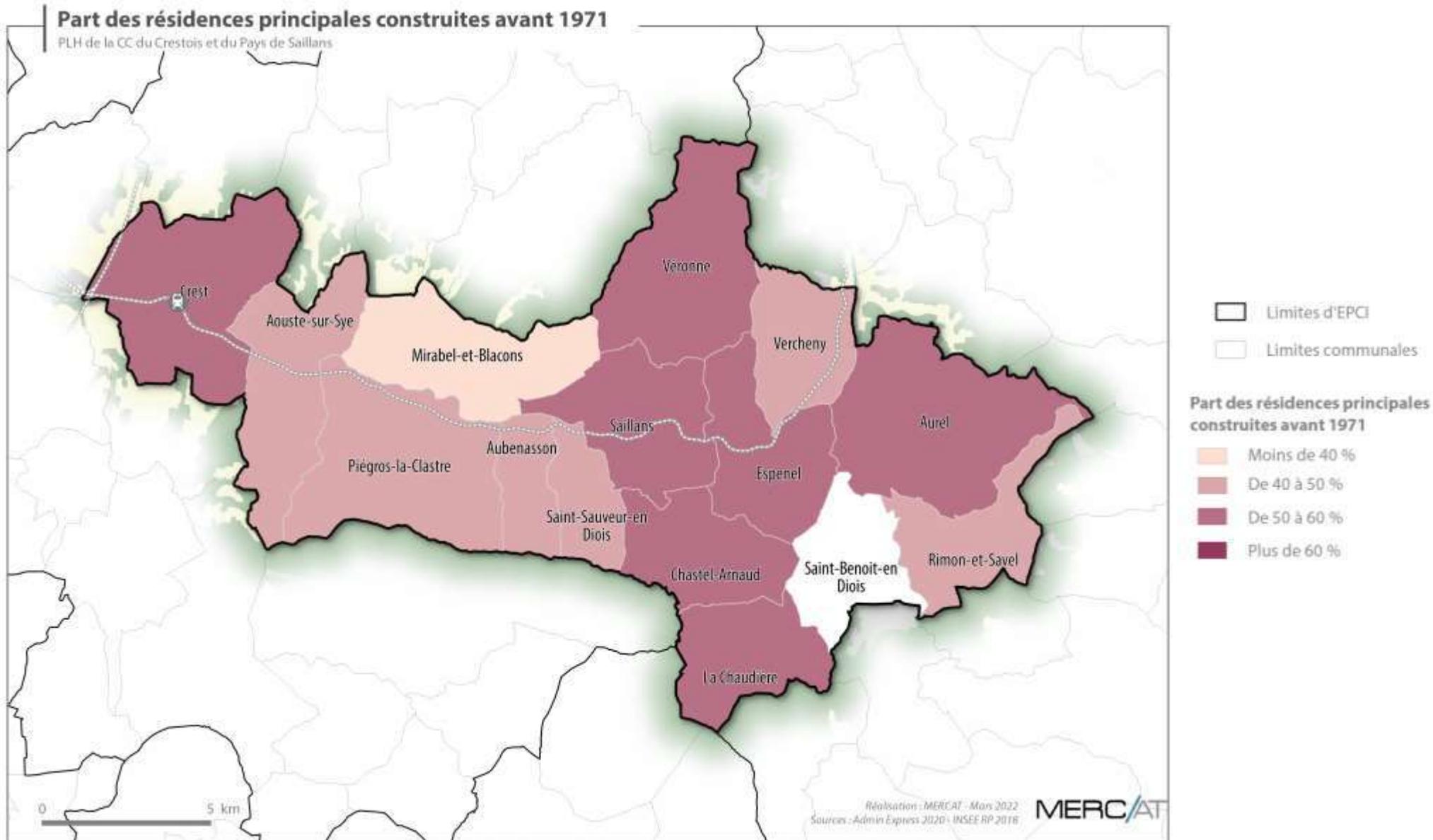
Un père de résidences principales relativement ancien

ARR. CONTROLE DE LEGALITE 026-200040500-20220519-DE2022060-DE
en date du 25/05/2022 ; REFERENCE ACTE : DE2022060



Un patrimoine de résidences principales relativement ancien

ARRÊTÉ DE L'ÉCALIETE 026-200040508-20220519 DE 2022060 DE en date du 25/05/2022 ; REFERENCE ACTE : DE2022060



Au regard du profil majoritairement rural de la 3 CPS, le parc de logements est caractérisé par la prédominance de l'habitat individuel, qui représente, en 2018, 64% du parc de logement, un niveau similaire à la moyenne départementale.

Les logements collectifs sont principalement situés sur la commune de Crest, où la répartition entre logement individuel et logement collectif est plus équilibrée.

Directement lié à cette prédominance de l'habitat individuel sur le territoire de la 3 CPS, les résidences principales sont majoritairement de grandes tailles avec 65% de T4 et plus, dont 38% de T5 et plus.

Sur la commune de Crest la répartition des résidences principales par typologie est équilibrée avec 41% de petites surfaces (<=T3) et 59% de grandes typologies

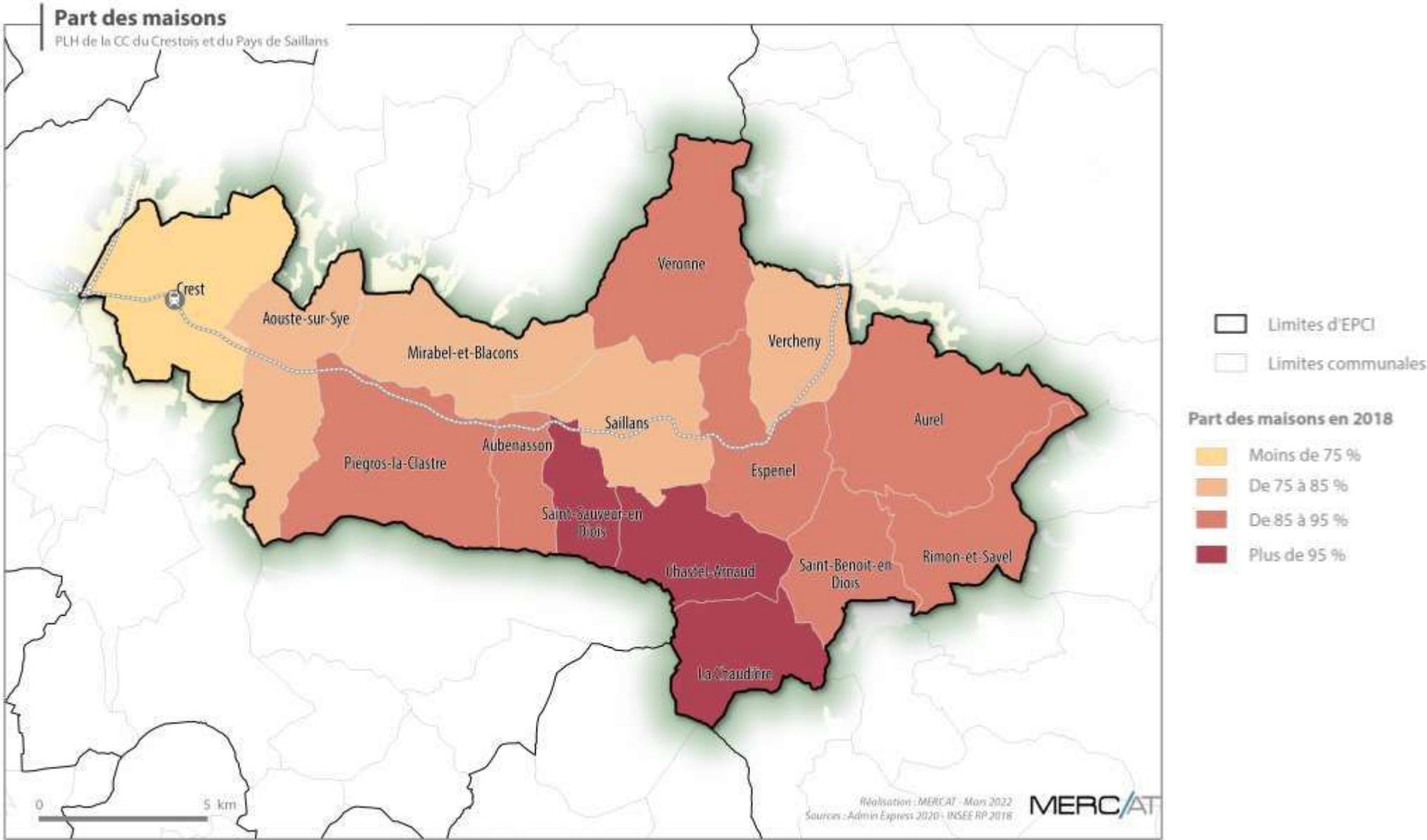
Répartition du parc par type de logement
 Source : INSEE RP 2018



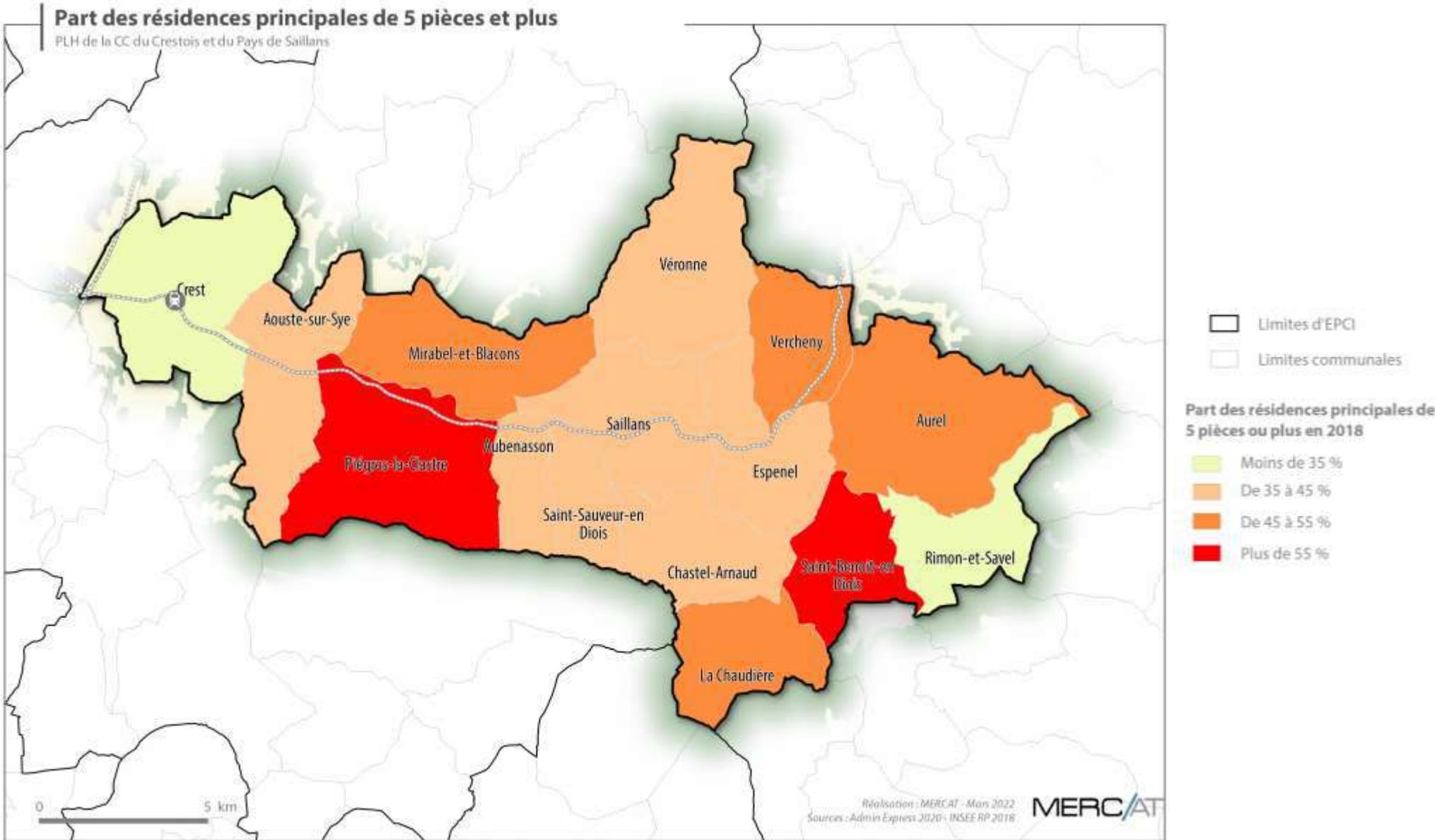
Répartition des résidences principales par typologie
 Source : INSEE RP 2018



Un parc de logements majoritairement individuel et de grande taille



Un parc de logements majoritairement individuel et de grande taille

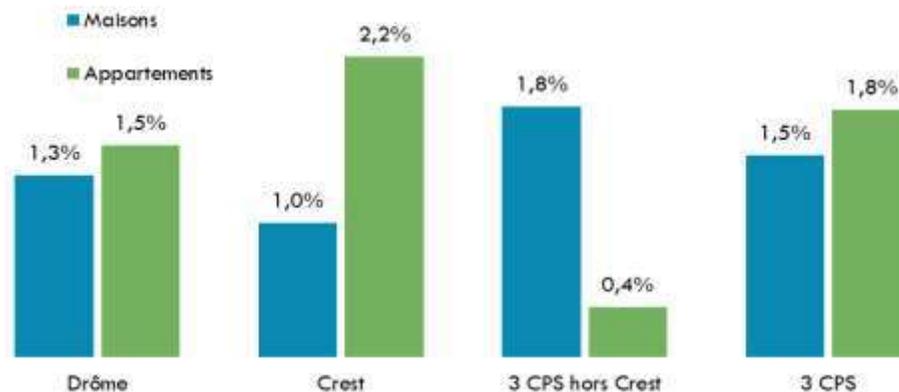


Une diversification des formes de logements

Entre 2013 et 2018, les logements collectifs et individuels ont progressé respectivement de 1,8%/an et de 1,5%/an. Les évolutions sont à différencier entre Crest et le reste du territoire : **la progression des logements collectifs est plus forte sur Crest + 2,2%/an ; à l'inverse, sur le reste du territoire, la croissance du parc de logements est notamment portée par les logements individuels (+1,8% par an).**

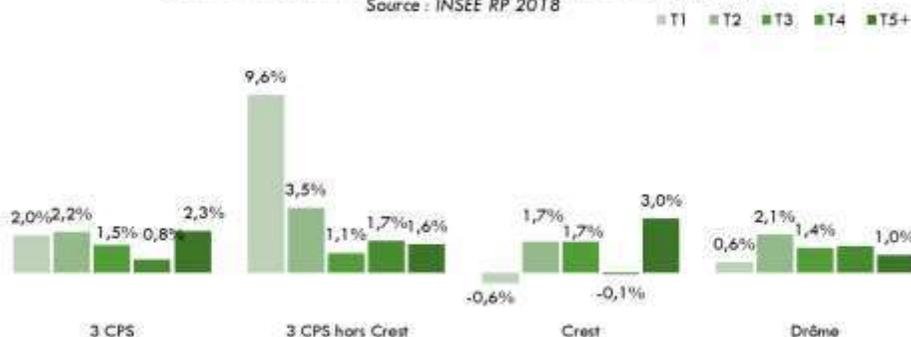
Taux d'évolution annuel des logements par type

Source : INSEE RP2018



Taux d'évolution annuel des résidences principales par typologie

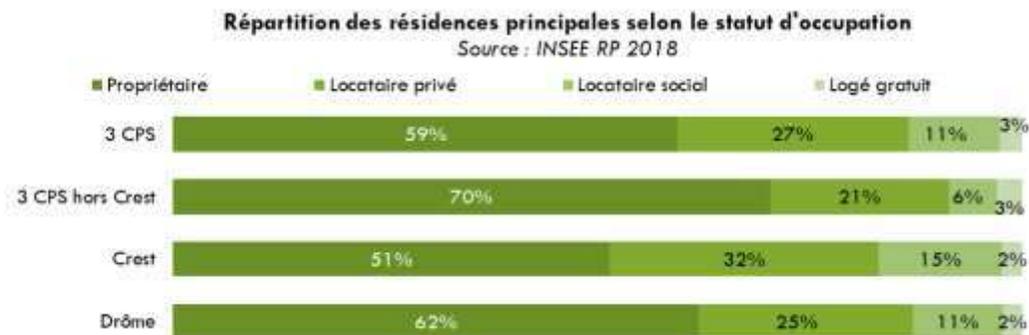
Source : INSEE RP 2018



Le développement des résidences principales concerne l'ensemble des typologies, avec toutefois une hausse plus rapide des petits logements (T1-T2) et des grands (T5 et +). **La croissance des petites typologies est particulièrement marquée hors Crest, témoignant d'une dynamique de diversification des logements.**

Parmi les résidences principales, 59% sont occupées par leur propriétaire, soit une part inférieure au département (62%). Par ailleurs, le territoire compte 38% de locataires soit 27% de locataire dans le parc privé et 11% dans le parc social.

Les progressions les plus rapides concernent les résidences principales occupées par leur propriétaires (+1,8%/an entre 2013 et 2018) et par des locataires du parc privé (+2% par an). Pour les locataires du parc social, cette progression est plus faible (0,7%/an) conduisant à une diminution de leur poids parmi les différents modes d'occupations.



Enquête en ligne

Un échantillon de répondants qui occupent le parc de logements de façon comparable à la population intercommunale

Les répondants à l'enquête sont en majorité des propriétaires-occupants (63%) occupant des maisons (74%) ce qui est comparable au recensement de l'INSEE sur le territoire (59% de propriétaires-occupants et 65% des maisons). Tout comme à l'image des habitants de la 3 CPS, le panel de répondants occupent en grande partie des grands logements : 30% de T5 (38% à l'échelle de la 3 CPS) et 31% de T4 (27%).

Taux d'évolution annuel des résidences principales par statut d'occupation

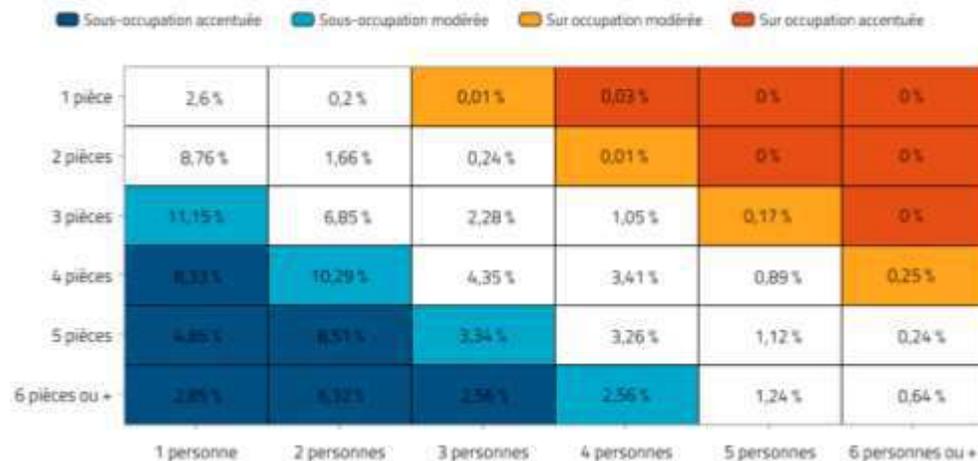


Des situations de sous-occupation préoccupantes

Le territoire de la 3 CPS n'est statistiquement que très peu concerné par des situations de sur-occupation (des situations peuvent exister ponctuellement, elles ne font parfois pas l'objet d'un recensement de situation non régulière)

A l'inverse, le territoire est concerné par des situations de sous-occupation. Près de 61% des résidences principales sont sous-occupées dont plus de la moitié (33,5%) sont en sous-occupation lourde. A noter que 40% des résidences principales sont occupées par des petites ménages de 1 à 2 personnes vivant dans un logement d'au moins 4 pièces. 16% des résidences principales de 4 pièces et plus sont occupées par une personne seule. Cette situation peut s'avérer d'autant plus délicate lorsqu'il s'agit de personnes âgées et/ou à faibles ressources.

Adaptation du parc de logements à son occupation en 2017



Source : Citaviz, INSEE RP 2017, © Citadia

Méthodologie - L'inadaptation au logement

Un logement est considéré comme inadapté dès lors qu'il existe un différentiel de deux pièces avec le nombre de personnes du ménage. Par exemple, quand 3 personnes habitent dans un studio, le logement est sur-occupé. À l'inverse, lorsque 2 personnes habitent dans un 5 pièces, le logement est sous-occupé.

NB : ces données sont à rapprocher d'une réalité tangible et ne sont pas obligatoirement source de difficultés. Par exemple, une sous-occupation peut être liée à la l'éclatement des cellules familiales (garde alternée, retour des enfants le week-end ou pendant les vacances...)

Méthodologie - Lecture du tableau d'adaptation du parc de logements à son occupation en 2017

Il convient d'additionner les pourcentages de sous-occupation accentuée et de sous-occupation modérée pour connaître le pourcentage de sous-occupation totale. Il en est de même pour le taux de sur-occupation.

NB : 16% des résidences principales concernent des ménages d'1 personne vivant dans un logement d'au moins 4 pièces.



2.2 Un phénomène de vacance en diminution, concernant des logements anciens et peu confortables

Le territoire de la 3 CPS est concerné par la problématique de la vacance. **Selon l'INSEE, le territoire compte 795 logements vacants en 2018, soit près de 9% de son parc.**

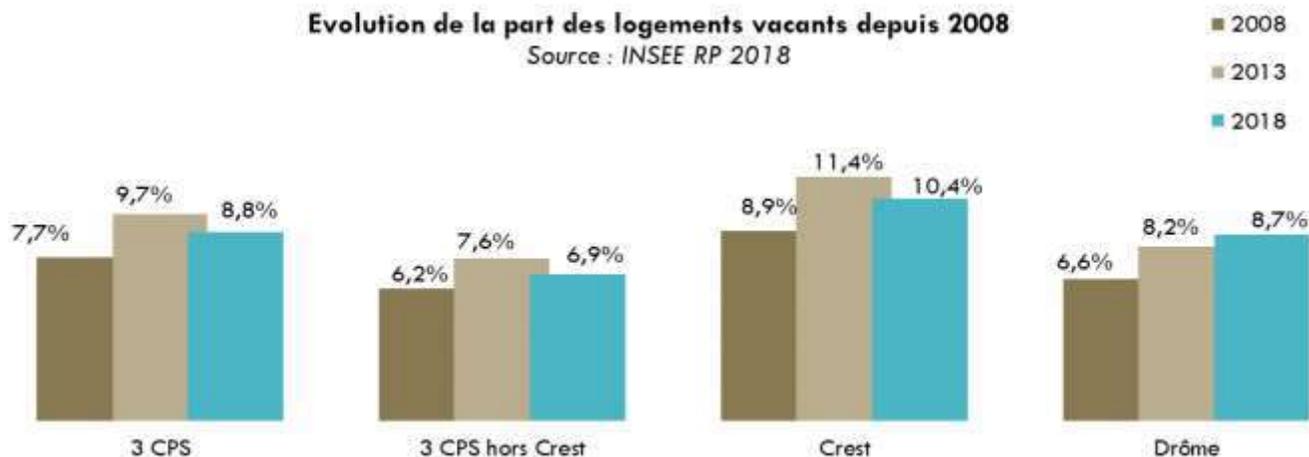
Toutefois, cette vacance diminue sur la période récente, passant de 9,7% en 2013 à 8,8% en 2018. Ce taux est comparable à la moyenne départementale.

