

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



Synthèse du diagnostic

AVRIL 2022

Quel bilan dresser de la réalisation des précédents PLH ?

Actions réalisées

- Création d'un poste d'animateur/chargé de mission pour accompagner et conseiller les communes sur les **demandes de financements de logements communaux et sociaux**.
- Réalisation d'une étude « **Bio Vallée 2040** », **prescription d'élaboration du SCoT en 2017**, création de **postes dédiés** et accompagnement par un bureau d'études en 2018.
- Participation financière à la **production de logements locatifs publics** (17 pour la CCC / 1 pour le Pays de Saillans) et **communaux** (7 pour la CCC).
- Création de la **Plateforme de rénovation énergétique** en 2014 et du **Service Public de la performance énergétique**.
- Participation à l'**animation du PIG départemental**.
- Suivi des demandes de subvention d'adaptation du logement et d'aides à domicile.
- Signature d'une **convention d'observatoire bi-départemental de l'avancement des PLH** avec l'ADIL.

Actions partiellement réalisées

- Faciliter le **logement des jeunes et du public saisonnier** : financement du CLLAJ depuis 2012, pas d'actualisation du guide sur l'hébergement des saisonniers depuis 2017.
- Favoriser la **durabilité et la performance des constructions** : achat de centaines de kits d'économie d'énergie, pas de réalisation de projet.
- Financement de **0,2 ETP entre pour l'animation du PLH**.

Actions non réalisées

- **Les PLH ne se sont 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.
- Pas d'actions spécifique **sur le logement des publics précaires** (PLAI, logements conventionnés très sociaux, partenariats sur le logement d'urgence et hébergement temporaire).
- **Pas d'appui aux communes en matière d'indécence** (sollicitation envisagée d'un expert « habitat indigne »).

Des moyens mis en œuvre selon les besoins du territoire.

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

Le diagnostic : une démarche mêlant approche quantitative et qualitative



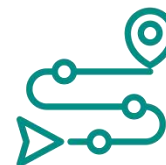
- Le diagnostic a mobilisé un certain nombre de données traitées et analysées : INSEE, Sitadel, DVF, registre des copros et aides de l'anah...



- Des compléments réalisés à l'aide d'enquêtes en ligne (parcours résidentiel des ménages, réalisée en septembre, besoins en logements pour les travailleurs saisonniers, en cours)



- Des données mises en perspective avec l'avis des partenaires et élus lors de temps de rencontres : réunions communales et ateliers des partenaires



- Une démarche qui permet d'aboutir à un portrait objectif du territoire, mettant en évidence des déséquilibres et problématiques auxquels faire face

Dynamiques démographiques et chiffres clés du territoire



La **3CPS** regroupe **15 490** habitants en 2018.

Le territoire est fortement attractif (solde migratoire de **1,4 % par an** entre 2013 et 2018), tandis que le solde naturel est déficitaire (**-0,2 % par an**).



Des flux migratoires excédentaires pour des **ménages propriétaires ou locataires** du parc privé.

Des arrivées de **ménages familiaux**, depuis les grandes villes, avec des budgets relativement élevés.

Un territoire également attractif pour les **actifs en fin de carrière ou les retraités**.



Des départs de **jeunes seuls pour les études ou un premier emploi**, qui ne sont toutefois pas toujours définitifs et de **jeunes familles**.

Davantage de départs **d'ouvriers**.

Le territoire perd enfin des **habitants locataires du parc social**.



Des mutations dans la structure des ménages : une **augmentation des ménages d'une personne** (39 % en 2018), une **baisse de la part des familles** (32 %).

Un phénomène de **deserrement des ménages** : 2,10 personnes par ménages en 2018, contre 2,17 en 2008.



Un **territoire âgé** : l'indice de jeunesse est de 0,75 en 2018 (0,68 à Crest)

Un **vieillesse rapide des ménages du territoire** (31% de plus de 60 ans), et un phénomène de **gérontocroissance** (hausse des effectifs seniors, notamment les 60-74 ans).



Un **territoire accueillant une population précaire, éligible aux aides** :

62% des ménages sont éligibles à un **logement social ordinaire (PLAI/PLUS)**

32% des locataires du parc privé sont sous le seuil de pauvreté (50% du niveau de vie médian), soit **918 €** en France.

49% des propriétaires-occupants sont éligibles à un **logement social classique (9% sont sous le seuil de pauvreté)**

Dynamiques socio-démographiques, ce qu'il faut retenir

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 inadaptation (coût, état, localisation...)

Quels pourraient être les sujets à investir ?

Le développement d'une offre abordable pour résidents permanents

Le développement d'une offre adaptée aux publics peu familiaux, peu autonomes (autonomie physique, financière)

Chiffres-clés et dynamique de l'utilisation des logements



9 016 logements dont :

81% de résidences principales

10% de résidences secondaires

9% de logements vacants (données INSEE) – 3,7% de logements structurellement vacants (données LOVAC) : avec un profil de petits logements très anciens.

49% des logements sont < 1970 (41% dans la Drôme)



64% de maisons

65% de T4 et +

33% des résidences principales sont en sous-occupation lourde

1 168 logements sont en **copropriété** (principalement à Crest), pour un total de 103 copropriétés (11 logements par copro en moyenne, mais une taille médiane de 7 logements) : petites copro, au sein d'un bâti ancien, gérées par des syndicats bénévoles

Des copros anciennes et énergivores où la rénovation pose des enjeux d'ordre technique / financiers



59% des ménages sont propriétaires de leur logement (70% hors Crest)

27% locataires du parc privé (21% hors Crest)

11% locataires HLM (6% hors Crest)



Un recul des résidences secondaires mais une hausse des hébergements touristiques (242 logements recensés sur Airbnb)



337 résidences principales du parc privé potentiellement indignes, concernant 651 habitants (des personnes seules, et en majorité des locataires du parc privé)



851 logements sociaux (11,9 % des résidences principales), concentré sur Crest et Aouste-sur-Sye, mais un développement sur l'ensemble du territoire récemment.

Une vacance extrêmement faible au sein du parc social, composé à 88% de logements collectifs et à 61% des logements de 1 à 3 pièces.

L'utilisation du parc de logements, ce qu'il faut retenir

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

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 cretois et son possible impact en termes de rénovation et d'adaptation de l'offre avec les attentes et les besoins des demandeurs.

Quels pourraient être les sujets à investir ?

L'amplification de l'intervention publique autour de la rénovation au sein des parcs privés et publics.

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

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

Des **volumes constants de demandes de logements sociaux** (330 à 380 demandes annuellement) concentrées à Crest (75% des demandes), où se situe l'offre.



80 attributions réalisées en 2019, soit **4,5 demandes pour une attribution**. Avec une **pression très forte sur les petites typologies**.

Plus d'une demande de logement social sur deux émane d'une personne seule
72% des demandeurs ont des revenus inférieurs au plafond du PLAI



46 logements sociaux ont été mis en service sur le territoire entre 2015 et 2019

90 logements construits en moyenne par an entre 2004 et 2019, en baisse sur la période récente (52 logements par an depuis 2017)



Une forte pression du marché immobilier, avec une offre composée essentiellement de maisons, entre **260 000 et 400 000 €**).

Des ménages disposant pour la plupart d'un budget de 250 000 €, en recherche d'un logement individuel

Une difficulté à trouver des biens **conduisant à des concessions** : forme, état (travaux lourds), localisation du bien

Des projets d'achat qui évoluent (achat à plusieurs couples, recours à l'habitat réversible...)



Un marché locatif qui fait l'objet **d'un déficit d'offre**, des loyers relativement élevés en dépit d'une qualité qui peut laisser à désirer : **des ménages locataires captifs de leur logement même s'il est dégradé**.