La vacance se concentre sur Crest avec 10,4% du parc de logements vacants. Le volume de logements vacants a également diminué à Crest (-1 point entre 2013 et 2018), mais reste tout de même à un niveau élevé, supérieur à la moyenne intercommunale et départementale.

La diminution du volume de logements vacants met en avant la pression qui s'exerce sur le marché immobilier local.

Evolution de la part des logements vacants depuis 2008

Source : INSEE RP 2018



La mesure de la vacance constitue un indicateur de l'ajustement entre les caractéristiques du parc et la demande locale. Un minimum de vacance est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements (réalisation de travaux). Une vacance comprise entre 5% et 7% est ainsi généralement admise comme ne présentant pas de problématique majeure sur un territoire.

De manière générale, on peut distinguer deux grands types de vacance :

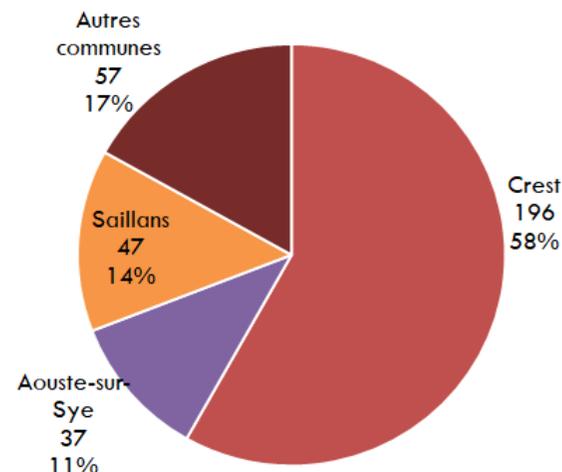
- **La vacance conjoncturelle** ou de marché, dite aussi « frictionnelle » : cette vacance assure une certaine fluidité du marché et est donc nécessaire. Ce peut être le cas d'un logement en attente de locataire ou nouvellement mis en vente, d'un logement étudiant lors de vacances d'été, etc. L'indisponibilité peut aussi être temporaire lors d'une période de réhabilitation, de travaux d'amélioration du logement.
- **La vacance structurelle** : au-delà de deux ans, les logements sont considérés comme étant exclus du marché. Cette vacance renvoie à des situations diverses : inadéquation entre l'offre en logement et la demande des ménages (vétusté, taille) ou stratégie des propriétaires (refus de louer, problème de succession, travaux importants...).

Une vacance structurelle concentrée sur les polarités

Nombre de logements vacants	INSEE RP 2018	LOVAC 2020	Données LOVAC consolidées par les communes
Aouste-sur-Sye	93	131	
Aubenasson	1	0	
Aurel	12	22	
Chastel-Arnaud	5	3	
Crest	515	542	
Espenel	2	9	
La Chaudière	0	6	
Mirabel-et-Blacons	22	47	
Piégras-la-Clastre	34	42	
Rimon-et-Savel	2	6	
Saillans	93	102	
Saint-Benoit-en-Diois	0	5	
Saint-Sauver-en-Diois	0	4	
Vercheny	13	24	
Véronne	3	6	
Total	795	949	

Localisation des logements structurellement vacants sur la 3CPS

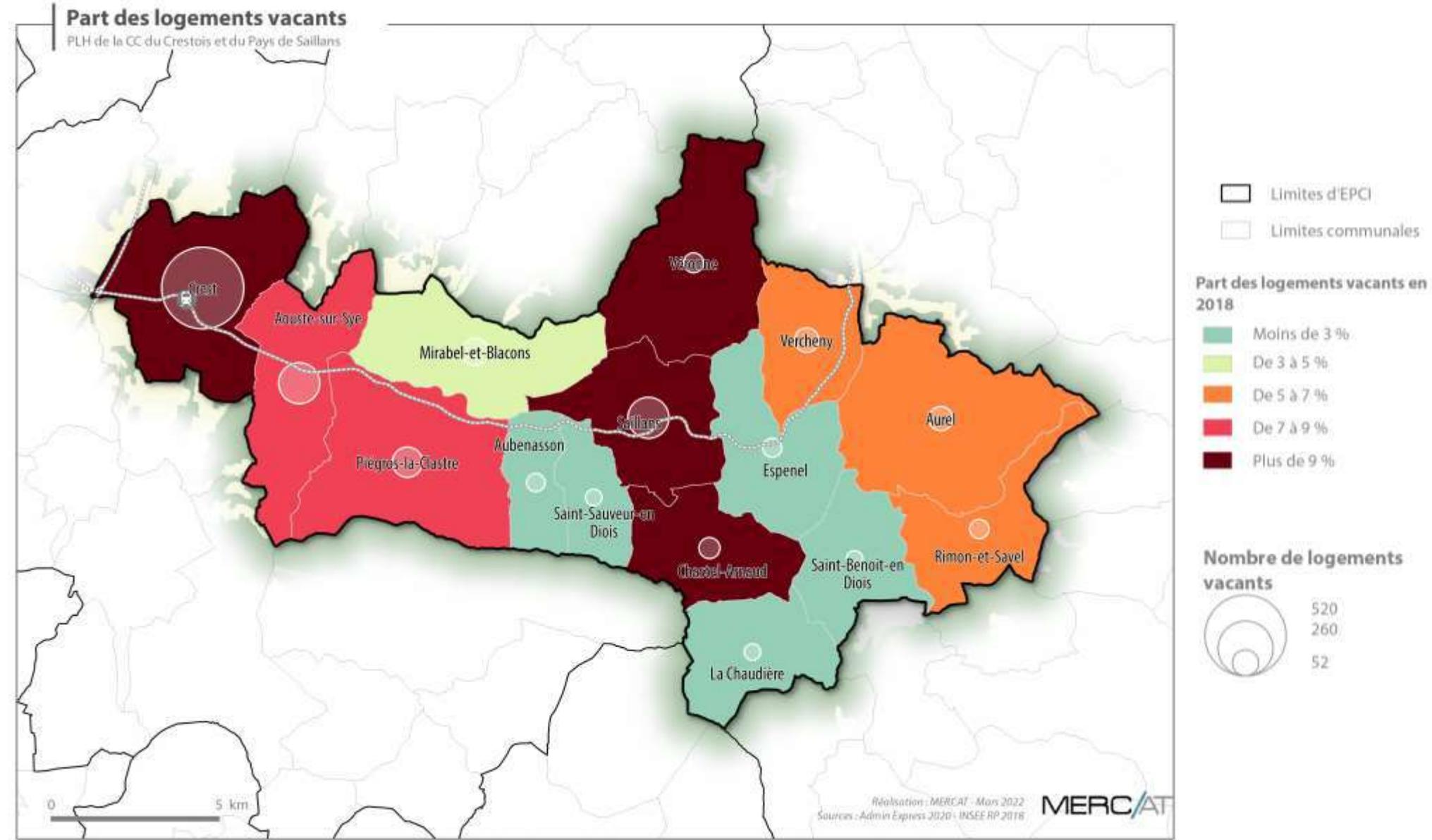
Source : LOVAC 2020



L'analyse de la vacance selon les différentes sources disponibles permet de confronter les données issues du recensement de l'INSEE et les sources fiscales (LOVAC). Les sources fiscales permettent d'obtenir un plus grand nombre d'informations sur les caractéristiques des logements vacants, notamment sur la durée de l'inoccupation. L'INSEE identifie 795 logements vacants, les sources fiscales en identifie 949.

Parmi les 949 logements vacants identifiés par le fichier LOVAC, 337 logements sont structurellement vacants au sein du parc privé (36% du total). Une majeure partie de ce parc est en situation de vacance frictionnelle, inférieure à 2 ans. Sur le territoire de la 3CPS la vacance structurelle est principalement concentrée sur les communes de Crest (58%), Saillans (17%) et Aouste-sur-Sye (11%).

Il est précisé que les données LOVAC ont tendance à surestimer la vacance. En effet, beaucoup de résidences secondaires sont identifiées comme des logements vacants.



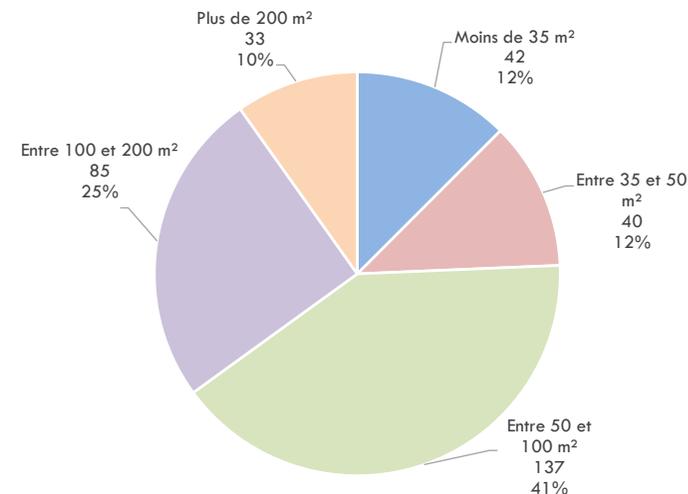
Une nette majorité des logements structurellement vacants date d'avant 1919. Il s'agit donc de logements très anciens, pouvant présenter des contraintes architecturales.

Les petits logements sont surreprésentés au sein de la vacance. En effet, la moitié sont des logements comportant une ou deux pièces contre 14% des résidences principales. En parallèle, 1 logement vacant sur 4 se situe au sein d'un local de moins de 50 m². A l'inverse, plus d'un logement vacant sur 3 se trouve au sein de bâti de grande taille (notamment au sein du patrimoine rural).

La vacance structurelle peut avoir un impact sur le fonctionnement de certaines copropriétés par un manque d'entretien et d'investissement de la part des propriétaires.

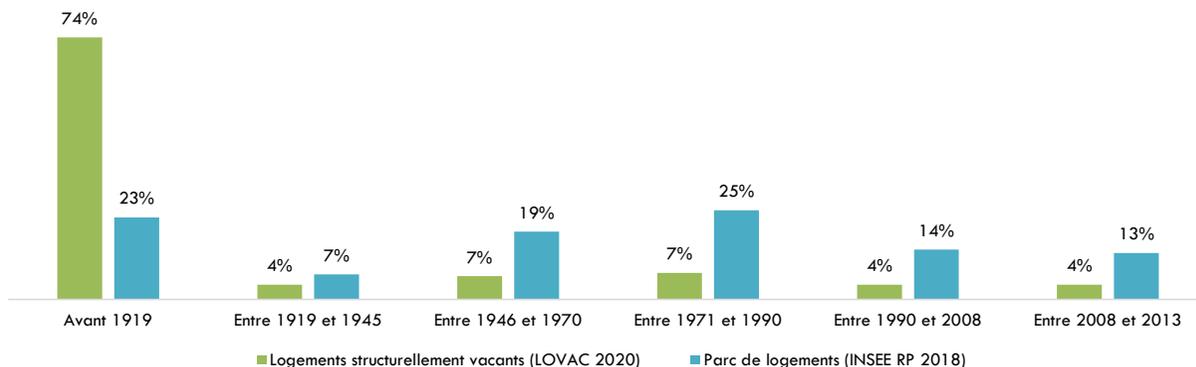
Surface du local des logements vacants recensés

Source : LOVAC 2020



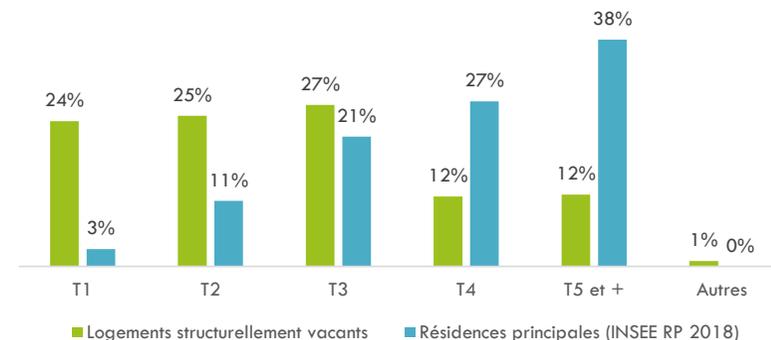
Année de construction des logements structurellement vacants

Sources : LOVAC 2020, INSEE RP 2018



Typologie des logements structurellement vacants par rapport au parc de RP

Sources : LOVAC 2020, INSEE RP 2018



La vacance structurelle peut être analysée selon plusieurs critères de dureté de mobilisation et notamment : le niveau de confort (importance des travaux à réaliser préalablement à la remise sur le marché) et la domanialité des biens (état d'indivision en raison de succession bloquée notamment).

Ainsi, parmi cette vacance structurelle au sein du parc privé, quasiment la moitié des logements (164 logements) ne présente pas de problématique forte en termes de bâti ou de domanialité (catégorie 1), il s'agit donc d'une vacance potentiellement mobilisable.

18% du parc de logement (59 logements) sont vacants depuis plus de 2 ans et disposent d'un niveau de confort médiocre, des travaux sont donc certainement nécessaires au préalable de leur remise sur le marché.

23% du parc de logement (77 logements), sont structurellement vacants et en indivision sans dégradation du bâti. La résolution de ces situations d'indivision constitue dont un préalable à leur remise sur le marché.

Enfin, 11% du parc de logements (37 logements), cumulent indivision et confort médiocre du logement, soit 8% des logements structurellement vacants au sein du parc privé. Compte-tenu de leurs caractéristiques bâties et de domanialité, ces logements sont les plus difficiles à mobiliser.

Dureté de la vacance	Cat. 1 : vacance depuis plus de 2 ans sans confort médiocre et sans propriété en indivision	164 logements soit 49% de la vacance structurelle dans le parc privé
	Cat. 2 : vacance depuis plus de 2 ans au confort médiocre	59 logements soit 18% de la vacance structurelle dans le parc privé
	Cat. 3 : vacance depuis plus de 2 ans avec propriété en indivision	77 logements soit 23% de la vacance structurelle dans le parc privé
	Cat. 4 : vacance depuis plus de 2 ans au confort médiocre et propriété en indivision	37 logements soit 11% de la vacance structurelle dans le parc privé

Source : Données LOVAC 2020, traitements Mercat

L'avis des communes :

- Si l'habitat ancien et dégradé demeure prégnant sur les centre-bourg, la forte pression immobilière conduit à une dynamique de rénovation
- Certains logements sont dégradés et pourtant occupés



2.3 Des situations d'habitat fragile à dégradé concernant le parc ancien et les copropriétés

Précarité financière et précarité dans le logement aux sources de l'habitat indigne

A l'échelle de l'agglomération, 337 résidences sont considérées comme potentiellement indignes pour un total de 651 habitants. Ce sont donc 5% des résidences principales du parc privé qui sont concernées, un niveau comparable à la moyenne départementale (5%). 9%, soit 32 résidences sont considérées très médiocres.

Ces situations se concentrent sur Crest, avec environ 57% du PPPI de l'agglomération. 39% de résidences considérées comme potentiellement indignes sont de catégorie médiocre, soit un niveau supérieur à la moyenne intercommunale et départementale (29%).

Le parc de logements indignes concerne aussi bien le parc de logements collectifs qu'individuels (53% du PPPI), il s'agit d'un parc relativement ancien puisque 86% des logements sont antérieurs à 1949.

Les résidences potentiellement indignes sont occupées en majorité par des locataires du parc privé, ces situations concernent en premier lieu des ménages de 2 à 5 personnes (52%).

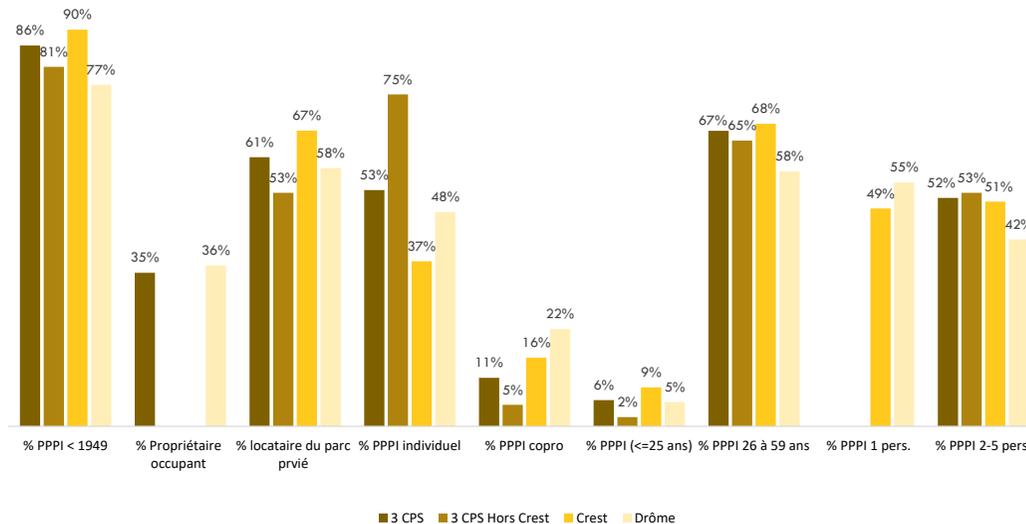
	PPPI 2015	Population en PPPI	Poids du PPPI parmi les RPP
3 CPS	337	651	5%
3 CPS hors Crest	144	Non communiqué	5%
Crest	193	Non communiqué	4%
Drôme	7 563	14 309	5%

Source : PPPI 2015, FILOCOM 2017, Ministère de la transition écologique et solidaire d'après DGFIP

Retour des ateliers :

- Derrière la propriété-occupante en habitat indignes se trouvent des situations sociales complexes, difficiles à gérer (enjeu d'accompagnement social)

Profil du parc PPPI sur le territoire de la 3 CPS
source : PPPI 2015



Définition du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) :

Le Parc Privé Potentielle Indigne (PPPI) est un outil de pré-repérage de logements indignes. Cette base de données consiste à croiser la catégorie cadastrale des logements avec le revenu des occupants à partir du fichier FILOCOM (2013 ici), en faisant l'hypothèse qu'un logement de moindre qualité a d'autant plus de chance d'être indigne s'il est occupé par un ménage ne dépassant pas certains seuils de revenus.

Le PPPI est composé des résidences principales privées considérées comme :

- Ordinaires (catégorie 6), et occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté ;
- Médiocres (catégorie 7) ou très médiocres (catégorie 8), occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté soit 75% du revenu médian, appelé le noyau dur.

La présence d'habitat dégradé en centre-bourg

L'intercommunalité regroupe 182 résidences principales en classement cadastral 7 ou 8, c'est-à-dire médiocres ou très médiocres, soit 2,4 % des résidences principales du territoire, un taux plus élevé que celui de la Drôme et de la Région. Crest regroupe près de la moitié de ce parc, pour autant la part des résidences principales de la commune concernée par une forte dégradation demeure inférieure à l'échelon intercommunal.



Des immeubles d'habitation dans le centre-ancien de Crest, Octobre 2021, photos MERCAT.

	Nombre de résidences principales en CC 7-8	Part de résidences principales en CC 7-8
Crest	84	2,0 %
Mirabel-et-Blacons	14	2,9 %
Saillans	29	4,4 %
Vercheny	14	8,5 %
Autres communes de la 3 CPS	41	2,2 %
CC du Crestois et Pays de Saillans	182	2,4 %
Drôme	4866	2,1 %
Auvergne-Rhône-Alpes	64238	1,8 %

Source : FILOCOM 2017, Ministère de la Transition écologique et solidaire d'après DGFIP

L'identification des situations de périls par l'ARS

L'ARS recense les arrêtés de périls pris et levés ainsi que les signalements faits concernant des situations de logements indignes ou insalubres. Ainsi, depuis 2015 :

- 1 arrêté de péril pris à Crest
- 3 arrêtés de péril pris et levés à Crest
- 14 signalements remontés à l'ARS depuis 2018 dont 13 à Crest et 1 à Saillans.

La fragilisation des copropriétés comme conséquence de la précarité

A l'échelle de la 3 CPS, 103 copropriétés sont enregistrées et constituent un volume de 1 168 logements. Elles se trouvent principalement sur la commune de Crest (83 copropriétés).

Ainsi, la taille moyenne des copropriétés est de 11 lots d'habitation par structure. Sur Crest, la taille moyenne des copropriétés est de 13 lots. Toutefois, certaines grandes copropriétés pèsent dans la moyenne puisque la taille médiane des copropriétés est de 6 lots (7 lots à Crest). Il s'agit donc de petites copropriétés.

La fragilité d'une copropriété s'entend au regard de différentes caractéristiques : financières, sociales, de fonctionnement et de gestion, juridiques, et d'ancienneté du bâti.

Il est précisé que ces données ne sont pas exhaustives compte-tenu du recensement progressif de toutes les copropriétés.

La fragilité d'une copropriété est mesurée à partir des indicateurs suivants :

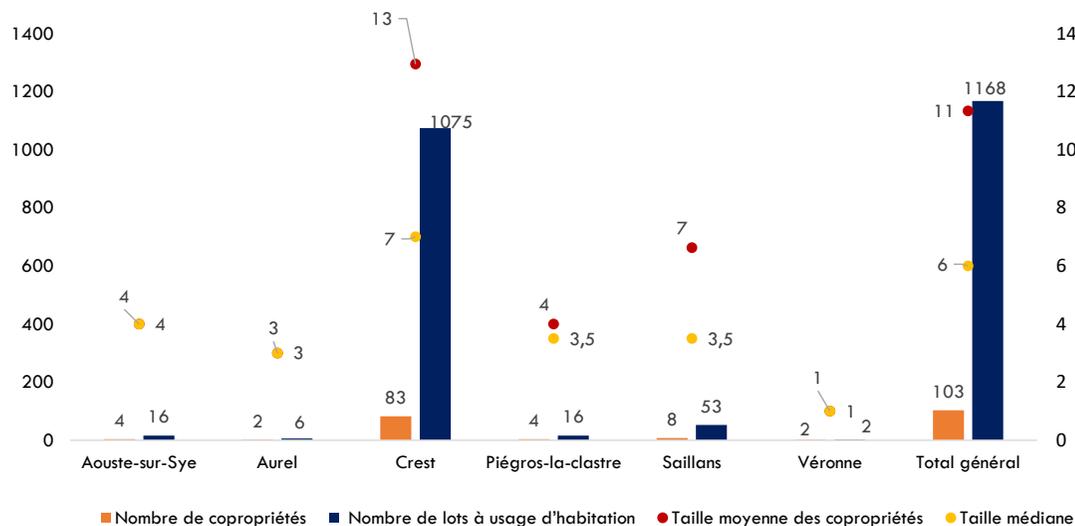
Situation socio-économique des occupants :

- Revenu, sur-occupation, poids des familles monoparentales ou familles nombreuses,
- Qualité du bâti : poids des logements de qualité médiocre,
- Poids de la vacance structurelle (supérieure ou égale à 3 ans),
- Revenus des propriétaires occupants.

Chaque copropriété du champ d'observation se voit attribuer une note moyenne globale correspondant à la moyenne des notes obtenues sur chacun des critères de difficulté.