Les parcours résidentiels, ce qu'il faut retenir

Constats :

- Un parc de logements sociaux sous pression
- Des demandes émanant de ménages actifs, mais précaires
- 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 disponibilité et l'adéquation de l'offre de logements sociaux face aux besoins exprimés localement
- 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

Quels pourraient être les sujets à investir ?

L'alimentation du marché en résidences principales dans un cadre contraint (densification, renouvellement...).

La mise à disposition d'une offre abordable en location et en accession.

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

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

Pour les personnes âgées :

Le territoire est concerné par un vieillissement de sa population et plus particulièrement chez les 60-74 ans (+ 450 personnes entre 2013 et 2018, une hausse 3 fois plus rapide que l'ensemble de la population.

Le territoire **dispose 5 EHPAD** dont 3 à Crest, pour un total de **275 places (taux de couverture élevé).**

Aucune offre non médicalisée n'est recensée sur le territoire. Les locaux **n'ont pas le budget pour les résidences services privées.**

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

Pour les personnes en situation de handicap :

Le territoire compte **5 structures dédiées aux adultes handicapés, soit un total de 50 places.**

Pour les jeunes :

Un accès à la propriété réalisé progressivement et parfois difficilement
Des situations de blocage dans le parcours résidentiel, par manque d'offre. Des communes mènent des projets permettant aux jeunes de rester sur leur commune.

Pour les saisonniers :

Des travailleurs **agricoles et viticoles**

Des travailleurs en majorité **extérieurs au territoire**

Des travailleurs qui se heurtent à un **marché sous pression et à l'absence d'offre dédiée.** Les employeurs ne parviennent pas à développer une offre d'hébergement.

Pour les ménages fragiles :

Un **faible recours au DALO**, qui peut illustrer une **méconnaissance du dispositif** (non-recours au droit), notamment en milieu rural.

Un territoire disposant d'une **offre d'hébergement structurée** permettant le passage de l'hébergement temporaire à l'autonomie dans un logement, mais marqué par **l'absence d'offre d'urgence**, et par **l'engorgement du CHRS** (difficulté à assurer la sortie de la structure)

Pour les gens du voyage :

Une aire d'accueil pour les gens du voyage d'une capacité de 12 places à Crest, avec la nécessité de finaliser les travaux pour lui rendre sa fonction d'aire d'accueil, et la la création de 20 places pour publics sédentarisés.

La diversité des besoins, ce qu'il faut retenir

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
- Une offre d'hébergement à destination d'adultes en situation de handicap

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

Quels pourraient être les sujets à investir ?

Le développement d'une offre adaptée aux seniors, entre le domicile et l'EHPAD.

La considération de la relation emploi / logement, et en particulier pour les jeunes actifs, les actifs en mobilité.

Le recours au droit pour les ménages dans le besoin.

L'accompagnement des ménages précaires dans leur parcours vers le logement autonome.

Poursuite de l'étude : les grandes étapes

DIAGNOSTIC

5 mois

Juin 2021 : lancement

Automne 2021 :
entretiens communaux

Été / Automne 2021 :
Rédaction du diagnostic /
focus thématiques

Déc. 2021 : atelier
professionnels

Validation (COTECH / COFIL /
Séminaire des élus) :
Déc. 2021 / Mars 2022

ORIENTATIONS

4 mois

Print. 2022 : Séminaire
orientations

« Habiter le Crestois et Pays
de Saillans en 2030 »

Print. 2022 : COTECH :
proposition de scénarios /
orientations
COFIL restreint choix
scénario

Printemps 2022 :
réunions déclinaisons
programmation

Printemps 2022 :
finalisation DO
Validation (COTECH /
COFIL / CM) : S1 2022

PROGRAMME D' ACTIONS

4 Mois jusqu'à l'arrêt

Été-automne 2022 :
Cotech / atelier élus
co-construction des
actions

Été-automne 2022
: Ateliers
thématiques (2) +
Cotech moyens
opérationnels

Automne 2022 :
Finalisation
programme d'actions
(COTECH / COFIL /
Etat)

Validation (Arrêt PLH :
Hiver 2022)
→ Appro courant 2023