Nombre et tailles des copropriétés sur la 3 CPS

Source : registre des copropriétés de l'ANAH, données brutes déclarées en 2020



Registre des copropriétés de l'ANAH :

Depuis la loi ALUR (2014), les copropriétés ont l'obligation de procéder à leur immatriculation. Cela permet au syndic d'établir chaque année la fiche synthétique de la copropriété. Plus généralement, il permet de faciliter la connaissance de l'état des copropriétés en France (gestion et les comptes du syndicat, le montant du budget prévisionnel, les provisions pour travaux, les dettes à l'égard des fournisseurs et les impayés, le nombre de copropriétaires débiteurs, la présence d'employés du syndicat). Les informations mentionnées doivent être actualisées tous les ans et lors d'événements particuliers. La gestion du registre est assurée par l'agence nationale de l'habitat (ANAH).

Il convient toutefois de souligner que, malgré l'obligation, toutes les copropriétés ne sont pas immatriculées sur ce registre.

La fragilisation des copropriétés comme conséquence de la précarité

Les caractéristiques techniques des copropriétés en difficulté varient en fonction de l'époque de construction et du type de syndic.

Les copropriétés en difficulté sont souvent confrontées à **l'impuissance du syndic** voire à **une absence complète de structure de gestion**. Une mise sous administration judiciaire peut être décidée lorsqu'une copropriété présente des désordres trop importants. L'incompréhension des mécanismes propres à la copropriété entraîne des blocages dans les prises de décisions pourtant nécessaires pour redresser certaines situations. Les faibles taux de participation aux assemblées générales sont des signes de démobilisation ou de méconnaissance des propriétaires.

Les difficultés de fonctionnement peuvent également être dues à un règlement inadapté à la situation, parfois à une absence de règlement de copropriété qui empêche toute décision.

Sur le territoire de la 3 CPS, **près de la moitié des copropriétés dont le mode de gestion est connu sont gérées par un syndic professionnel (45%)**. Les syndicats bénévoles sont minoritaires (11%).

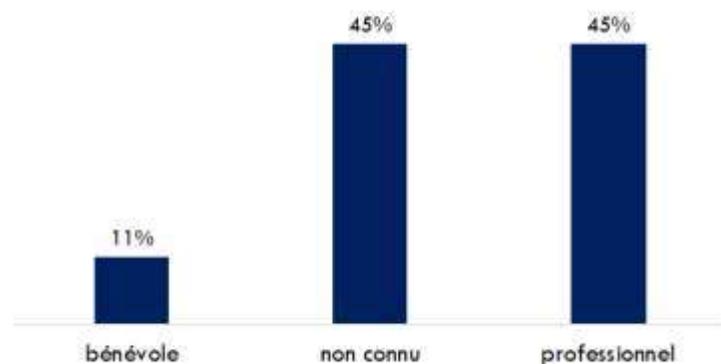
Les copropriétés se trouvent en premier lieu au sein d'un bâti très ancien : 35% des copropriétés (soit 164 logements), datent d'avant 1949, auxquelles peuvent être très certainement ajoutées une part des copropriétés dont la date n'est pas connue dans le registre. **45% des copropriétés (soit 46 copropriétés comprenant 392 logements) datent d'avant 1975.**

Parmi les 103 copropriétés du territoire, 5 copropriétés sont à la fois petites (inférieures à 10 lots), construites avant 1975 et gérées par un syndic bénévole. Ainsi, ces copropriétés présentent une situation de potentielle fragilité.

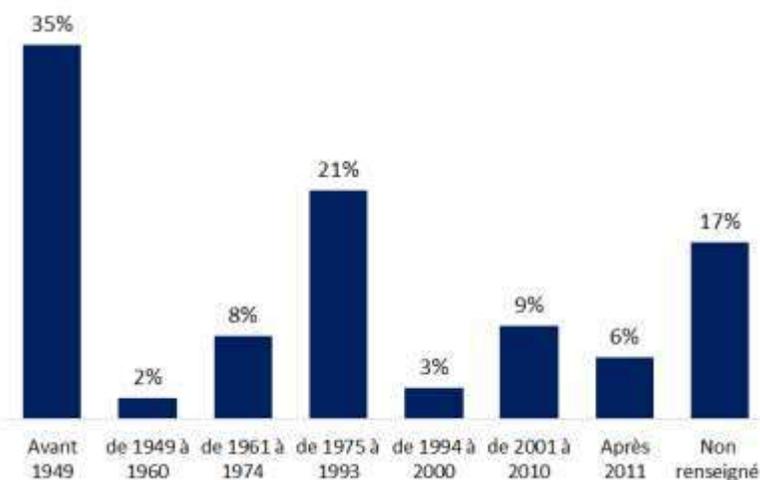
Retours des ateliers :

Le territoire compte des copropriétés avec logements énergivores, conduisant à des négociations sur le prix de vente. Parfois, les copropriétaires âgés sont peu enclins aux travaux. Il y a par ailleurs des copropriétés anciennes où la rénovation pose des enjeux d'ordre technique, notamment en secteur sauvegardé, doublé par un manque de professionnels du bâtiment. Un service d'accompagnement des copros a été créé au sein du SPPEH

Type de gestion des syndic des copropriétés
Source : registre des copropriétés de l'ANAH, données brutes déclarées en 2020



Ancienneté des copropriétés
Source : registre des copropriétés de l'Anah, données brutes déclarées en 2020



Les copropriétés en difficulté se caractérisent également par un niveau élevé d'impayés de charges. Si le niveau des charges est lié à l'importance des équipements (ascenseurs, espaces extérieurs, dispositif de sécurité incendie...), il dépend également de la vétusté de certaines installations (circuits d'alimentation d'eau, système de chauffage...) qui conduisent à une consommation excessive d'eau ou d'énergie. **Les impayés de charges courantes qui peuvent représenter plus de 25 % du budget annuel, constituent une menace pour la copropriété et génèrent le plus souvent une dette vis-à-vis des fournisseurs très difficile à résorber.** Certaines prestations ne sont alors plus assurées (ex : coupure d'électricité).

Parmi les 103 copropriétés que compte le territoire, 17% ont des taux d'impayés supérieurs à 25% et sont donc dans une situation financière délicate.

Par ailleurs, 4 copropriétés ont des taux d'impayés compris entre 8 et 25%

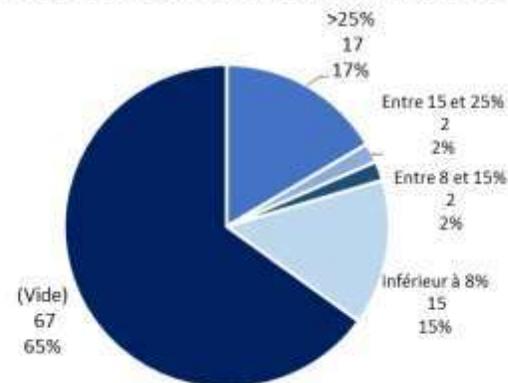
Les copropriétés présentant des niveaux d'impayés entre 8% et 25% sont de taille supérieure à la moyenne (entre 25 et 29 logements en moyenne contre 11 dans l'ensemble). Les copropriétés présentant des niveaux d'impayés très importants (>25%), sont composées en moyenne de 21 logements, soit une taille supérieure à la moyenne intercommunale.

Il convient de préciser qu'un faible niveau de charges peut cacher un faible provisionnement des entretiens à réaliser, et donc une sous-estimation des travaux à réaliser. 60% des copropriétés n'ont pas de fonds travaux et 33% disposent d'un fonds de travaux inférieur ou égal à 5000 €.

Ces données sont à prendre avec précaution compte tenu de leur manque d'exhaustivité,

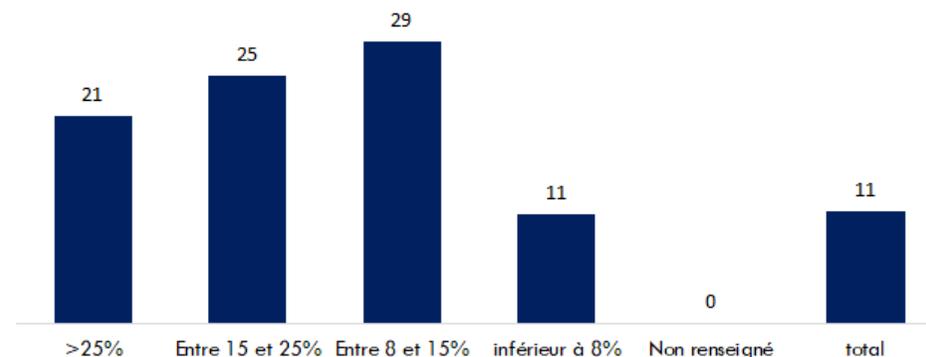
Répartition des copropriétés selon le poids des dettes dans les charges courantes et exceptionnelles

Source : registre des copropriétés de l'ANAH déclaré en 2020



Taille moyenne des copropriétés selon le poids des dettes dans les charges courantes et exceptionnelles

Source : registre des copropriétés de l'Anah, données brutes déclarées en 2020



Les copropriétés fragiles sont des ensembles immobiliers marqués par des problématiques de gestion, un manque d'entretien et d'investissement sur les parties communes (charges insuffisamment provisionnées, travaux non votés...). Au final, la dégradation du bâti génère une dévalorisation de l'ensemble immobilier, qui le rend moins attractif sur le marché immobilier : le cycle de dégradation est enclenché, l'occupation se paupérise, la vacance augmente, les travaux sont moins facilement réalisés par les propriétaires, etc. S'il est visible depuis l'espace public, cet ensemble peut participer à la dévalorisation de la rue, du secteur.

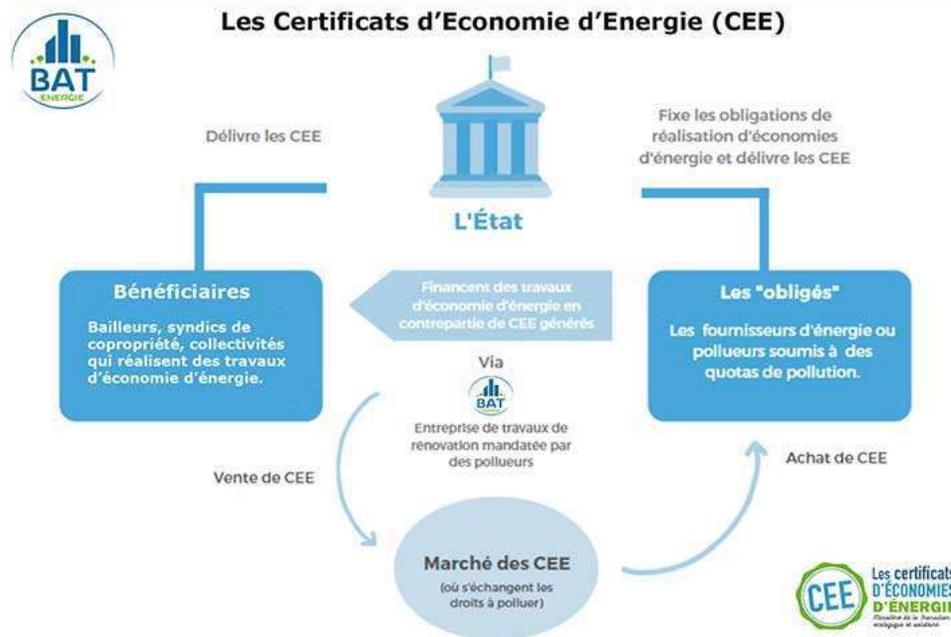
Prévenir ce cycle de dégradation et intervenir sur ces ensembles fragilisés nécessite d'engager un important dialogue avec les propriétaires, de les accompagner (socialement, techniquement et financièrement) dans les démarches d'intervention sur le bâti. Le coût des travaux implique de mobiliser les aides de l'Anah, et d'engager une phase de redressement financier des comptes de la copropriété.

L'accompagnement des copropriétés peut prendre plusieurs formes :

- Installation d'un **outil de veille des copropriétés** (observatoire, suivi des copropriétés fragiles...) : VOC
- Conduite d'un **Programme d'accompagnement des copropriétés en voie de fragilisation** (POPAC), complémentaire aux dispositifs d'amélioration de l'habitat, avec les missions suivantes confiées à un prestataire :
 - Réaliser un diagnostic individualisé et approfondi des copropriétés en difficulté
 - Accompagner les copropriétés fragiles au travers d'une mission d'appui (organisation, gestion financière, démarches patrimoniales, structuration d'un syndic)
 - Accompagner les copropriétés énergivores dans la réalisation d'un plan de financement pour la réhabilitation thermique.
- En fonction des conclusions, **élargir le champ d'intervention de l'OPAH vers une OPAH-copro** sur les immeubles le nécessitant
- Réalisation d'un diagnostic multicritère sur les **copropriétés dégradées** et conduite du dispositif retenu aux termes de l'étude.



2.4 Les aides disponibles en faveur de la rénovation du parc de logements



Source : <https://bat-energie-france.fr/>

	TOTAL	Par habitant
MaPrimeRénov' Sérénité (2021)	355 000 €	15 €/hab/an
MaPrimeRénov' (2021)	778 000 €	58 €/hab/an
Certificats d'économies d'énergie (2020)	644 667 €	41 €/hab/an
<i>Estimation 2022</i>		14 €/hab
TOTAL	1 777 667 €	114 €/hab/an

Lancée le 1^{er} janvier 2020, MaPrimeRénov' remplace le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) et les aides de l'Agence nationale de l'Habitat (Anah) « Habiter mieux agilité » et « Habiter mieux sérénité ».

Dans le cadre du Plan de relance, le **dispositif est renforcé depuis le 1^{er} octobre 2020**.

MaPrimeRénov' est **accessible à tous les propriétaires et à toutes les copropriétés de logement construit depuis au moins 15 ans**.

Si la demande a comme objectif de financer le **remplacement d'une chaudière au fioul par un nouvel équipement de chauffage ou de fourniture d'eau chaude sanitaire**, les **logements construits depuis au moins deux ans** peuvent bénéficier de MaPrimeRénov'.

Plusieurs bonifications sont également mises en place :

- un **bonus sortie de passoire** (lorsque les travaux permettent de sortir le logement de l'état de passoire thermique - étiquette énergie F ou G)
- un **bonus bâtiment basse consommation** (pour récompenser l'atteinte de l'étiquette énergie B ou A)
- un **forfait rénovation globale** (pour les ménages aux revenus intermédiaires et supérieurs afin d'encourager les bouquets de travaux)
- un **forfait assistance à maîtrise d'ouvrage** (pour les ménages souhaitant se faire accompagner dans la réalisation de leurs travaux).

Source : <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/prime-renovation-energetique>

Cumulés, ces aides représentent des montants importants. Ces aides sont octroyées en prenant en compte la situation financière des ménages

Le montant total des aides accordées par l'ANAH (intégrant les aides du Fonds d'Aide à la Rénovation Energétique - FART) ont enregistré une forte croissance en 10 ans, atteignant 450 000 € de subventions à la rénovation des logements sur le territoire de la 3 CPS en 2020.

Il est à noter que les subventions du FART ont pris fin en 2018.

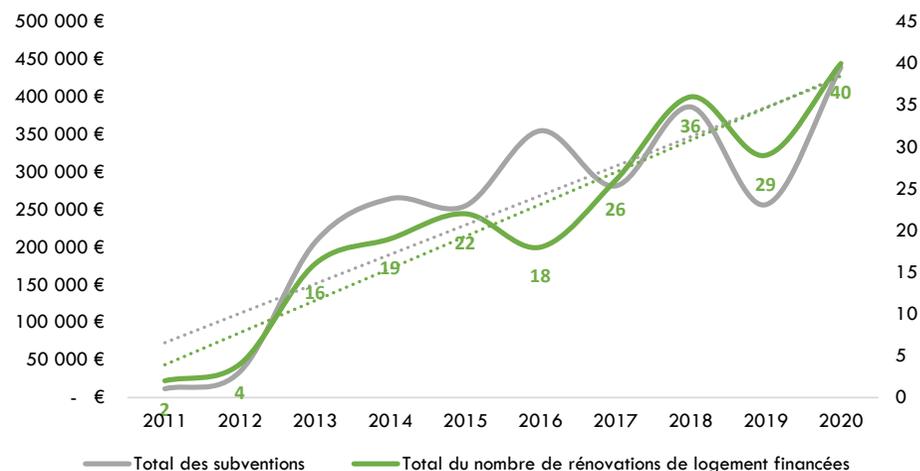
Le nombre de ménages accompagnés dans la rénovation de leur logement progresse parallèlement à la montée en puissance des aides à la rénovation sur le territoire intercommunal. En 2020, 40 logements ont été rénovés par le biais des aides de l'ANAH.

À ces aides historiques de l'ANAH s'ajoutent :

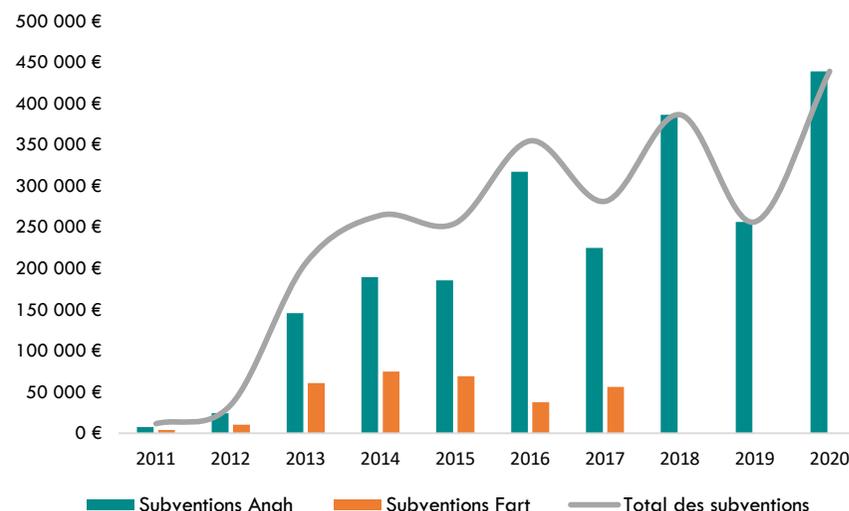
- **Les certificats d'économie d'énergie** : dont le montant atteint 550 000 € en 2020 selon le site du ministère de la transition écologique
- **Les crédits d'impôts** : dont le montant atteint 720 000 € en 2017 (dernières données disponibles, données de la Dréal – CERC), remplacés en 2020 par le dispositif MaPrimeRenov', dont le montant atteint 778 000 € en 2021, pour 43 ménages aidés.

De nombreuses aides existent et sont présentées dans la [documentation de l'ADEME](#)

Evolution du montant des subventions attribuées par l'ANAH et du nombre de rénovations de logement financées à l'échelle de la 3 CPS



Evolution du montant des subventions de l'ANAH et du FART attribuées à l'échelle de la 3 CPS



Il s'agit d'une aide mise en place par la collectivité pour la réalisation de rénovation complète en une étape permettant d'atteindre un niveau BBC (proche des constructions actuelles) ou pour des bouquets de travaux (rénovation par étapes).

30 dossiers ont fait l'objet d'un accompagnement sur la période pour un total de 176 564 € (5 900 € de subvention en moyenne) pour 62 900 € de travaux en moyenne (9,3% de taux de couverture par les aides).

	Nb de rénovations			Montant d'aides	Montant des travaux
	Complète	Par étapes	Total		
2017	3	7	10	52 542 €	636 527 €
2018	5	7	12	71 784 €	657 158 €
2019	5	3	8	52 237 €	592 814 €
TOTAL	13	17	30	176 564 €	1 886 499 €

	Consommation [kWh/an]			Consommation [kWh/m ² .an]			Emissions de CO2 [kg.an]		
	Avant	Après	Gain	Avant	Après	Gain	Avant	Après	Gain
2017	451 365	91 112	360 253	277	56	221	130 442	16 088	114 354
2018	378 237	89 434	288 803	250	59	191	97 515	19 471	78 044
2019	207 452	38 037	169 415	250	46	204	43 636	3 831	39 805
TOTAL	1 037 054	218 583	818 471	258	55	204	271 592	39 390	232 202

818 MWh/an économisés (équivalent 81 800 litres de fioul)

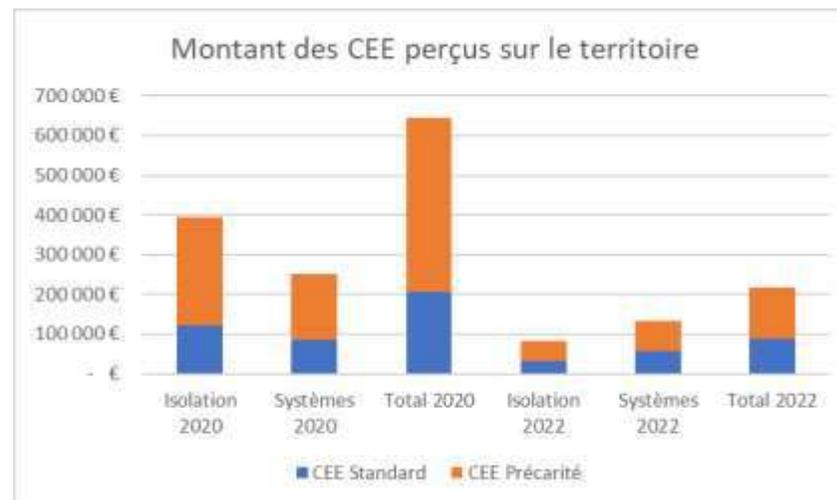
Les projets aidés parviennent à 79% d'économie d'énergie en moyenne et à 85% de gain sur les émissions de CO2 (dont une partie due au passage au bois énergie)

En moyenne, les factures d'énergies sont divisées par 5.3 (économie moyenne de 2 090 €/an).

	Cout total de Chauffage €/an			Cout moyen de Chauffage par projet€/an		
	Avant	Après	Gain	Avant	Après	Gain
2017	30 616 €	4 953 €	25 663 €	3 062 €	495 €	2 566 €
2018	27 720 €	6 198 €	21 522 €	2 310 €	517 €	1 794 €
2019	15 429 €	2 316 €	13 113 €	1 929 €	290 €	1 639 €
TOTAL	77 091 €	14 390 €	62 701 €	2 570 €	480 €	2 090 €

Source : Service Public Intercommunal de l'Énergie

	CEE Standard	CEE ménages modestes et très modestes	TOTAL
Isolation 2020	121 134 €	273 372 €	394 506 €
Systèmes* 2020	85 669 €	164 491 €	250 161 €
Total 2020	206 803 €	437 863 €	644 667 €
Isolation 2022	31 194 €	52 741 €	83 936 €
Systèmes 2022*	58 263 €	74 839 €	133 102 €
Total 2022	89 457 €	127 580 €	217 037 €



Les certificats d'économie d'énergie finançaient principalement l'isolation en 2020 (et plus particulièrement l'isolation des combles à 1€)

Ces aides sont réorientées sur les systèmes en 2022 (61% en 2022) au détriment de l'isolation des logements, et provoquant également une diminution nette des volumes d'aides versées.

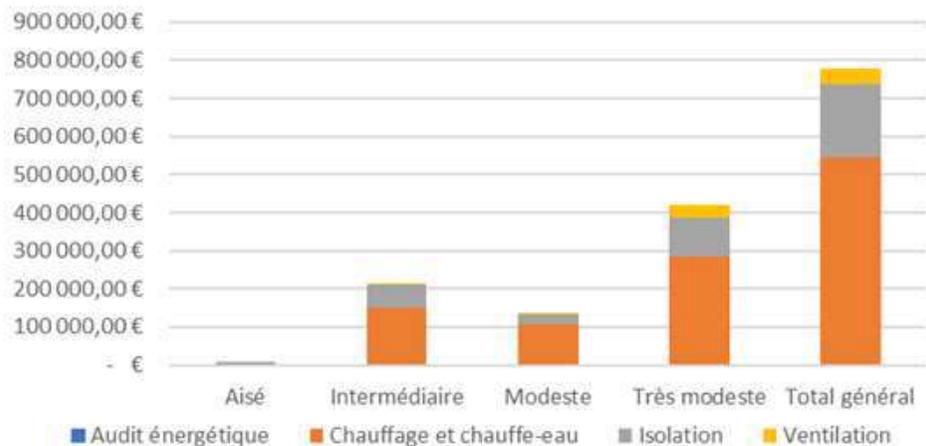
Le recentrage des aides s'est aussi traduit par une part moins conséquente des ménages modestes et très modestes parmi les publics bénéficiaires des CEE (59% en 2022 contre 68% en 2020)

Sources : Données 2020 : Ministère de la transition écologique et solidaire (données Drôme extrapolées au territoire) – Données 2022 : extrapolation prenant en compte la baisse du cours des CEE, les modifications de fiches CEE et la suppression de certains coups de pouce

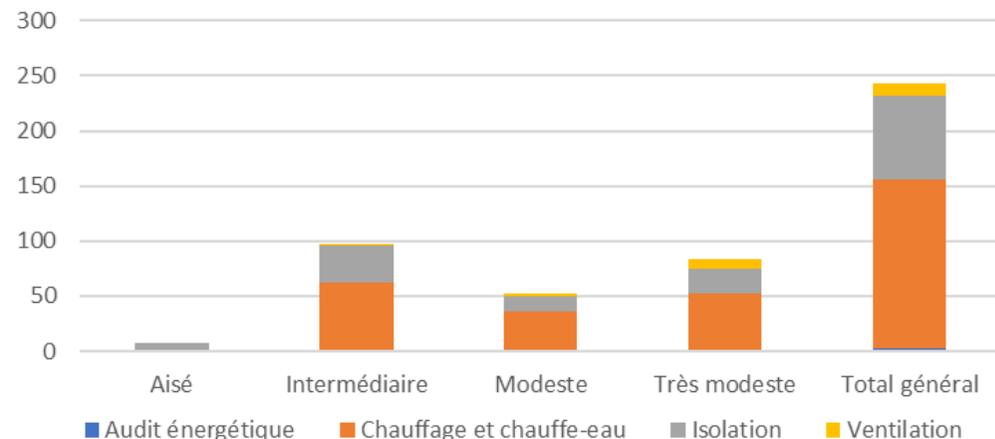
*Systèmes = Chauffage, Eau Chaude, ventilation

Source : Service Public Intercommunal de l'Énergie

Montants d'aide MaPrimeRénov' alloués en 2021



Nb de dossiers MaPrimeRénov' déposés en 2021



243 demandes d'aides pour 778 000 € d'aide en 2021 :

- 54% de l'aide revient aux ménages très modestes (pour 34% des dossiers)
- 40% des demandes sont faites par des ménages intermédiaires

Une aide centrée sur les systèmes...

- 68% des demandes portent sur les systèmes (chauffage, ventilation, eau-chaude sanitaire)
- 75% du montant des aides allouées le sont pour le financement de systèmes

Des demandes qui ne portent que très rarement sur d'importants travaux de rénovation des logements

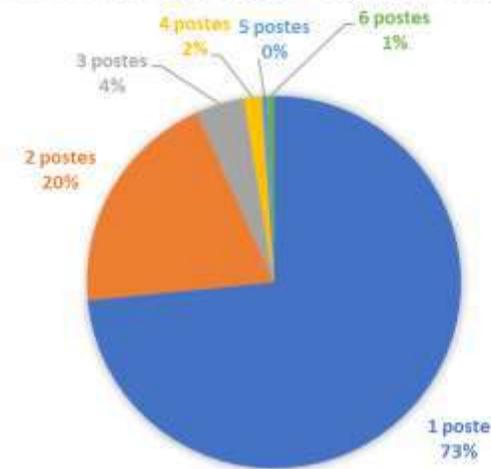
- 73% des demandes ne portent que sur un poste de travaux
- 93% des demandes ne portent que sur 2 postes de travaux
- Aucune demande de rénovation complète

Une ouverture au propriétaires bailleurs depuis juillet 2021

- 9 dossiers déposés en 2021 (8% des demandes faites depuis juillet 2021)

Source : Données Anah MaPrimeRénov' 2021

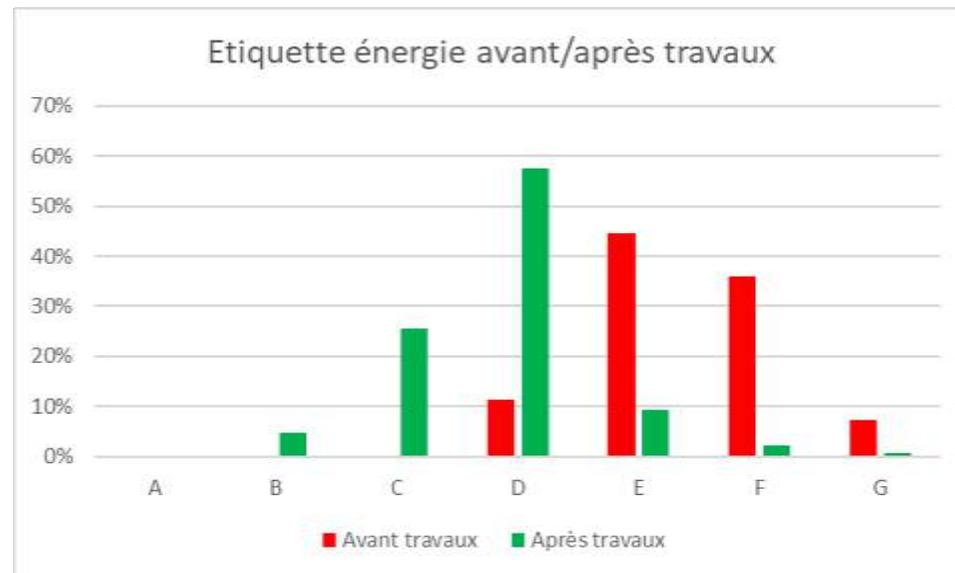
NB DE TRAVAUX PAR DEMANDE MPR



Source : Service Public Intercommunal de l'Energie

63 dossiers accompagnés en 2021 (total de 355 000 € d'aides)

- 26 000 € de travaux en moyenne
- 13 500 € de subvention en moyenne (52% de couverture moyenne par les aides)
- Les travaux permettent de réaliser 45% d'économie d'énergie en moyenne
- Ainsi, le DPE après travaux s'améliore sensiblement et 3% des logements demeurent en classes F et G après travaux (interdits à la location dès 2025. 12% des logements restent en classe énergétique E ou inférieurs (logements interdits à la location en 2034)
- Seuls 5% des logements obtiennent une étiquette B après travaux.



Source : Service Public Intercommunal de l'Énergie

Parmi les 76 ménages enquêtés n'ayant pas de projets de changement de logement, la majorité d'entre eux (72 %) souhaite réaliser des travaux au sein de leur logement.

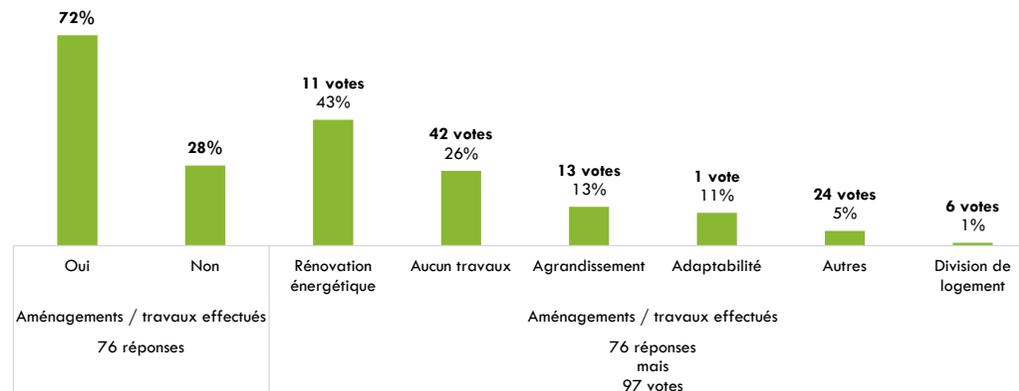
Les travaux de rénovation énergétique constituent le type d'aménagement le plus cité (42 ménages), loin devant les travaux d'agrandissement (13 réponses) et d'adaptabilité (11 réponses).

Il est à noter que les aides pour l'amélioration du logement ne sont connues que par la moitié des ménages n'ayant pas de projet de changement de logement : le recours aux aides n'est pas systématiquement envisagé.

Ces réponses font échos à l'enjeu de recours aux droits et aux aides mis en évidence par les partenaires professionnels.

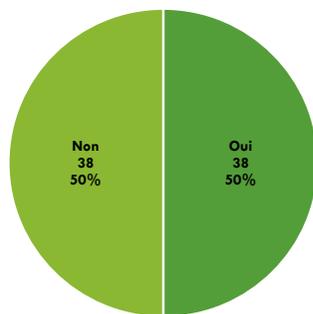
Aménagements et travaux réalisés au sein du logement

Source : Enquête ménages - PLH - 3 CPS - Traitements MERC/AT



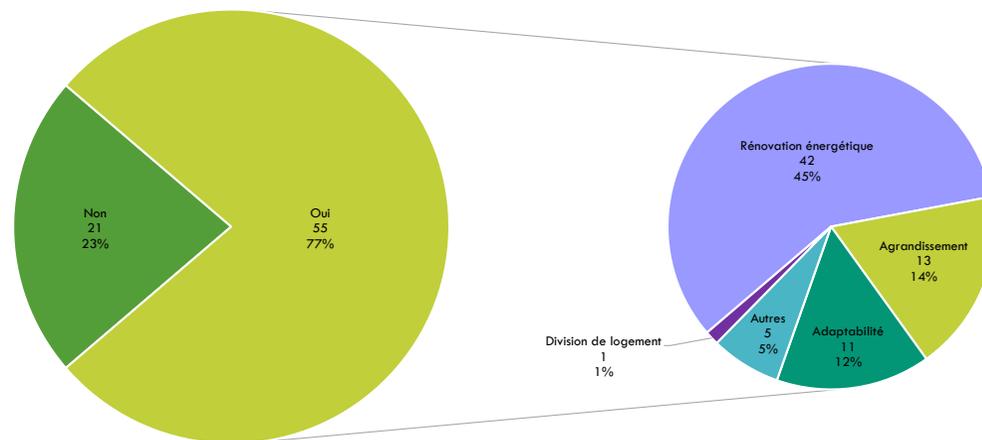
Connaissez-vous les dispositifs d'aide pour l'amélioration de votre logement ?

Source : Enquête ménages - PLH - 3 CPS - Traitements MERC/AT



Aménagements et travaux réalisés au sein du logement

Source : Enquête ménages - PLH - 3 CPS - Traitements MERC/AT



Les propriétaires-bailleurs et les copropriétés sont moins captés par les aides à la rénovation

AR CONTROLE DE LEGALITE : 026-200040509-20220519-DE2022060-DE
en date du 25/05/2022 ; REFERENCE ACTE : DE2022060

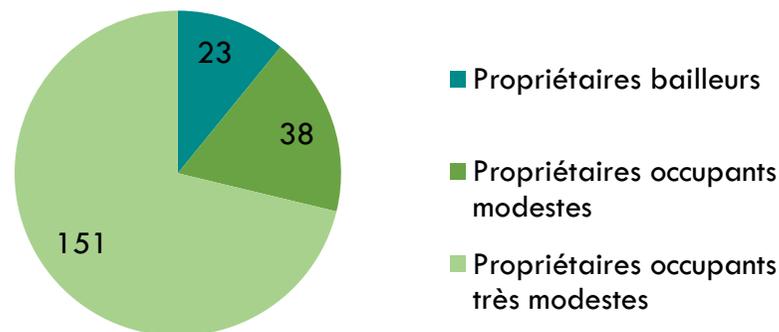
La grande majorité des ménages aidés financièrement pour la rénovation de leur bien sont des propriétaires-occupants (89 % des ménages aidés par l'ANAH), propriétaires de maisons individuelles (181 logements aidés) et généralement très modestes (151 ménages sur 212).

Les propriétaires bailleurs sont moins mobilisés (23 ménages aidés), ainsi que les copropriétés, pour lesquelles la réalisation des travaux nécessite l'accord d'une majorité de copropriétaires.

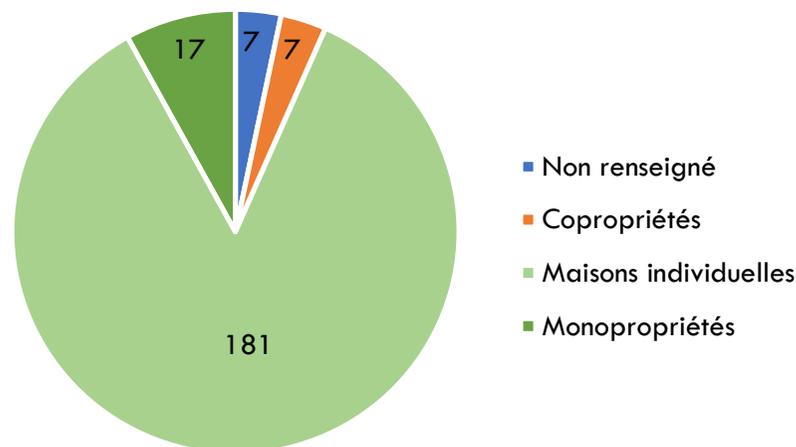
L'avis des professionnels

Les projets de copropriétés sont long à mettre en œuvre. L'accompagnement type « facilitation » peut durer entre 3 et 4 ans avant le début des travaux. Ce type d'accompagnement est spécifique et nouveau au SPPEH. Les retours d'expériences issus d'autres territoires démontrent une demande forte en termes d'accompagnement.

Répartition des attributions des aides à la rénovation (ANAH et FART) par profil de propriétaires - 2010-2020



Répartition des attributions des aides à la rénovation (ANAH et FART) par profil de logement - 2010-2020



Une prise en charge du coût des travaux par les aides inégales selon les catégories de propriétaires

AR CONTROLE DE LEGALITE : 026-200040509-20220519-DE2022060-DE
 en date du 25/05/2022 / REFERENCE ACTE : DE2022060

Bien que moins représentés parmi les ménages aidés, les propriétaires-bailleurs bénéficient de niveaux de subventions supérieurs au total des bénéficiaires, soit en moyenne près de 26 000 €, contre 11 750 € pour l'ensemble des ménages. Ces niveaux élevés de subventions mettent en évidence des lourds projets de rénovation.

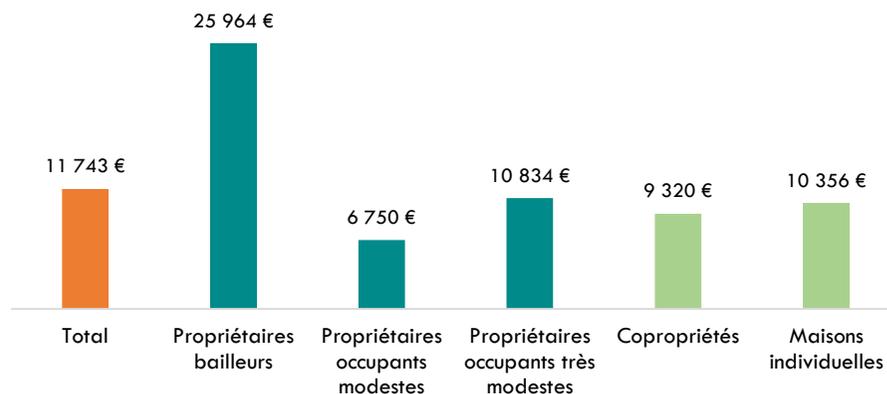
La couverture des travaux par les subventions ANAH est plus élevée pour les propriétaires occupants très modestes (près de la moitié du coût des travaux pris en charge moyenne), et pour les copropriétaires (63 % du coût).

Les propriétaires-occupants modestes sont la catégorie bénéficiant des niveaux de subventions les plus faibles (6 750 € en moyenne), qui couvrent environ 25 % du prix des travaux. Il existe par ailleurs deux autres catégories de propriétaires : intermédiaires et aisés disposant d'aides plus limitées.

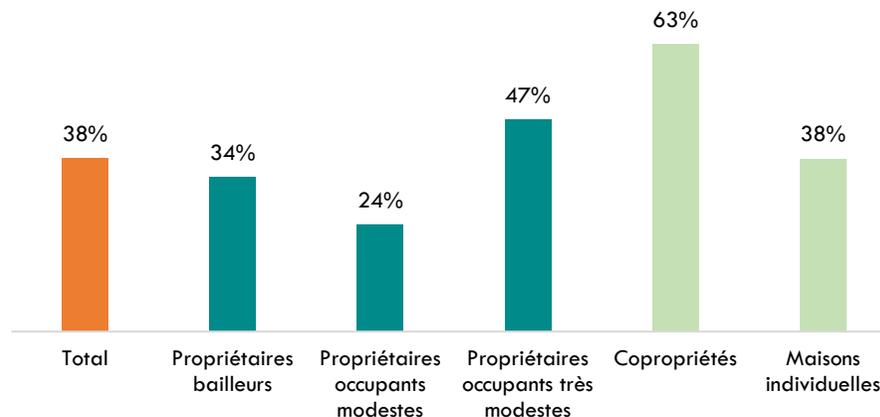
Dans les cas des copropriétés, il y a un risque très important et courant que les travaux soient votés en assemblée générale mais que le reste à charge soit trop important pour les ménages modestes et très modestes ce qui peut vraiment les mettre en difficulté.

Les professionnels de l'habitat mettent en évidence l'enjeu du reste à charge, et plus particulièrement pour les propriétaires très modestes, pour lesquels les plans de financements sont les plus délicats à boucler en raison de faibles capacités financières : bien que le taux de couverture par les aides soit élevé, il peut être insuffisant et bloquer les démarches de travaux. Des dispositifs d'avance des subventions et d'aides aux propriétaires les plus modestes peuvent être toutefois mobilisés.

Subventions moyennes par type de propriétaire et de logement (aides "Habiter Mieux" travaux simples et primés) - 2010-2020



Taux de couverture des travaux par type de propriétaire et de logement (aides "Habiter Mieux" travaux simples et primés) - 2010-2020



Le Programme d'Intérêt Général a accompagné **essentiellement des propriétaires-occupants** : sur les 193 ménages ayant obtenu des financements pour la rénovation de leur bien, **seuls 8 sont des propriétaires bailleurs**.

Les aides sont accordées majoritairement pour des **travaux d'économies d'énergie (71 % des ménages aidés), puis pour l'adaptation des logements au vieillissement (23 %)**.

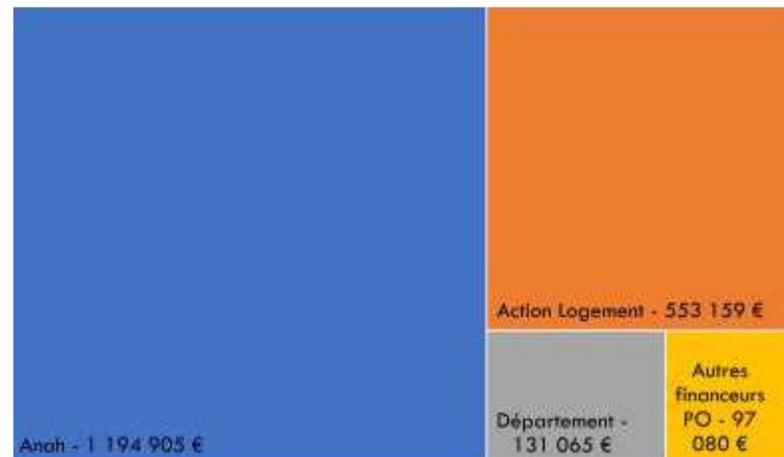
L'ANAH est le financeur majoritaire du Programme d'Intérêt Général Drômois sur le périmètre de la CC du Crestois et Pays de Saillans, à hauteur de **60 %** du montant des subventions accordées sur l'intercommunalité pour la période 2018-2021.

D'autres financeurs abondent sur le dispositif, en **premier lieu desquels se trouve Action Logement**. L'organisme a assuré le financement de **28% du montant des travaux réalisés** sur la période 2018-2021. Cette aide a pris fin.

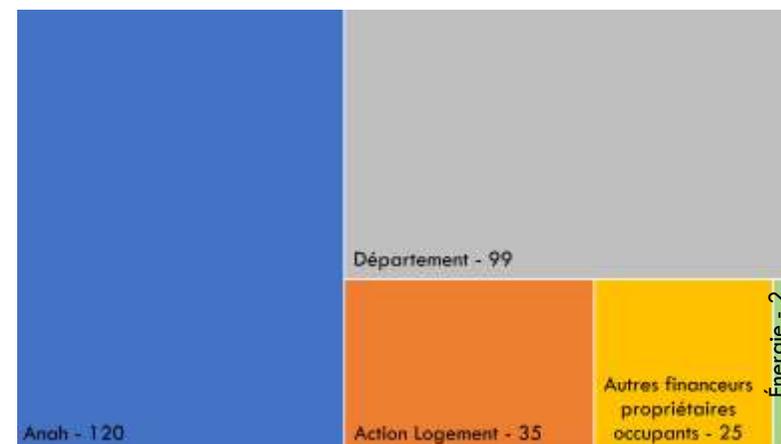
Le département de la Drôme intervient à **hauteur de 7 %** du financement du dispositif, en direction des propriétaires occupants et bailleurs. Enfin, d'autres partenaires (CAF, Caisses de retraite, FAP, MSA, Procivis, Banque) **financent environ 5 % des travaux d'amélioration** dans le cadre du PIG.

Nota bene : Ces dispositifs fortement évolutifs dans leur contour (règlements financiers, enveloppes allouées...)

Répartition des financeurs du PIG CC du Crestois et du Pays de Saillans (2018-2021) – source : SOLIHA



Répartition des financeurs du PIG CC du Crestois et du Pays de Saillans (2018-2021) par nombre de dossiers subventionnés – source : SOLIHA



Un territoire disposant d'une offre de logements privés conventionnés

AR CONTROLE DE LEGALITE : 026-200040509-20220519-DE2022060-DE
 en date du 25/05/2022 ; REFERENCE ACTE : DE2022060

Le territoire compte 146 logements privés conventionnés par l'ANAH, soit moins de 2% du parc de logements du secteur.

Il s'agit d'une offre de logements locatifs avec un loyer encadré. Les propriétaires disposent alors d'un abattement fiscal.

Le conventionnement est plutôt ancien puisque la moitié de l'offre est conventionnée depuis une date antérieure à l'année 2000. Les premiers conventionnements datent de près de 40 ans.

Depuis 2010, le volume de conventionnement s'est considérablement réduit (48% de logements conventionnés en moins par rapport à la période 2000 – 2009), mais elle s'est toutefois renforcée sur les autres communes, hors Crest.

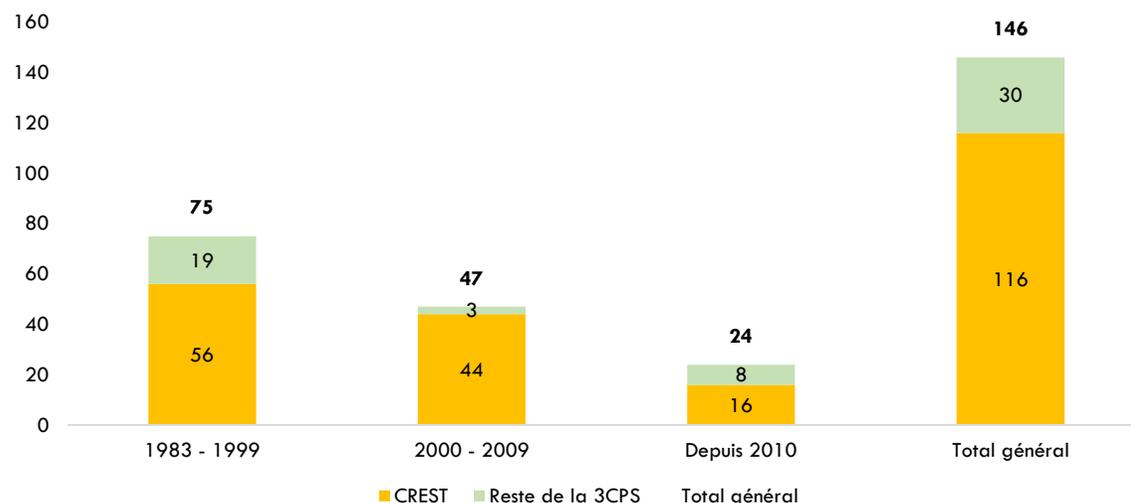
Ainsi, Crest dispose de 116 logements conventionnés, soit 79% du total.

Les logements sont conventionnés selon deux dispositifs :

- ANAH : conventionnement classique
- ANAH PST : Programme Social Thématique « Logements d'insertion », constituant une offre de 14 logements, soit 10,6% du total de logements conventionnés.

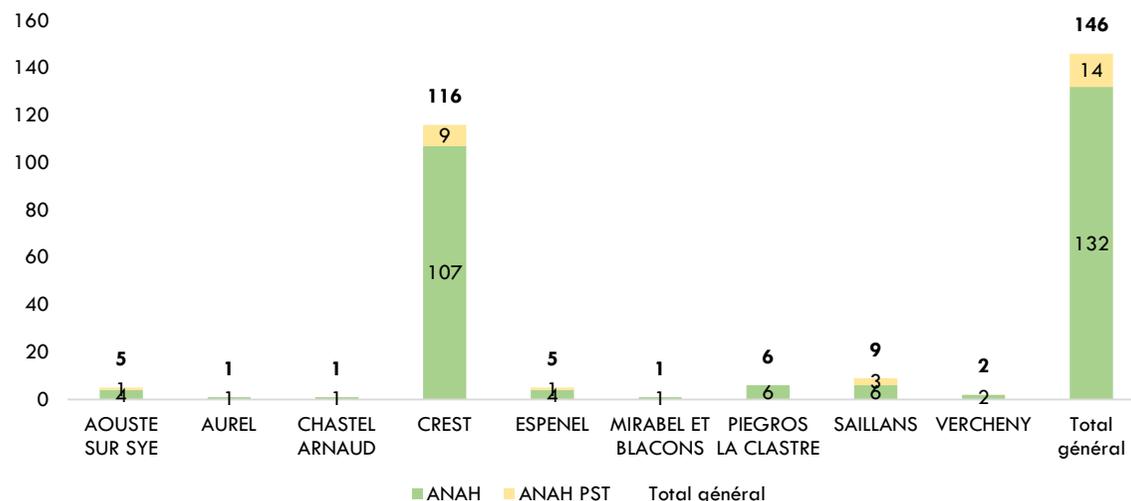
Parc privé conventionné ANAH au sein de la 3CPS

Source : DDT de la Drôme, ANAH, données arrêtées à fin décembre 2021



Parc privé conventionné ANAH au sein de la 3CPS

Source : DDT de la Drôme, ANAH, données arrêtées à fin décembre 2021





2.5 Un parc social au développement récent et faisant l'objet d'une certaine tension

Un parc de logements sociaux majoritairement présent sur Crest

La 3 CPS compte **851 logements sociaux** dont l'ensemble est détenu par des bailleurs sociaux et correspondant à **11,9 % des résidences principales**.

Le parc de logements sociaux se concentre sur **2 communes** : Crest (77% du parc social du territoire) avec 655 logements et Aouste-sur-Sye avec 125 logements (15%).

Communes	Nombre de logements	Poids du LLS conventionnés au sein du parc de résidences principales
Aouste-sur-Sye	125	11,5 %
Crest	655	15,9 %
Mirabel-et-Blacons	23	4,9 %
Saillans	36	6%
Vercheny	12	7%
3CPS	851	11,9%
Drôme	28 772	12,7%

Source : RPLS 2020

Commune	Nombre de logements sociaux	Logements proposés à la location	Logements proposés à la location mais vacants	Taux de vacance commerciale dans les LLS	Logements vides	Autres *
Aouste-sur-Sye	125	121		0%	1	3
Crest	655	632	2	0,32%	8	15
Mirabel-et-Blacons	23	23		0%		
Saillans	36	30	1	3%		6
Vercheny	12	12		0%		
Total général	851	818	3	0,37%	9	24

Autres : Prise en charge par une association, occupé avec ou sans contrepartie financière, occupé pour de l'hébergement temporaire

Source : RPLS 2020

Parmi les 851 logements sociaux, 818 sont proposés à la location (dont 3 logements vacants), 9 sont des logements vides et 24 logements sont pris en charge par une association occupés avec ou sans contrepartie financière ou occupé à titre d'hébergement temporaire, **la vacance commerciale est extrêmement faible**.

Par ailleurs, **9 logements sont vides et ne sont pas proposés à la location**. Cette vacance peut correspondre à des logements en travaux ou en attente de travaux de réhabilitation, il s'agit d'une « **vacance technique** ».

Un parc social ancien faisant l'objet d'une diffusion lente sur le territoire

Le parc de logements sociaux est assez ancien puisqu'il s'est en grande partie développé entre les années 1960 et 1980, avec 45% des logements sociaux construits avant 1980. Ce taux est d'autant plus important sur Crest et s'élève à 48%.

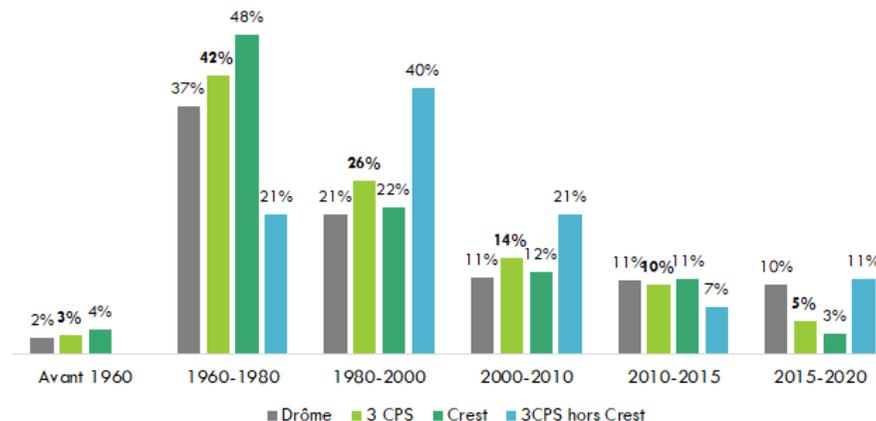
Hors Crest, le parc social est plus récent et s'est principalement développé dans les années 1980 – 2000. 40% des logements ont été construit sur cette période. 39% du parc a été construit entre 2000 et 2020.

L'ancienneté du parc cretois peut poser aujourd'hui des questions en termes de rénovation et d'adaptation de l'offre avec les attentes et les besoins des demandeurs.

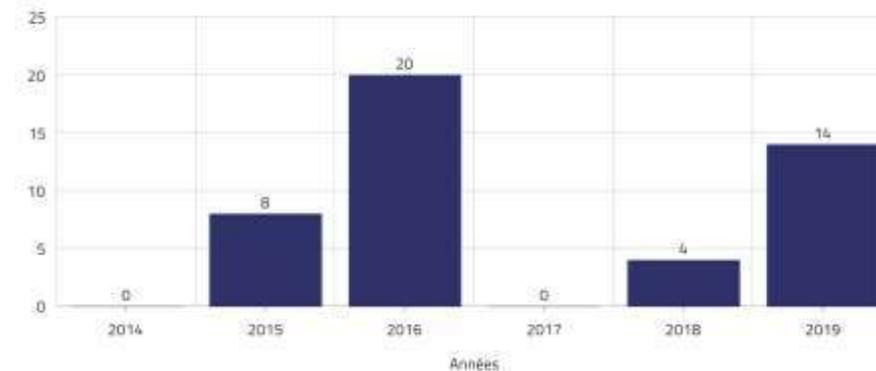
La production de logements sociaux s'est faite de manière irrégulière et au gré des opérations **entre 2014 et 2019**, alternant périodes creuses (aucun logement construit en 2014 et 2017) et périodes plus dynamiques. Ainsi, au cours de cette période, **46 logements sociaux ont été mis en service.**

Taux de logements sociaux par période de construction sur la 3 CPS

Source : RPLS 2020



Nombre de logements sociaux construits par année de 2014 à 2020 (mises en services entre le 1er Janvier 2013 et le 1er Janvier 2019)



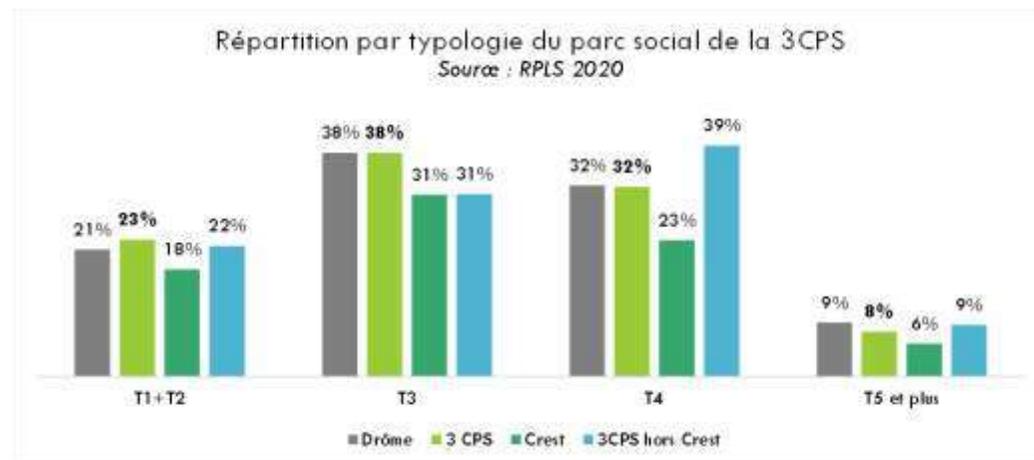
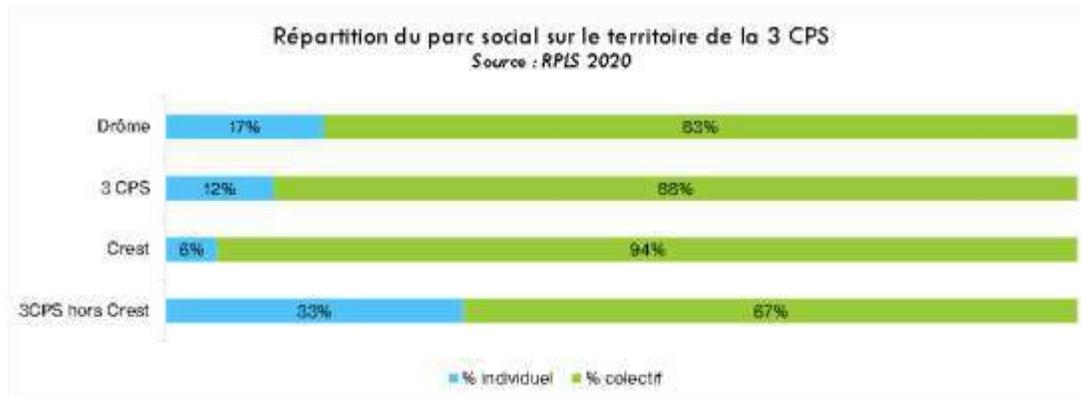
Source : Citaviz – RPLS 2020 -CITADIA

Parmi les logements locatifs sociaux de la **3 CPS**, **88% sont des logements collectifs**. Ce taux est supérieur au niveau observé sur le département (83%).

Les logements collectifs sont principalement concentrés sur la commune de Crest. 94% des logements sont des logements collectifs. Sur le reste du territoire la répartition entre individuel et collectif est un peu plus équilibrée mais le collectif reste dominant avec 33% de logements individuels et 67% de logements collectifs.

A l'échelle de la 3 CPS, les **typologies de logements sont diversifiées**, avec une grande partie de l'offre (38%) composée de **logements de 3 pièces**. Avec 23% de T1-T2, le parc social compte une part importante de petits logements. Les T5 et plus constituent 8% du parc. De manière générale l'offre est comparable à celle observable à l'échelle du département de la Drôme.

A Crest, l'offre est également répartie en majorité sur les T3 et T4 avec respectivement 31% et 23% des logements. Les **grands logements** sont quand eux localisés sur les **autres communes de l'intercommunalité hors Crest, où l'offre individuelle est plus prégnante**.



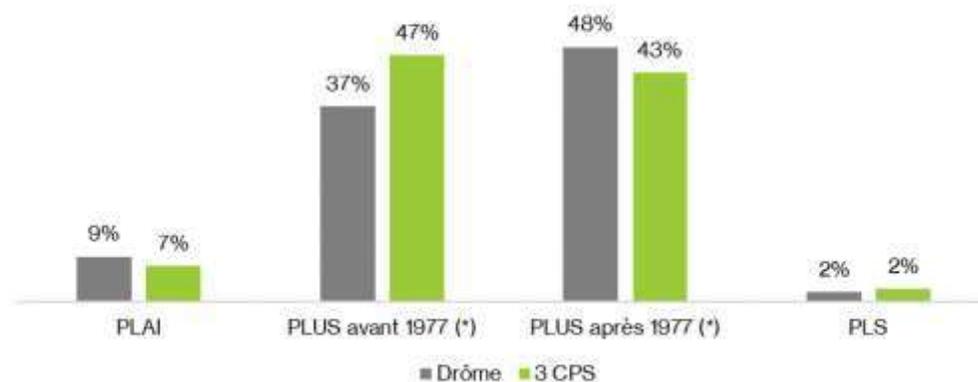
Une majorité du parc social du territoire de la 3 CPS est dédié aux profils très sociaux puisque **54% des logements correspondent à du logement très social** (PLAI + PLUS d'avant 1977), dont 7% des ménages éligibles au PLAI. Le parc se répartit ensuite entre 43% de logements PLUS et 2% de logements PLS.

Le taux de mobilité illustre la rotation au sein du parc social, plus il est faible, plus il traduit la difficulté à changer de logement : les ménages résidents changent moins facilement de logement.

Au sein du parc social de la 3 CPS, **les taux de mobilité diminuent progressivement** au cours des 6 dernières années, avec des taux de mobilité régulièrement inférieurs à 10% par an.

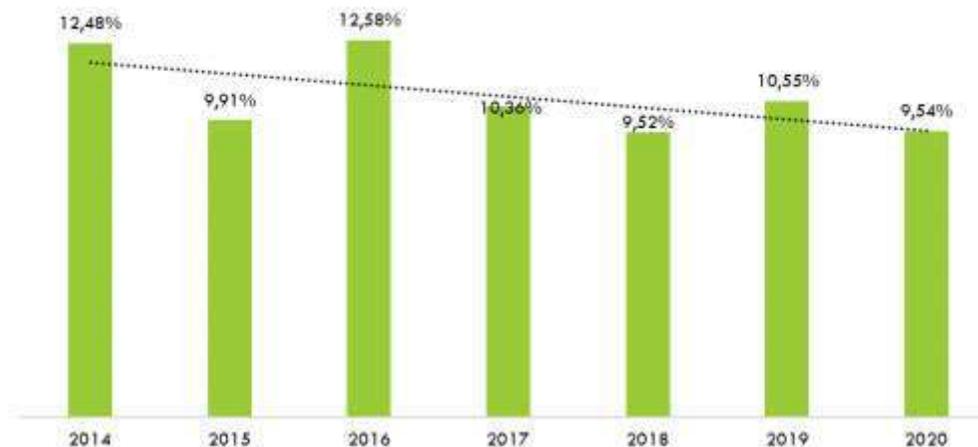
Répartition des financements des logements sociaux

Source : RPLS 2020



Taux de mobilité dans le parc social de la 3 CPS

Source : RPLS 2020

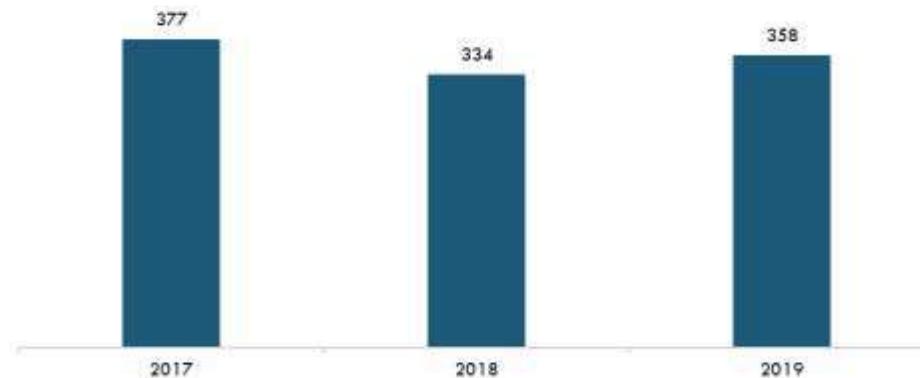


Sur le territoire de la **3CPS**, **358 demandes ont été recensées en 2019**, dont **270** uniquement sur la **commune de Crest** ce qui représentent près de **75% des demandes** exprimées à l'échelle de l'intercommunalité. La tendance est à une certaine stabilité du nombre de demandes exprimées, avec un léger repli des demandes en 2018 (334 unités).

En 2019, sur ces 348 demandes, **80 ont été satisfaites**, dont 60 à Crest. Sur le reste de l'intercommunalité, 88 demandes logements sociaux ont été effectuées en 2019, pour **20 attributions au cours de la même année**. Il y a donc **une pression assez forte avec en moyenne 4,5 demandes pour 1 attribution**.

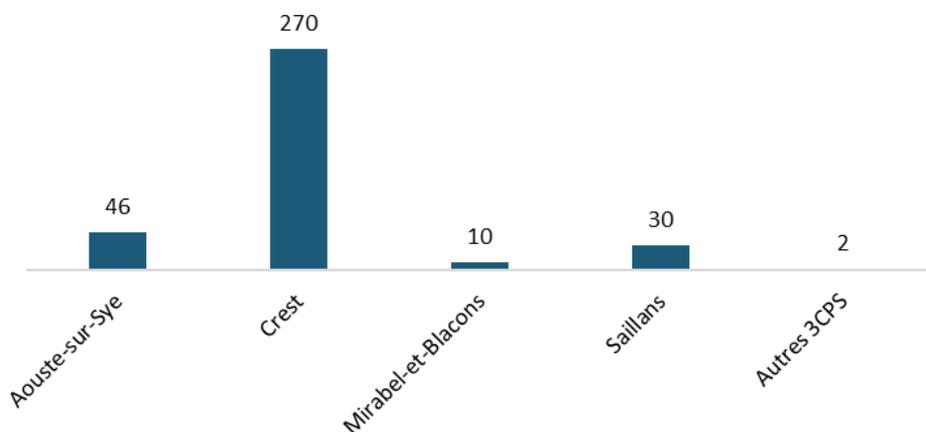
Evolution des volumes de demandes de logement social - 3 CPS

Source : SNE 2020



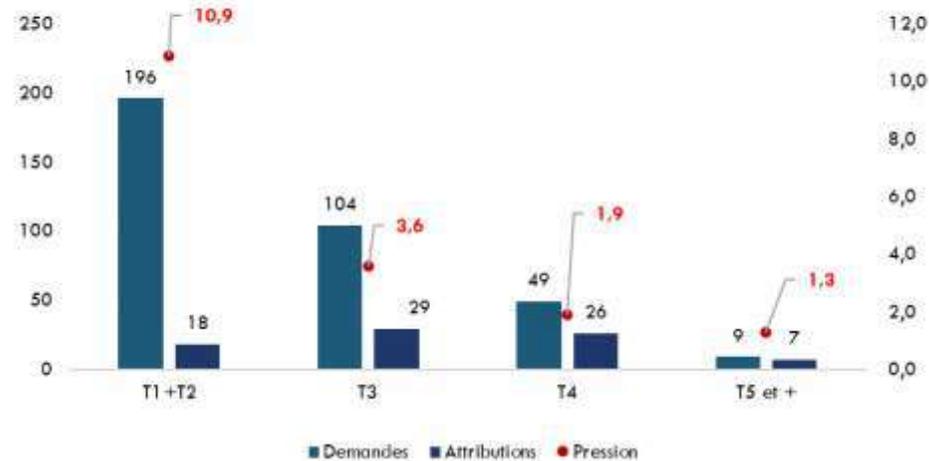
Localisation des demandes en logement social - CC du Crestois et du pays de Saillans Cœur de Drôme

Source : SNE 2020



Indice de pression sur le parc social selon la typologie - 3 CPS

Source : SNE 2020



Une tension particulièrement prononcée sur les petites typologies

A l'échelle de la 3CPS, 55% des demandes sont exprimées sur les petites surfaces T1 et T2. En parallèle, les attributions sur ce type de produits sont relativement faibles (23% des demandes satisfaites). Ce sont aussi ces typologies qui présentent les capacités d'attributions les plus réduites. Les T3 constituent une typologie très demandée (près de 104 demandes, soit 29% des volumes) mais aussi tendue (29 attributions, soit 36%), ce qui induit une pression de 3,6 demandes pour 1 attribution. Les demandes en grands logements, plus faibles, sont plus facilement satisfaites avec des niveaux de pression inférieure à 2 demandes par attribution.

A l'échelle de la commune de Crest, le poids des demandes est également majoritaire sur les petites surfaces (T1-T2) qui concentrent 56% de la demande.

Tout comme à l'image de la 3 CPS, les demandes se répartissent ensuite les T3 et le T4 avec respectivement 28% et 14% des demandes. Seulement 2% des demandes concernent les très grands logements.

De fait, la problématique est la même que celle rencontrée à l'échelle de l'EPCI, à savoir que le parc de petites surfaces est très sollicité mais que l'offre ne permet pas d'y répondre de manière adéquate.



Indice de pression sur le parc social selon la typologie - Crest
 Source : SNE 2020



AR CONTROLE DE LEGALITE : 026-200040509-20220519-DE2022060-DE
en date du 25/05/2022 ; REFERENCE ACTE : DE2022060

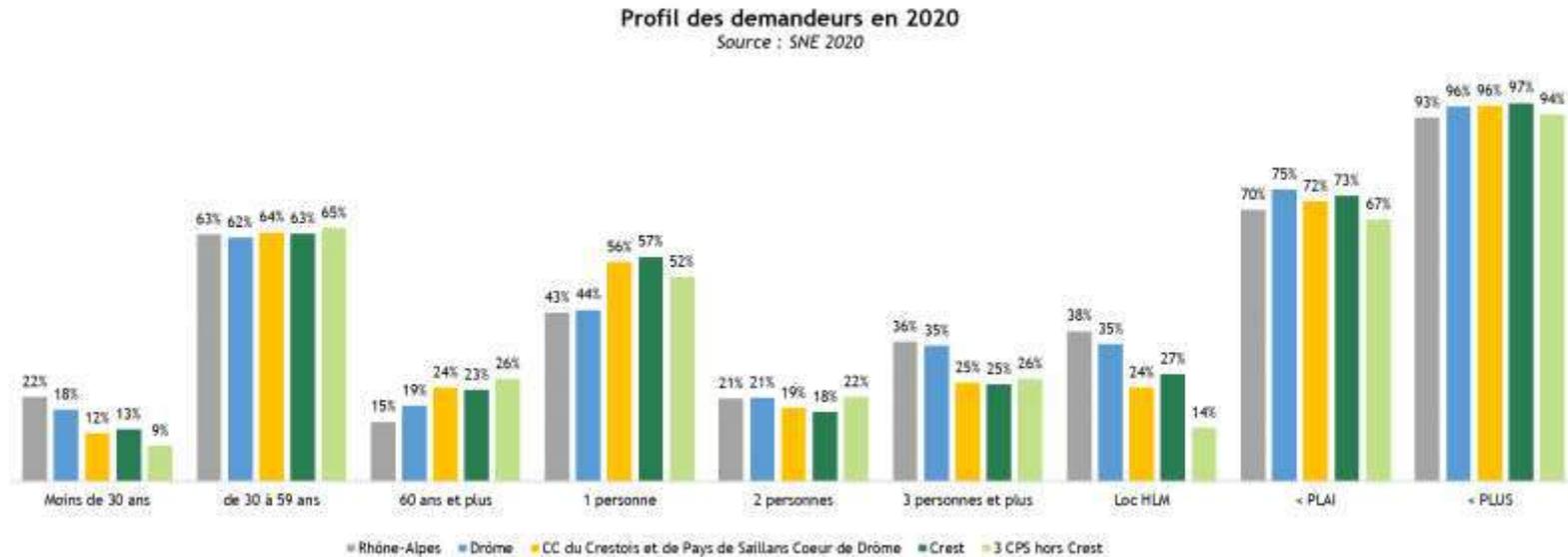
Les personnes seules, précaires, actives constituent le profil-type des demandeurs

Sur le territoire de la 3CPS, les demandeurs sont en majorité des ménages composés d'une seule personne (56% des demandes), un taux nettement supérieur à ceux constatés à l'échelle de la Région Rhône-Alpes et de la Drôme. 19% des demandes sont issues de ménages de 2 personnes. Ainsi **75% des demandes concernent des petits ménages**.

La majorité des demandes (64% un niveau similaire aux échelles de comparaison) est exprimée par des personnes âgées de 30 à 59 ans, soit des personnes actives. Près d'une demande sur quatre émane d'un ménage de plus de 60 ans (contre respectivement 15 et 19% en Auvergne-Rhône-Alpes et dans la Drôme).

Concernant les niveaux de ressources, **72% des demandeurs ont des revenus inférieurs au plafond du PLAI**, un niveau comparable aux autres échelles d'analyse.

Hors Crest, les demandes de logements sociaux concernent plus fréquemment des personnes âgées et des ménages qui ne sont pas locataires du parc social. Par ailleurs, les ménages à très faibles ressources sont légèrement sous-représentés.



CONSTATS

- Une vacance qui se concentre sur les polarités et une tendance à la remobilisation des logements
- Des résidences secondaires concentrées à l'est, une tendance à la transformation d'usage des logements
- Parc ancien dégradé et population précaire comme sources de mal-logement
- Des copropriétés petites et anciennes, concentrées sur Crest
- Un parc de logement social diversifié et entièrement occupé
- Un parc de logements sociaux sous pression
- Des demandes émanant de ménages actifs, mais précaires

ENJEUX

- L'accompagnement de la dynamique en cours de réinvestissement du parc vacant par incitation des propriétaires à la remise sur le marché (intermédiation, conventionnement...)
- Face aux transformations d'usages, le maintien d'une offre de résidences principales accessibles aux ménages locaux
- L'accompagnement, social, technique et financier à la rénovation des logements, notamment au sein des copropriétés
- la prise en compte de l'ancienneté du parc crestois et son possible impact en termes de rénovation et d'adaptation de l'offre avec les attentes et les besoins des demandeurs.
- La disponibilité et l'adéquation de l'offre de logements sociaux face aux besoins exprimés localement



3

**Des possibilités de parcours résidentiel
fragilisées par la pression sur l'offre**



3.1 Une production de logements en baisse et des prix de l'immobilier en hausse

Sur la période 2004-2019, 1 445 logements ont été commencés sur le territoire de la 3 CPS (90 logements par an), soit un indice de construction de 5,8 logements pour 1 000 habitants. Parmi eux, 910 logements sont individuels, soit 63% des logements commencés sur l'ensemble de la période étudiée, contre 488 logements commencés en collectif (34% de la production totale), enfin 47 logements ont été réalisés en résidence.

La construction de logements collectifs de l'intercommunalité est principalement concentrée à Crest, dont la majorité de la construction (54%) correspond à des appartements.

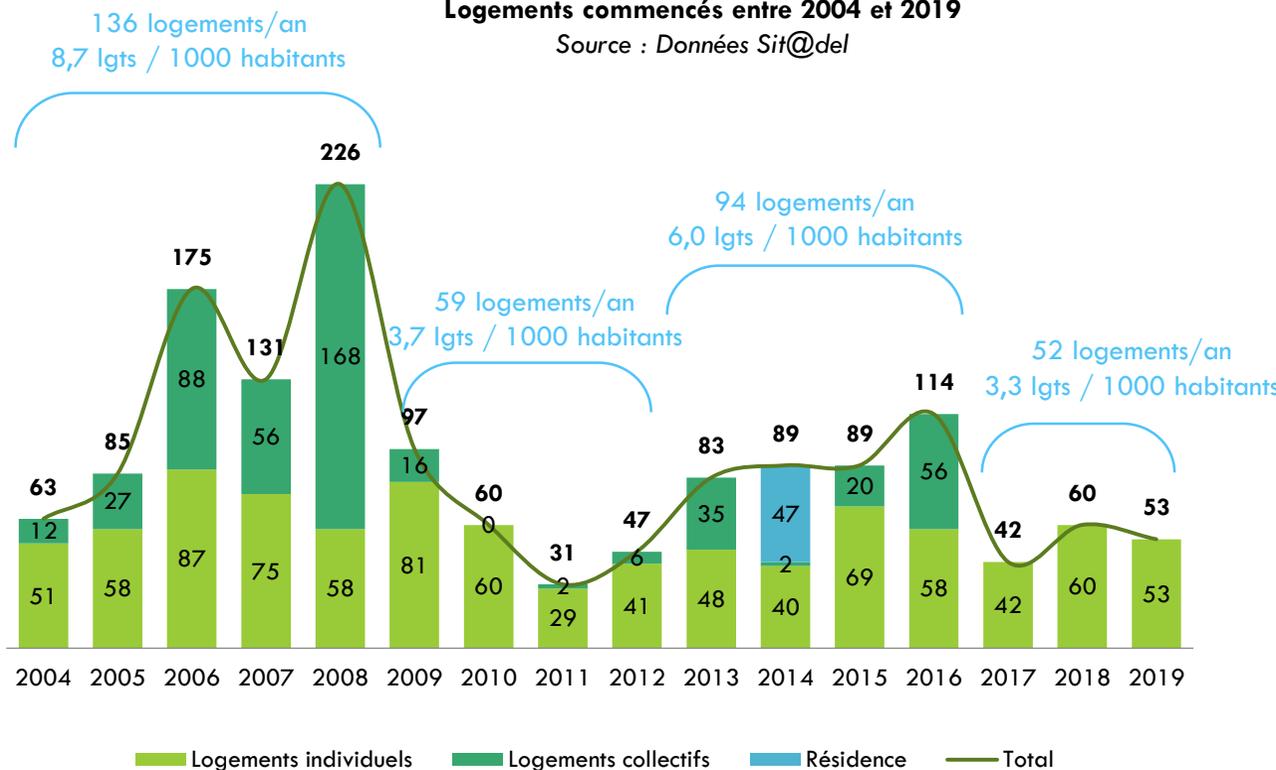
Hors Crest, la production est tournée vers le parc individuel (81% des logements commencés).

Sur la période récente, la **dynamique de production de logements accuse une baisse** avec un indice de construction en nette baisse (3,3 logements par an pour 1 000 habitants).

Cette contraction de la production peut constituer un frein à l'essor démographique du territoire, dans la mesure où l'offre neuve ne répond potentiellement pas à l'accueil d'habitants venus de l'extérieur, et aux besoins en logements supplémentaires de la population déjà sur place (en lien avec le phénomène de desserrement de la population).

Logements commencés entre 2004 et 2019

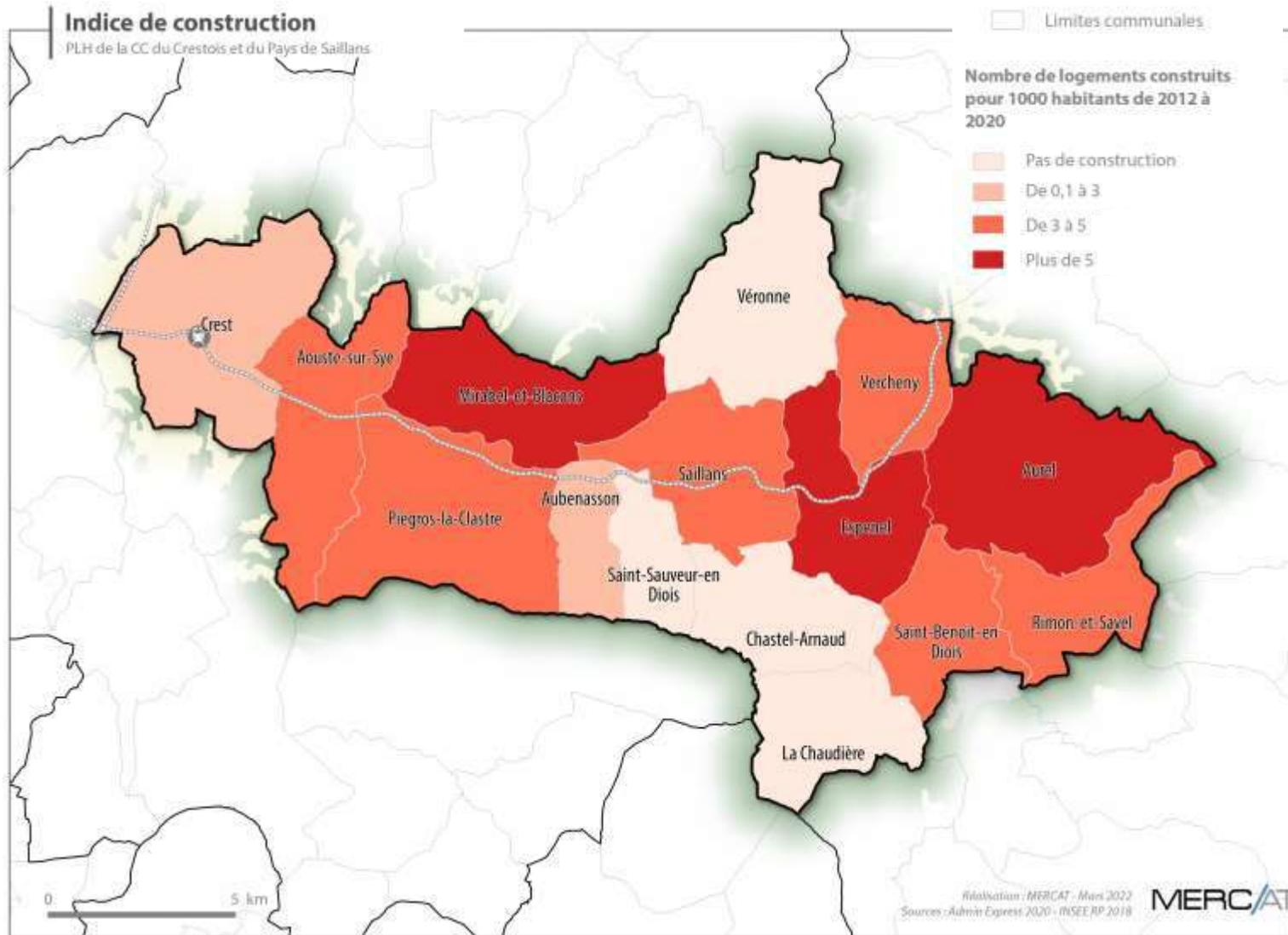
Source : Données Sit@del



La baisse progressive de la production de logements est identifiée par les communes du territoire qui mettent en avant les capacités de production limitées (foncier, réseaux...) ou qui impliquent de nouveaux modes de production (renouvellement, division...) complexes à mettre en œuvre.

Pour les opérateurs, dans un contexte où le foncier constructible devient rare et cher, la production de logements est freinée par un manque de visibilité financière des opérations (les coûts sont peu maîtrisés alors que les recettes potentielles sont connues et cadrées).

Une dynamique de construction hétérogène mais qui demeure limitée sur l'ensemble des communes



À l'échelle infra-communale, le territoire enregistre **une dynamique de construction de logements très différenciée**.

Les communes situées le long du val de drôme et de l'ex CC du Pays de Saillans présente l'indice de construction le plus élevé. L'activité de construction sur ces communes rurales demeure toutefois largement à relativiser compte tenu de leur poids.

La **majorité des communes enregistre un indice de construction inférieur à 5**, qui indique une activité de production de logements faible, et potentiellement insuffisante pour permettre l'accueil d'une population nouvelle.

Il est à souligner que 6 communes du territoire, des communes rurales et la commune pôle de Crest, montrent une production de logements nettement insuffisante pour permettre de répondre au phénomène de desserrement des ménages sur place.

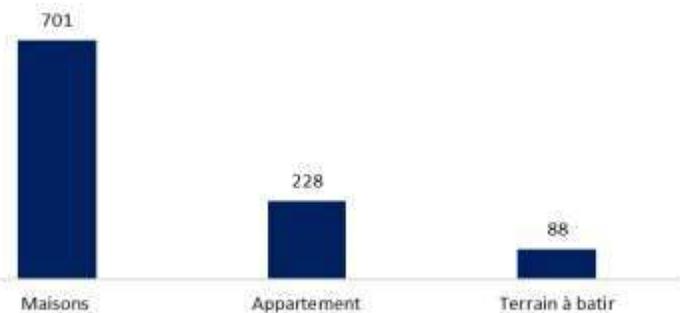
Un marché de l'immobilier dynamique et tendu sur les différents segments

À l'échelle de l'intercommunalité, le marché immobilier **est essentiellement porté par le segment de l'immobilier ancien** (701 transactions entre 2015 et 2019, source DVF), complété par et 88 ventes terrain à bâtir. En collectif, il y a eu 228 transactions d'appartements.

Le marché des ventes est particulièrement dynamique sur la commune de Crest qui 46% des ventes de logement individuelle, 88% des ventes de logement collectif et 31% des ventes de terrain à bâtir.

Volume de transaction sur le marché immobilier de la 3 CPS entre 2015 et 2019

source : DVF 2019



Les communes font état d'un marché dynamique sur l'ensemble des secteurs de l'agglomération, avec une offre moins importante que la demande et des prix très nettement en hausse au cours de dernières années.



Sur l'ensemble de la 3 CPS, le marché individuel est très valorisé, avec des prix à la hausse au cours des dernières années.

Le cœur de marché pour une maison se situe entre 240 000 € pour la fourchette basse et 480 000 € pour la fourchette haute avec un prix médian à 330 000€.

La pression immobilière conduit à une forte dynamique de rénovation, aussi les logements anciens avec travaux mis en vente sont de moins en moins nombreux.



Les communes font état d'une forte pression sur les terrains à bâtir. De manière générale, la taille des parcelles diminue tandis que les prix augmentent.



Peu d'appartements sont mis en vente, et font l'objet d'une forte demande. Le marché collectif est particulièrement tendu à Crest où les appartements se vendent entre 1 800€ et 2 000 €/m², la qualité du parc est variable.

L'offre de logements en location au sein du parc privé disponible est très limitée sur l'intercommunalité (une vingtaine d'offres de location recensées) illustrant la faible vacance locative.

Les professionnels et élus mettent en évidence une forte demande sur les biens en location, notamment sur les petites surfaces, et une offre actuelle qui ne permet pas de répondre à la demande.

La majorité de l'offre disponible à la location correspond à des appartements T2 et T3, les petites superficies et les logements familiaux (appartements, maisons) sont très rares sur le marché.

Le cœur de marché se situe entre 450 et 600 € de loyer mensuel, selon la taille des logements. L'état des biens apparaît inégal : une partie des logements à louer a été rénovée, certains biens nécessitent des travaux de rafraîchissement et apparaissent peu confortables (faible hauteur sous plafond, peu lumineux).

Cette offre ne correspond pas aux attentes de ménages disposant de niveaux de ressources plus élevés recherchent notamment des logements de plus grande qualité.

En parallèle, le développement de l'offre meublée de courte durée est identifié comme une cause significative à la réduction de l'offre locative disponible.

Logements proposés à la location (loyer hors charges) – source : sites spécialisés d'annonces immobilières, agence immobilières locales

Typologie	prix	Caractéristiques- localisation
Studio	280 €	Bie anciens, offre limitée, Crest
Appartement T2	450-500 €	Biens en bon état, Crest, Aouste-sur-Sye-Mirabel-et-Blacons
Appartement T3	500-600 €	Biens en bon état, Crest
Appartement T4	600 €	Biens anciens, offre limitée, Crest
Maison 90 m ²	1000 €	Logement neuf, offre limitée, Saillans

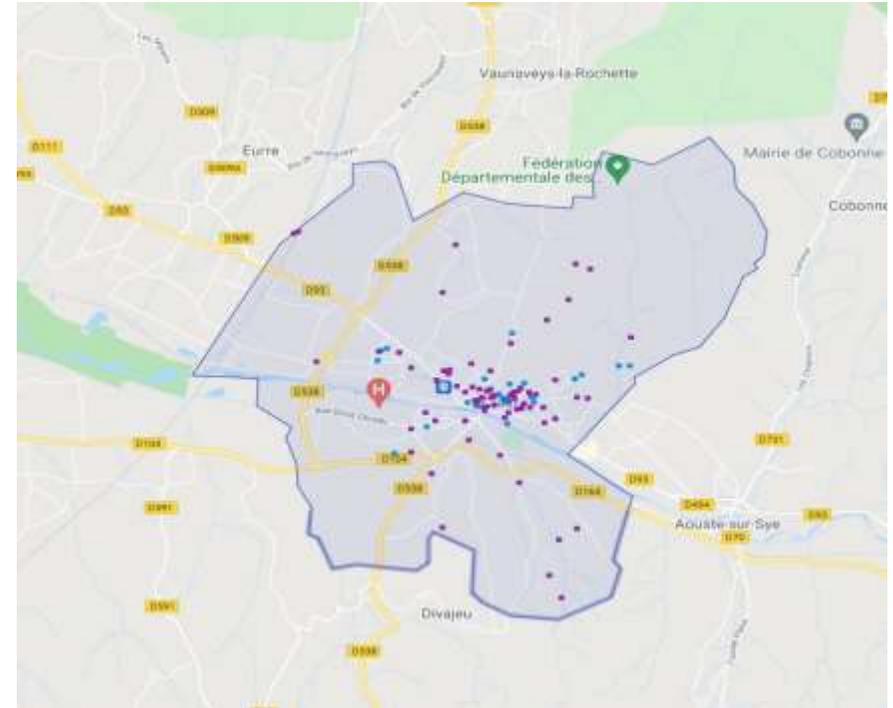
Selon l'observatoire AirDNA, qui recense les offres sur la plateforme Airbnb, 242 annonces actives de location meublées de courtes durées sont recensées sur le territoire de la 3 CPS. Parmi elles, 82% des annonces sont des logements entiers (199 logements), la majeure partie de l'offre se concentre sur Crest, Saillans et Aouste-sur-Sye.

Localisation de bien touristique à Crest
 Source : Airdna.com

Si les taux d'occupation (nombre de nuitées effectivement réservées rapportées au nombre de nuitées disponibles) sont relativement limités à l'échelle de l'année, l'offre est bien réservée sur la période estivale et génère des niveaux de revenus importants.

Ainsi, la location meublée courte durée peut constituer un intérêt financier non négligeable pour les propriétaires, soit par mise à disposition ponctuelle d'un logement qu'il occupe, soit par transformation du mode de location vers de la courte durée.

Les acteurs locaux mettent en évidence des changements d'usage des logements, captés en location courte durée (gîtes ou location airbnb), soit autant de biens qui n'ont plus la vocation de résidence principale.



Volumes de biens mis en location touristique sur la plateforme Airbnb - Source : Airdna.com

	Logement entier	Chambre privée	Total
3 CPS	199	43	242
3 CPS hors Crest	126	26	152
Crest	73	17	90
Saillans	33	12	45
Aouste-sur-Sye	25	8	33

Volumes de biens mis en location touristique sur la plateforme Airbnb - Source : Airdna.com

	Revenus générés par mois au plus bas	Revenus générés par mois au plus haut
Crest	Janvier : 453 €	Août : 1 315 €
Saillans	Novembre : 179 €	Août : 1 743 €
Aouste-sur-Sye	Novembre : 283 €	Août : 1 310 €



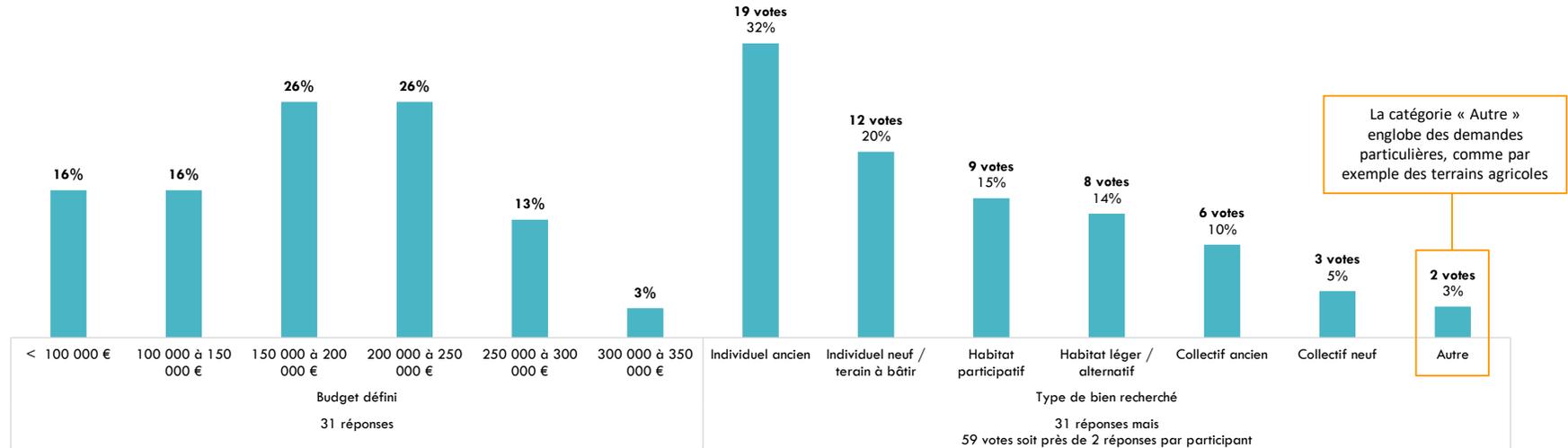
3.2 Des ménages résidents contraints dans la réalisation de leur parcours résidentiel

AR CONTROLE DE LEGALITE : 026-200040509-20220519-DE2022060 DE
 en date du 25/05/2022 ; REFERENCE ACTE : DE2022060

Les projets d'acquisition concernent d'abord les logements individuel, pour un budget inférieur aux prix de marché

Critères de recherche d'accèsion à la propriété selon l'échantillon

Source : Enquête ménages - PLH - 3 CPS - Traitements MERC/AT



Selon les résultats de l'enquête en ligne auprès des habitants, les ménages inscrits dans une démarche d'achat **recherchent en premier lieu un logement individuel**, qu'il s'agisse d'une maison ancienne ou d'un logement individuel neuf / terrain à bâtir. Les logements collectifs sont, quant à eux, peu envisagés pour un projet d'accession (15%).

Enfin, les modes de logements alternatifs, tel que l'habitat participatif ou l'habitat léger, font l'objet d'un réel engouement auprès des ménages ayant un projet d'acquisition (environ 30%).

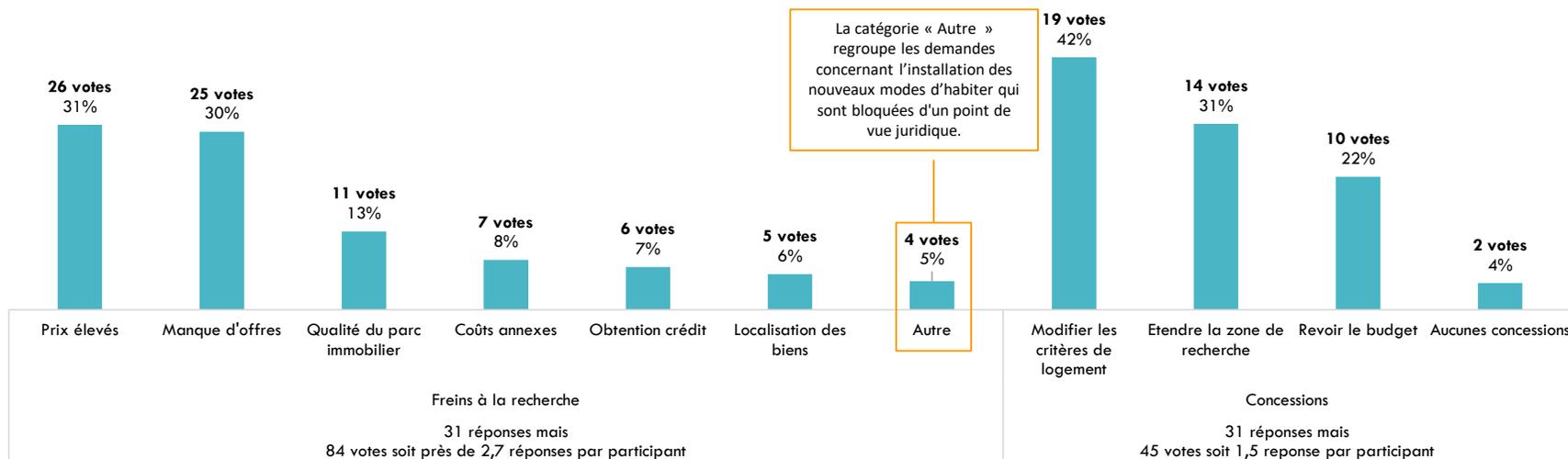
Les ménages souhaitant acheter disposent d'un budget très majoritairement inférieur à **250 000 € (84 % d'entre eux)**, et pour plus de la moitié entre **150 000 et 250 000 € (52 %)**. Il est à noter qu'un tiers des ménages a par ailleurs un budget inférieur à 150 000 €.

Ces budget apparaît toutefois insuffisant au regard des niveaux de prix pratiqués, le cœur de marché pour un logement individuel se situant entre 250 000 € et 300 000 €.

Des concessions très fréquentes pour l'achat des logements, qui concernent d'abord les caractéristiques des biens

Freins et concessions prêts à être effectués par l'échantillon pour accéder à la propriété

Source : Enquête ménages - PLH - 3 CPS - Traitements MERC/AT



L'enquête révèle **un décalage entre le budget admissible des ménages et les prix pratiqués localement**, concourant à des difficultés d'accession pour ces publics du fait des prix élevés de l'immobilier et d'une offre réduite sur le marché. Aussi, la quasi-totalité des ménages ayant un projet d'acquisition sont-ils disposés **à faire des concessions** pour accéder à la propriété.

La première concession envisagée porte sur les critères intrinsèques du **logement (taille, qualité du bien...)**, pour 19 ménages. La deuxième concerne la localisation, 14 ménages se déclarant prêts **à élargir leur périmètre de recherche**. Le troisième type de concessions, peu représenté, consiste à **réévaluer le budget d'achat**.

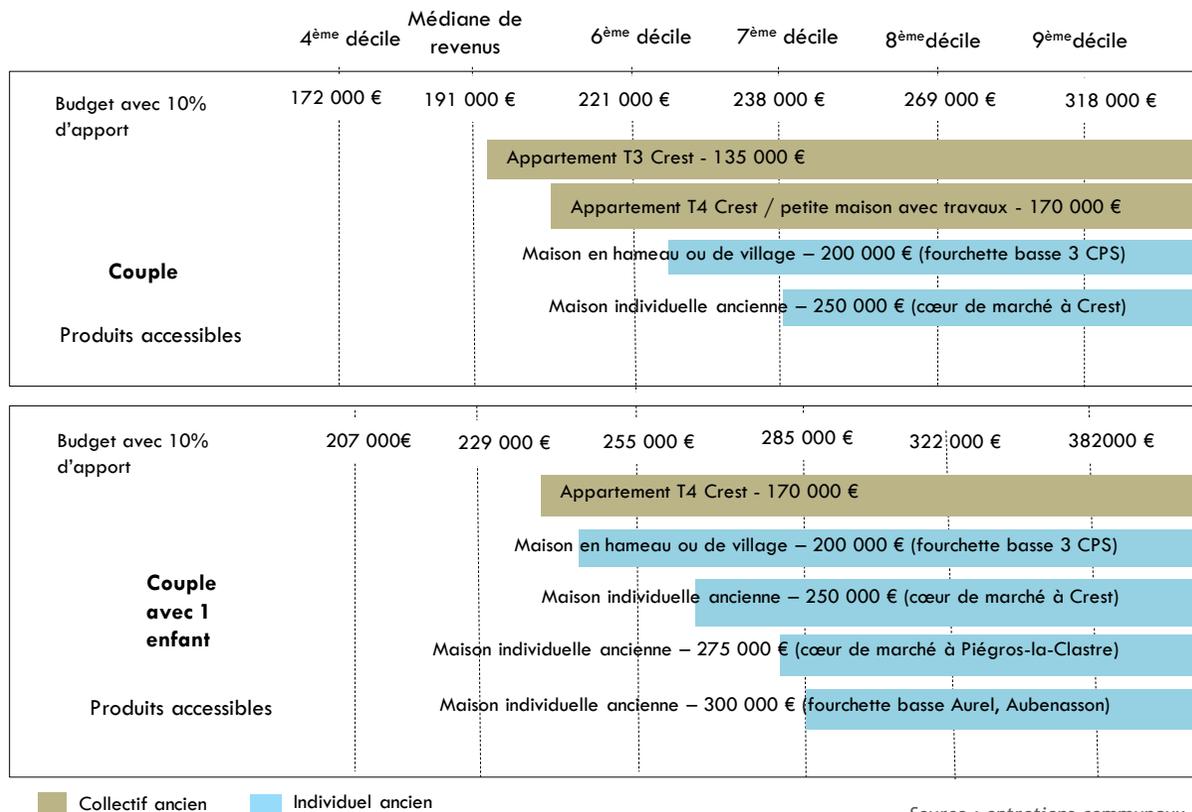
Les ménages résidants sur le territoire et locataires de leur logement peuvent éprouver des difficultés pour accéder à la propriété compte-tenu du renchérissement des prix dans un contexte de concurrence accrue (baisse de l'offre disponible, rayonnement résidentiel élargi...)

Le graphique ci-contre met en perspective les prix pratiqués par type d'offres sur le marché de la 3 CPS avec les capacités d'emprunt (mensualités admissibles) des ménages locataires de l'intercommunalité.

La mise en regard des ressources des ménages avec les niveaux de prix du marché de l'individuel montre un marché très exclusif.

En effet, seuls 30% des locataires les plus aisés sont potentiellement solvables à des budgets autour de 300 000 €, correspondant au cœur de marché du segment de marché individuel ancien.

Ces capacités d'accession sont d'autant plus réduites que les prix de l'immobilier font l'objet d'une hausse continue sans pour autant présager de la bonne qualité des logements, qui nécessitent parfois de lourds travaux de rénovation.



Source : entretiens communaux

* Simulation budget :
 Apport | 10 % - Taux d'intérêt | 1,5 % - Taux d'effort | 33 %
 A partir des revenus disponibles des ménages locataires sur la 3 CPS

AR CONTROLE DE LEGALITE : 026-200040509-20220519-DE2022060-DE
en date du 25/05/2022 ; REFERENCE ACTE : DE2022060

L'habitat réversible : un mode de vie et une opportunité pour disposer d'un logement à moindre coût sur le territoire

Des élus sont concernés par une forte demande en matière d'habitat réversible, parfois **de la part de ménages n'ayant pas les moyens d'accéder à la propriété**. Face à cette demande exprimée, les opportunités de réponse sont limitées : peu de terrains sont disponibles, adaptés en termes d'équipement et de coût. Les élus émettent parfois une réticence à apporter des solutions face à des situations pouvant s'apparenter à du mal-logement. Il est notamment fait état de familles logées en mobil-home au sein d'un camping. Ces solutions très précaires constituent parfois une étape transitoire vers de l'habitat plus confortable.

Dans ce contexte, les implantations se font malgré tout sur des terrains peu adaptés, parfois de manière informelle.

Loi Alur : un nouveau cadre légal pour l'habitat léger

La loi **ALUR** régit l'implantation des **habitats** légers et alternatifs (mobil-home, caravanes, roulotte...). Elle définit l'habitat léger comme des « **résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs** », qui doivent être :

- « Occupées au moins 8 mois par an »
- « Sans fondation »
- « Disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs »
- « Facilement et rapidement démontables »

OBLIGATION DE PRISE EN COMPTE

- Les documents d'urbanisme doivent « prendre en compte l'ensemble des modes d'habitat, présents et futurs, sans discrimination » (L121-1 CU)

ALLÈGEMENT DES FORMALITÉS

- L'aménagement pour 2 résidences ou plus est soumis à permis d'aménager (ou déclaration préalable) au lieu du droit commun. Il n'est alors pas nécessaire de déposer un permis de construire pour chaque résidence démontable

PRINCIPE D'AUTONOMIE

- Possibilité de ne pas être raccordé aux réseaux (assainissement, électricité, eau). Le demandeur doit joindre à son dossier une attestation permettant de s'assurer du respect des règles d'hygiène et de sécurité.

DROIT A L'EXCEPTION

- Autorisation d'implanter de l'habitat démontable dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) délimités par le règlement du PLU

Retour des ateliers :

- Certains ménages vivant en habitat réversible se tournent vers Solidarité Habitat pour trouver un jardin sur lequel s'installer.
- Le recours au camping d'Aouste est bien identifié. Il y a parfois des solutions très précaires en camping avant d'aller vers de l'habitat plus confortable.
- L'habitat réversible peut apporter des solutions en complément à de l'habitat individuel.

Pour les zones U, il est possible de définir une zone dédiée à d'habitat léger par une OAP

Pour les zones non-constructible (A ou N), possibilité de créer un secteur de taille et capacité d'accueil limitée - STECAL (consentie à titre exceptionnel)

Intégrer l'habitat léger dans les documents d'urbanisme

- La commune peut créer un STECAL dans le cadre d'une modification, d'une révision ou de la création de son PLU.
- Le PLU devra comporter un règlement de zonage spécifique à ces STECAL, fixant notamment les conditions de raccordement, d'hygiène et de sécurité.
- La délimitation des STECAL par le PLU nécessitera un avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

➤ Plusieurs communes et métropoles ont recours à la création d'une STECAL : Goincourt (60), Inguinel (56), Rennes métropoles (37)...

L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, est soumis à:

- **Déclaration préalable** si la surface de plancher totale est inférieure ou égale à 40m²

- **Permis d'aménager** si la surface de plancher totale est supérieure à 40m²

Permis d'aménager

➤ **Demande de permis d'aménager pour développer un projet d'expérimentation d'habitat participatif et d'habitat léger à Rocles (07)**

- Projet situé au cœur du Parc naturel des monts d'Ardèche dans un environnement préservé composé d'un hectare de terrain boisé avec une partie centrale qui servira de jardin partagé. **Les habitats envisagés sont pour moitié des Yourtes et des modules en bois dit "Beaubitat »**
- La municipalité s'est associée à un promoteur immobilier pour développer le projet. Le terrain sera loué par la mairie au futur collectif d'habitants (**baïl emphytéotique**). L'association Hameaux légers pilote le projet et a recruté un animateur spécialisé en habitat participatif (Regain).

• Le permis doit être demandé en mairie par la personne qui souhaite en bénéficier et elle doit préciser les motivations justifiant du caractère exceptionnel de la demande

• La demande est instruite dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités que tout autre permis de construire. S'il est accordé, il peut préciser une date limite à l'issue de laquelle la construction doit être démontée. Le terrain doit pouvoir être remis à son état initial.

Permis précaire

→ A Cros (30), un permis précaire de 2 ans pour habitat léger a été validé par DDT. **Cet outil peut être interprété comme une possible étape intermédiaire dans une démarche d'implantation d'habitat léger (création de lien de confiance entre les différents acteurs)**

Autorisation de stationner

Le maire de la commune peut délivrer une autorisation de stationner sur un terrain spécifique pour l'habitat léger mobile

Convention d'occupation précaire

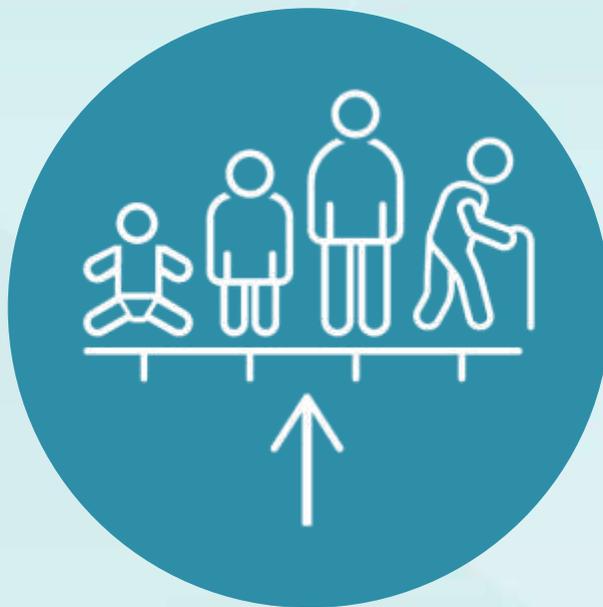
Contrat par lequel les parties reconnaissent un droit de jouissance précaire à un occupant moyennant une contrepartie financière modique.

CONSTATS

- Une dynamique de construction de logements en baisse
- Des difficultés à équilibrer des opérations de logements sociaux / abordables
- Un marché immobilier tendu et valorisé
- Un décalage de plus en plus marqué entre l'offre et la demande
- L'habitat réversible comme réponse au besoin d'habitat à moindre coût

ENJEUX

- La capacité à mettre sur le marché des nouveaux logements en tenant compte des contraintes foncières et financières
- Le maintien d'une offre de résidences principales abordables pour les ménages locaux
- La prise en compte de l'habitat réversible comme solution alternative à la possibilité de disposer d'un logement de qualité et à bas coût



4

Une diversification des publics et des situations qui implique une diversification des réponses à apporter

Une offre existante en EHPAD, mais limitée en résidences non médicalisées

Les éléments clés concernant les seniors sur le territoire :

- En 2018, 27% de la population de la 3 CPS a plus de 60 ans, dont 12% de plus de 75 ans.
- Les seniors résident en premier lieu dans une maison dont ils sont propriétaires.
- Près d'une demande de logement social sur quatre émane d'un ménage senior,
- Les acteurs locaux font part de demandes portant sur des produits plus compacts et plus faciles à vivre pour les ménages seniors (logements de plain-pied, proches des centralités...).

Le territoire dispose 4 EHPAD dont 3 à Crest, pour un total de 251 places : le taux de couverture en EHPAD est donc très important avec 136 places pour 1 000 seniors de plus de 75 ans.

Pour autant, le recours à l'EHPAD n'est fait qu'en perte totale d'autonomie.

Le territoire compte également deux foyers logement à Crest pour un total de 26 places.

Enfin, une résidence privée (le Mas des Seniors à Crest) propose des maisons et appartements T2-T3. Néanmoins, les niveaux de prix sont prohibitifs pour une majorité des ménages locaux.

Plusieurs communes portent des projets de logements adaptés au sein de résidences de taille variée, en lien avec des bailleurs, et font échos à l'intérêt porté aux solutions collectives (familles d'accueil, béguinage...) afin de rompre l'isolement

Enfin, au-delà de la réalisation d'une offre dédiée, des associations proposent des solutions d'habitat intergénérationnel afin de faciliter le maintien à domicile.

EHPAD BLANCHELAINÉ	AOUSTE SUR SYE	37
EHPAD SAINTE ANNE	CREST	69
EHPAD CH CREST	CREST	130
EHPAD RESIDENCE ROCHECOURBE	CREST	15
TOTAL EHPAD		251

Foyer logement Louise Vallon	CREST	15
Foyer Les tilleuls	CREST	11
TOTAL offre non-médicalisée		26

	France métropolitaine	Région AURA	Drôme	3 CPS
Taux d'équipement en places dans les structures non EHPAD pour 1000 personnes âgées de 75 ans et +	25,1	23,8	16,5	14,2
Taux d'équipement en places dans les EHPAD pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus	97,3	100,7	89,6	136,7

Source : drees.solidarites-sante.gouv.fr

Des jeunes qui éprouvent des difficultés à réaliser leur parcours résidentiel localement

Les éléments clés concernant les jeunes sur le territoire :

- En 2018, le territoire compte 3 625 jeunes de moins de 20 ans en 2018, ce qui représente 23% de la population intercommunale.
- Les 20-24 ans indépendants sont en majorité (72%) locataires dans le parc privé, soit un mode d'occupation nettement surreprésenté par rapport à l'ensemble des ménages. 12% sont locataires du parc social.
- Les 25-39 ans sont également nettement surreprésentés dans le parc locatif privé (45%) : l'accès à la propriété est réalisé plus tardivement, en raison des prix élevés de l'immobilier.

Les jeunes du territoire n'ont pas forcément le réflexe de faire une demande de logement social d'une part, et les niveaux d'attributions sont faibles d'autre part, ce qui peut s'expliquer par le manque d'offres en adéquation avec leurs attentes : des petits logements à proximité des bassins d'emplois.

Parmi les jeunes, ceux ayant des contrats courts / alternants sont ceux pour qui la location d'un logement non meublé au sein du parc privé représente une solution peu adaptée.

Ces publics mobilisent des solutions temporaires (gîtes et locations courtes durées).

La réalisation d'une offre dédiée type FJT constitue une piste de réflexion pour apporter des réponses adaptées.



Le secteur de la Vallée de la Drôme (3CPS, CCVD, CC du Diois) présente une plus forte dépendance à l'emploi saisonnier que l'échelon départemental et régional.

Ainsi, selon les données de Pôle Emploi pour l'année 2021, 67 % des projets de recrutement concernent des postes saisonniers, contre 52 % à l'échelle de la Drôme et 35 % pour la région Auvergne-Rhône-Alpes.

Les saisonniers du territoire sont **essentiellement recrutés dans le secteur de l'agriculture ou de la viticulture** (2 230 projets de recrutements en 2021 à l'échelle de la Vallée de la Drôme, soit 41 % des projets de recrutement de saisonniers). Les communes d'Aurel, Vercheny et Espenel, fortement concernées par la viticulture, recensent **environ 400 postes saisonniers**.

Les établissements de l'hôtellerie-restauration et des loisirs sont à l'inverse **très faiblement pourvoyeurs d'emplois saisonniers**.

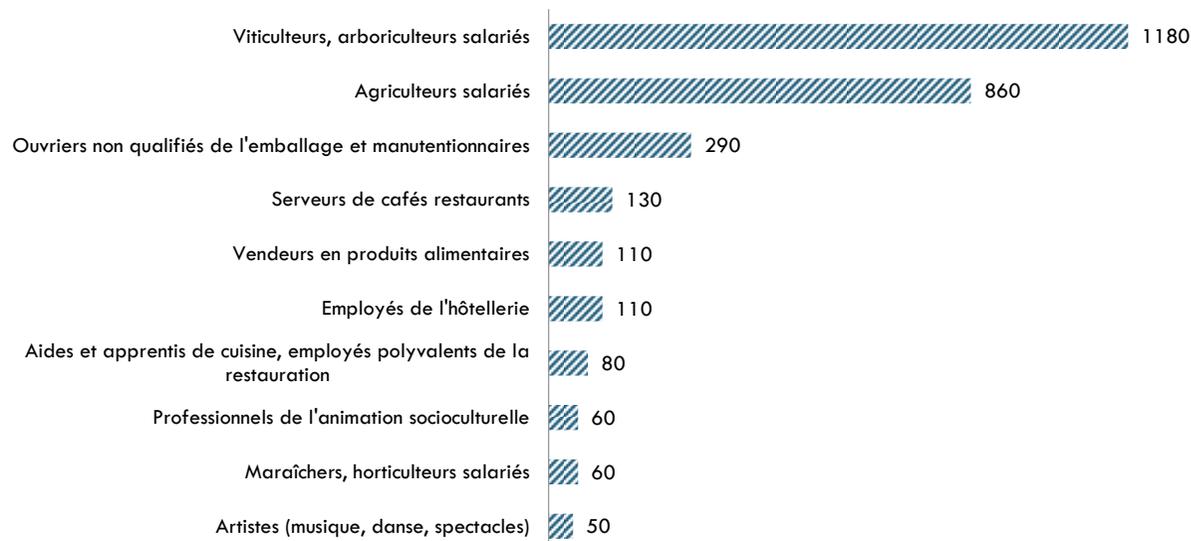
Les missions sont courtes : 3 mois sur la période estivale, 1 mois en septembre à l'occasion des vendanges, des missions ponctuelles après septembre pour la récolte des noix.

La main d'œuvre locale ne permet pas de couvrir les importants besoins en main d'œuvre, aussi les exploitants recrutent en **majorité des saisonniers originaires de l'extérieur**.

Les saisonniers se heurtent à un marché du logement fortement concurrencé par l'offre touristique et l'absence d'offre dédiée, **entraînant des situations de mal logement**.

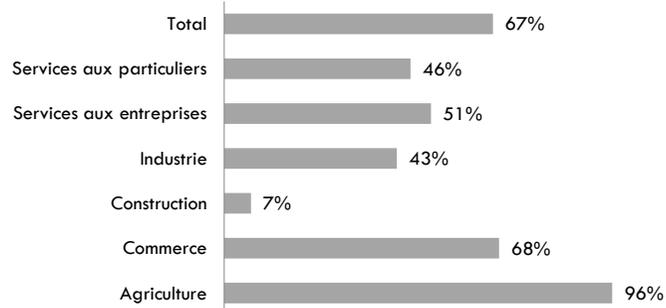
Principaux postes saisonniers recherchés sur le secteur de la Vallée de la Drôme

Source : Enquête BMO, 2021, Pôle Emploi



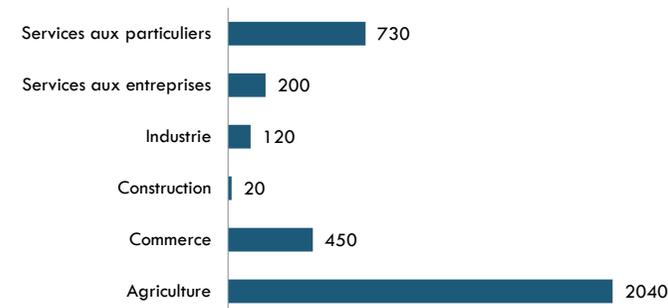
Poids de l'emploi saisonnier parmi les projets de recrutements de chaque secteur d'activité

Source : Enquête BMO, 2021, Pôle Emploi



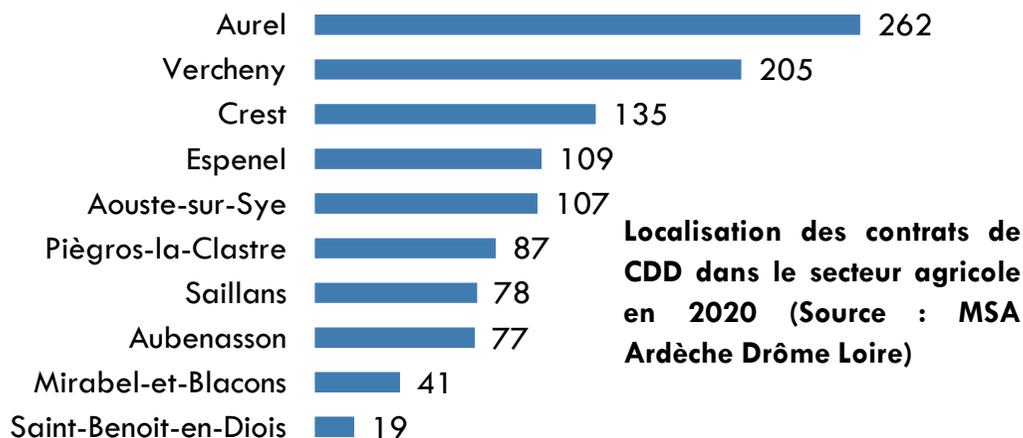
Volume de postes saisonniers recherchés sur le secteur de la Vallée de la Drôme

Source : Enquête BMO, 2021, Pôle Emploi



Selon les données fournies par la MSA Ardèche Drôme Loire :

- **1120 contrats à durée déterminés** ont été recensés sur l'année 2020 à l'échelle de la 3CPS dans le secteur agricole
- La grande majorité de ces contrats **concernent la culture et l'élevage (94 % des CDD), et plus spécifiquement la viticulture (70 % des CDD).**
- La majorité de ces contrats se localisent sur le secteur est de l'intercommunalité (Aurel, Vercheny, Espenel) et sur les polarités de Crest et Aouste-sur-Sye.



Les missions sont courtes : 3 mois sur la période estivale, 1 mois en septembre à l'occasion des vendanges, des missions ponctuelles après septembre pour la récolte des noix.

La main d'œuvre locale ne permet pas de couvrir les importants besoins en main d'œuvre, aussi les exploitants recrutent en **majorité des saisonniers originaires de l'extérieur.**

Les saisonniers se heurtent à un marché du logement fortement concurrencé par l'offre touristique et l'absence d'offre dédiée, **entraînant des situations de mal logement.**

Retour des ateliers :

- Les exploitants agricoles font face à des difficultés règlementaires pour héberger des saisonniers
- Les STECAL peuvent être utilisés dans les PLU pour permettre la réalisation d'installations sanitaires en lien avec l'hébergement

Retour d'ADEFA Drôme :

- Un profil divers des saisonniers agricoles : étudiants, lycéens, saisonniers professionnels qui changent de territoire, saisonniers en camion.
- Les solutions de logement possibles se heurtent à différents freins dans leur mise en œuvre :
- Pour l'hébergement en dur, des problématiques d'équilibre financier de l'opération, de mobilité des saisonniers, et de sécurisation du site.
- Pour l'aménagement d'hébergement (mobil-home), de blocs sanitaires ou le stationnement de caravanes sur les exploitations : une incompatibilité avec le règlement d'urbanisme.
- Pour l'hébergement en camping : des difficultés de cohabitation avec le public touristique et de coût d'hébergement trop élevé.

Derrière le faible recours au DALO se pose la question de l'identification des publics prioritaires et du recours aux droits

AR CONTROLE DE LEGALITE : 026-200040500-20220519-DE2022060-DE
en date du 25/05/2022 ; REFERENCE ACTE : DE2022060

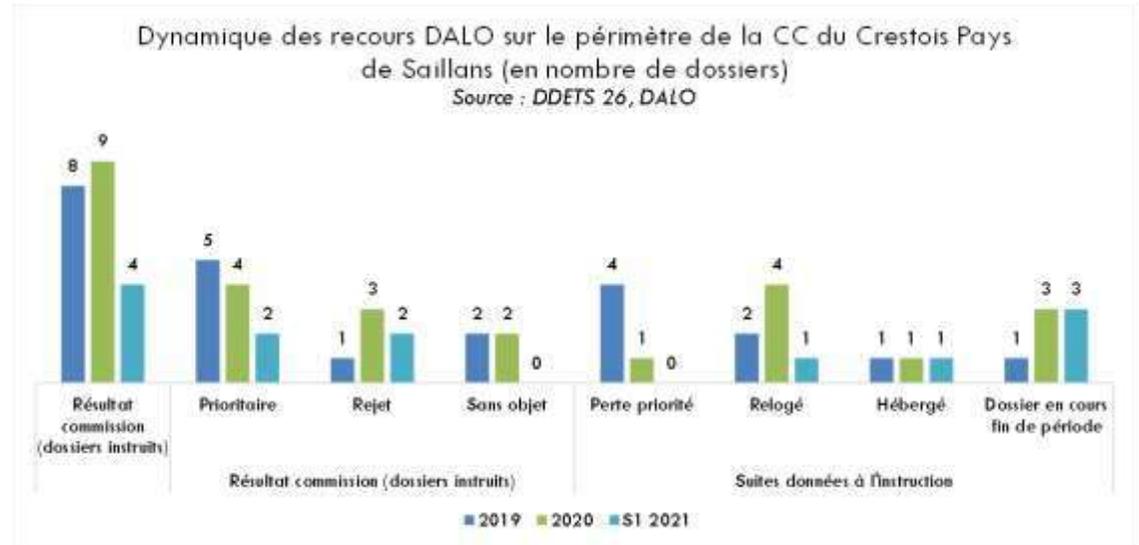
La 3CPS fait l'objet d'un nombre de recours limité (moins de 10 dossiers annuellement en 2019 et 2020), représentant moins de 10% des recours déposés dans le département de la Drôme (8% en 2019 ; 5% en 2020).

Les recours font l'objet d'un passage en commission attestant du caractère prioritaire de la demande (environ la moitié des recours déposés). Les autres dossiers ne sont finalement pas instruits en raison d'une situation ne les rendant pas éligibles au dispositif.

Suite à l'instruction, les demandeurs dans le besoin sont relogés ou hébergés.

La perte de priorité fait suite à un refus lors d'une proposition de solution de logement / hébergement.

Le délai d'instruction est généralement inférieur à trois mois, hormis dans le cas de demandes spécifiques (situation familiale, handicap...).



Retour des ateliers :

- les critères DALO sont restrictifs (concerne notamment les demandeurs en attente depuis au moins 18 mois)
- Le faible recours au DALO peut illustrer une méconnaissance du dispositif (non-recours au droit), notamment en milieu rural
- Certains publics sont difficilement captés : le recours au DALO nécessite un accompagnement social
- Au-delà du DALO, se pose la question du DAHO : droit à l'hébergement, certains publics sont concernés.
- La CAF est à mobiliser pour suspendre les allocations en cas de mal-logement.

Une offre d'accueil pour les Gens du Voyage répondant partiellement aux obligations, un accompagnement vers la sédentarisation à organiser

AR. CONTROLE DE LEGALITE : 026-200040509-20220519-DE2022060-DE
en date du 25/05/2022 ; REFERENCE ACTE : DE2022060

Sur le territoire de la 3 CPS, il existe une seule aire d'accueil pour les gens du voyage, celle de Crest d'une capacité de 12 places.

Cette aire est dédiée à l'accueil d'itinérants, cependant il est observé une forte présence des membres de familles sédentaires.

Le territoire répond aux obligations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2013-2018 de la Drôme. Or, des besoins en réhabilitation concernant l'aire de Crest ont été exprimés.

Un nouveau schéma est en cours de révision, il devrait être validé début 2022, il devrait préconiser :

- La réalisation de 10 emplacements pour publics sédentarisés en réponse aux besoins prononcés sur le secteur de Loriol, Livron et Crest. Ces emplacements peuvent être réalisés à l'échelle de l'EPCI.
- De manière moins prioritaire au vu de la faible demande de la part de publics itinérants, la création d'une véritable aire d'accueil en lieu et place de l'aire d'accueil existante inadaptée.

Localisation	Type d'équipement	Année de mise en service	Capacité (nombre de places)	Fonctionnement
Crest	Aire d'accueil	2004 (1 ^{ère} aire de la Drôme)	12 places	Aire d'accueil pour itinérants, mais accueillant des familles sédentarisées

Une offre d'hébergement et d'accueil temporaire assez structurée

Le territoire dispose d'une offre d'hébergement structurée permettant le passage de l'hébergement temporaire à l'autonomie dans un logement.

De l'hébergement temporaire



A l'insertion

Structure d'insertion par le logement adapté	Commune	Nombre de places
Maison de l'Echelette	Aouste-sur-Sye	5
		5

CHRS	Commune	Nombre de places
CHRS Val Accueil	Crest	44
		44



Par le logement

Structure d'insertion par le logement adapté	Commune	Nombre de places
Résidence la Venelle	Crest	9
Pension de famille l'Echelette	Aouste-sur-Sye	6
		15

+ Une offre d'hébergement gérée par le diaconat protestant à Crest (une vingtaine de places)

Retour des ateliers :

- Le territoire est marqué par une absence d'offre d'hébergement d'urgence, tandis que des besoins sont signalés : l'absence d'offre engendre des squats et du sans-abrisme).
- Il est observé un certain engorgement du CHRS (en raison de difficultés à opérer la sortie de la structure par manque de petits logements à bas coûts)
- La difficulté d'assurer la sortie des structures provoque un allongement des délais d'attribution : il y a entre 12 et 18 mois d'attente pour intégrer la structure.

Piste de réflexion :

La mise en place d'une agence immobilière à vocation sociale pour accompagner l'insertion dans le logement (pose un enjeu de disposer d'une offre suffisante, en mobilisant les propriétaires qu'il convient de convaincre).

CONSTATS

- Pour les seniors : une offre existante en EHPAD, mais limitée en résidences non médicalisées
- Des jeunes qui éprouvent des difficultés à réaliser leur parcours résidentiel (notamment pour les jeunes disposant de contrats courts / précaires)
- La présence d'activités viticoles est génératrice de besoins en saisonniers qui font face à une offre limitée d'hébergement
- Une faiblesse des signalements de mal-logement ou d'instruction de dossiers DALO par non recours au droit
- Une offre d'accueil pour les Gens du Voyage répondant partiellement aux obligations, un accompagnement vers la sédentarisation à organiser
- Une absence d'offre d'hébergement d'urgence / une offre d'hébergement structurée pour l'insertion des publics fragiles, mais en situation de saturation

ENJEUX

- La prise en compte de la dynamique de la population sénior et de la diversité des besoins associés pouvant être couverts par une offre intermédiaire entre logement familial et EHPAD
- L'apport de réponses aux besoins en hébergement de la part d'actifs peu ancrés sur le secteurs (contrats-courts, saisonniers...)
- Le recours aux droits pour les ménages éligibles aux différents dispositifs mobilisables
- La réponse aux besoins en habitat adapté pour les GDV sédentarisés
- L'accompagnement à la sortie d'hébergement à l'aide d'une offre adaptée



5

• **Annexes**

Le recensement de l'INSEE

▪ Le recensement 2018

Pour rappel, les chiffres du recensement l'INSEE reposent sur une collecte d'information annuelle, concernant successivement tous les territoires communaux au cours d'une période de cinq ans. Ainsi le millésime 2018 (RP2018) porte sur des données enquêtées entre 2013 et 2018.

Comme le rappelle le site internet de l'INSEE :

- « Les communes de moins de 10 000 habitants réalisent une enquête de recensement portant sur toute la population, à raison d'une commune sur cinq chaque année.
Les communes de 10 000 habitants ou plus réalisent tous les ans une enquête par sondage auprès d'un échantillon de logements représentant 8 % de leur population. Ainsi, chaque année, l'enquête annuelle constitue un échantillon de 14 % des personnes vivant en France.
- Sur une période de cinq ans, l'ensemble des habitants des communes de moins de 10 000 habitants et 40 % de la population des communes de 10 000 habitants ou plus sont pris en compte dans le recensement.
- Les informations ainsi collectées sont ramenées à une même date pour toutes les communes afin d'assurer l'égalité de traitements entre elles et d'obtenir une bonne fiabilité des données ».

▪ Les migrations résidentielles

L'analyse des migrations résidentielles permet d'apporter un éclairage sur la stratégie résidentielle des ménages locaux. Cette base de données permet de connaître les flux résidentiels (provenance, destination, taille du ménage, âge, composition familiale...) des ménages venant s'installer sur le territoire et ceux le quittant. Les migrations résidentielles portent sur :

- Le lieu de résidence des ménages un an auparavant leur recensement,
- La population âgée d'un an ou plus.

Les sources fiscales

▪ *Filosofi*

Cette base de données est issues de l'exploitation d'une part des données fiscales exhaustives de la DGFIP (déclarations de revenus des personnes physiques, taxe d'habitation et fichier d'imposition des personnes physiques) et d'autre part des données exhaustives sur les prestations sociales en provenance de la Caisse Nationale des Allocations Familiales (Cnaf), de la Caisse Nationale de l'Assurance Vieillesse (Cnav) et de la Caisse Centrale de la Mutualité Sociale Agricole (CCMSA).

Elle permet de connaître les revenus déclarés des ménages et les revenus disponibles. Les revenus disponibles sont ceux à la disposition du ménage pour consommer et épargner (comprenant les revenus d'activité, les retraites et pensions, les revenus du patrimoine, les revenus financiers et les prestations sociales reçues) auxquels sont déduits quatre impôts directs : l'impôt sur le revenu, la taxe d'habitation, la Contribution Sociale Généralisée (CSG) et la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (CRDS).

▪ *Filocom* :

Cette base de données renseigne sur les logements et leur occupation (y compris les revenus des occupants). Elle permet une analyse fine du parc privé en disposant de statistiques à l'échelle de la section cadastrale.

Ce fichier est construit par la DGFIP par un traitement automatisé du fichier de la taxe d'habitation, de la taxe foncière, du fichier des propriétaires et de celui de l'impôt sur les revenus des personnes physiques. FILOCOM permet de croiser les caractéristiques des ménages avec les caractéristiques du parc de logements.

Sa mise à jour a lieu tous les deux ans, le dernier millésime disponible est celui de 2017. Il convient de souligner la précaution d'usage de cette base liée au secret statistique. En effet, toute variable dont la valeur est inférieure à 11 est secrétisée (secret direct) et induit la secrétisation d'une autre variable pour ne pas retrouver l'information par soustraction au total (secret induit).

▪ **Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)**

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) est une méthode pré-repérage des logements potentiellement indignes, elle ne permet pas un repérage exhaustif. Ces données permettent de cibler des secteurs prioritaires qui peuvent être investigués de manière plus précise dans le cadre de la définition d'un outil d'amélioration de l'habitat.

Cette méthode croise la catégorie cadastrale des logements avec le revenu des occupants à partir du fichier FILOCOM, en faisant l'hypothèse qu'un logement a d'autant plus de probabilité d'être indigne qu'il est occupé par un ménage ne dépassant pas certains seuils de revenus.

Depuis 2010, le PPPI est composé des résidences principales privées considérées comme :

- ordinaires (catégorie 6), et occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté ;
- médiocres (catégorie 7) ou très médiocres (catégorie 8), occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté soit 75% du revenu médian.

▪ **Observatoire des copropriétés**

En 2009, l'Anah et la DGALN ont créé un outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles. Cet outil s'appuie sur des indicateurs issus de Filocom permettant de classer les copropriétés selon leur potentiel de fragilité (de la classe A à D, la classe A n'étant pas communiquée). Ces indicateurs sont classés en 5 familles de critères :

- Situation socio-économique des occupants (revenus, taux de ménages vivant sous le seuil de pauvreté, taux de suroccupation, taux de familles monoparentales...) ;
- Etat du bâti (croisement du classement cadastral et de l'absence d'élément de confort) ;
- Positionnement dans le marché (taux de vacance de longue durée) ;
- Capacité des propriétaires à faire face aux dépenses d'entretien (taux de propriétaires occupants vivant sous le seuil de pauvreté) ;
- Présence de propriétaires morales de droit privé.

Cet observatoire comptabilise une copropriété dès lors qu'elle comprend au moins un logement collectif privé occupé en tant que résidence principale ou logement vacant.

▪ **Fichier de la Taxe d'Habitation**

Le formulaire MTH 1 386 bis de la taxe d'habitation permet d'obtenir un décompte annuel des résidences principales de la commune et de connaître l'évolution de leurs occupants en fonction du nombre de personnes à charge au sein d'un ménage.

▪ **RPLS 2020**

Cette base de données, alimentée annuellement par les bailleurs sociaux permet de qualifier la structure du parc locatif social (nombre de logements, localisation, type de financement, typologie, loyer, vacance...).

Son assiette de logements locatifs sociaux est différente de celle de l'inventaire de l'article 55 de la loi SRU, puisqu'elle se base sur les logements dits « familiaux » (par opposition aux logements / places relevant de l'hébergement, logement temporaire), elle comprend :

- les logements familiaux conventionnés (au titre de l'Aide Personnalisée au Logement - APL) y compris les logements étudiants,
- et les logements familiaux non conventionnés.

Ainsi, sont exclues de cette base les structures d'hébergement.

▪ **Système National d'Enregistrement**

Les demandes de logements sociaux sont enregistrées au sein du Système National d'Enregistrement (SNE) depuis le 28 Mars 2011. Ce système fonctionne en interface avec les systèmes de gestion des bailleurs sociaux et des fichiers partagés départementaux.

L'infocentre SNE est une base de données comprenant des informations sur :

- Les demandes en cours (y compris les demandes de mutations et hors-mutations) ;
- Les demandes satisfaites ou « attributions » (y compris les attributions suite aux mutations et hors-mutation).

▪ **OPS**

Cette base de données est alimentée par les bailleurs sociaux tous les 2 ans, elle permet de qualifier l'occupation du parc social dans son ensemble et dans son peuplement le plus récent (les ménages ayant intégré le parc social durant les 2 dernières années). Ces données sont déclaratives puisque les bailleurs sociaux interrogent via un questionnaire les locataires de leur parc sur diverses variables socio-économiques (taille du ménage, ressources, situation d'emploi...).

Les marchés immobiliers

▪ **Sitadel :**

SITADEL est le « Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les Locaux ». Cette base de données recense l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel (locaux) soumises à la procédure d'instruction du permis de construire. Elle permet un suivi historique de la construction neuve sur plusieurs années.

SITADEL fournit des informations sur les principales caractéristiques des opérations de construction neuve :

- les logements, en nombre et surfaces autorisées ou commencées, selon le type de construction, le mode d'utilisation, le maître d'ouvrage...
- les locaux autres qu'habitation, en surface autorisée ou commencée, selon le maître d'ouvrage et le type d'ouvrage ...

Les séries dites « en date réelle » rattachent chaque événement au mois au cours duquel il s'est effectivement produit.

▪ **DVF**

Les « Demandes de valeurs foncières », publié et produit par la direction générale des finances publiques, permet de connaître les transactions immobilières intervenues au cours des cinq dernières années sur le territoire métropolitain et les DOM-TOM. Les données contenues sont issues des actes notariés et des informations cadastrales.

▪ **CLAMEUR**

Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux (CLAMEUR) est une source de données permettant de connaître les loyers du parc privé sur plusieurs années. Le champ d'observation retenu est celui des baux nouveaux d'habitation, donc hors toutes les indexations en cours de bail ou lors d'un renouvellement de bail. L'observatoire porte ainsi exclusivement sur les loyers de marché pour des baux conclus à l'occasion d'une relocation ou d'une location nouvelle.

Les logements retenus par l'observatoire appartiennent alors au parc locatif privé régi par la loi de 1989 (y compris dans le cadre de dispositifs fiscaux d'aide à l'investissement locatif ou d'un conventionnement avec l'Anah) ou par la loi de 1948.

▪ **Veille sur les sites des annonces immobilières**

Une veille a été effectuée sur les sites d'annonces immobilières tels que Seloger.com et leboncoin afin de conforter les niveaux de prix donnés par les sources statistiques et par les acteurs de l'habitat au cours des entretiens.

Les besoins spécifiques

▪ **FINESS**

Le répertoire FINESS recense l'ensemble des établissements sanitaires, sociaux, médico-sociaux et les formations destinées aux professionnels de ces secteurs. Dans le cadre du diagnostic du PLH, nous nous appuyons sur ce répertoire pour répertorier les différentes structures d'hébergement présentes sur le territoire. Il nous permet de connaître la localisation des établissements, leur type (résidence sociale, EHPAD, foyer de jeunes travailleurs...), leur capacité d'accueil et le type de public accueilli.

▪ **STATISS**

STATistiques et Indicateurs de la Santé et du Social (STATISS) est une publication qui recueille des informations auprès de tous les établissements de santé de France sur leur activité, leurs capacités, leurs équipements, et leurs personnels médicaux et non-médicaux.

Dans le cadre de l'élaboration du diagnostic du PLH, cette publication nous permet de disposer de référents départementaux, régionaux et nationaux en matière de taux d'équipement en structures d'hébergement à destination des personnes âgées et en situation de handicap.

▪ **Données CNAF**

Les données de la CAF permettent de connaître le nombre de ménages allocataires d'une aide dont les aides au logement, le type d'aide (RSA, APL, ALS...) et le nombre d'allocataires à bas revenus. Les personnes relevant du régime agricole ne sont pas comptabilisées (elles dépendent de la MSA).

▪ **FSL / FSE**

Le Fonds de Solidarité Logement est accordé aux ménages rencontrant des difficultés à accéder ou se maintenir dans un logement. Cette aide est attribuée selon des conditions de ressources et l'importance et la nature des difficultés que rencontre le ménage. Cette aide du Conseil Départemental se fait de manière directe ou indirecte.

Ces aides peuvent financer :

- les dépenses liées à l'entrée dans un logement (dépôt de garantie, 1^{er} loyer, assurance du logement, frais de déménagement),
- les dettes de loyers charges comprises, les factures d'énergies (électricité, gaz), d'eau et de téléphone.