

Diagnostic territorial

Livret 1.2 : Habitat et Logement

Révision du SCoT- 2025

Septembre 2025



Table des matières

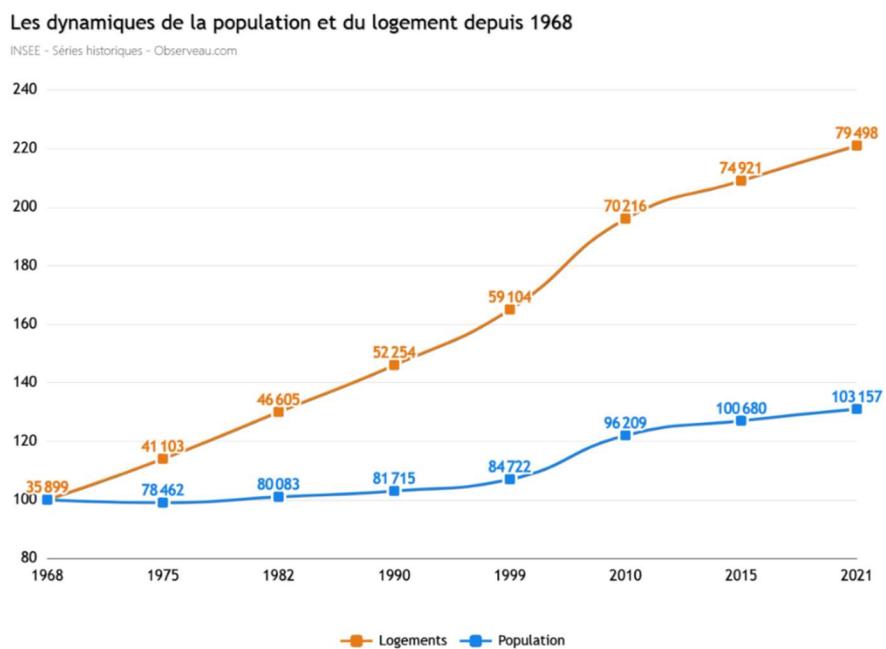
1.	Typologie d'habitat	2
1.1.	Nombre de logement.....	2
1.2.	Typologies du parc de logements.....	3
1.3.	Modalité d'occupation du parc de logement.....	5
1.4.	Taille des logements	6
1.5.	Logement social	7
1.6.	Le parc privé ancien et les enjeux de rénovation du parc privé	9
2.	Les politiques publiques en place et leurs résultats	12
2.1.	OPAH-OPAH RU :	12
2.2.	PLH : Programmes locaux de l'habitat	13
2.3.	Le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées	15
2.4.	Réhabilitation du parc privé / Lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique	16
2.5.	Rénovation énergétique de l'habitat	17
2.6.	L'accueil des gens du voyage	18
2.7.	Politique de la ville.....	18
3.	Analyse des besoins en logement	19
3.1.	Renouvellement des logements	20
3.2.	La vacance des logements	21
3.3.	Desserrement des ménages	24
3.4.	Analyse du marché immobilier et de la construction.....	25
3.5.	Point mort	26
3.6.	Le parcours résidentiel.....	28
4	Conclusion démographie et habitat	29
5	Analyse et synthèse du territoire en terme d'habitat.....	30
5.1.	Analyse AFOM	30
6	Annexe : Bibliographie.....	33

1. Typologie d'habitat

1.1. Nombre de logement

Le parc de logement du SCoT est composé en 2021 de **79 498** logements (contre 75 819 en 2016). Cette augmentation **est inférieure** à celle de la période précédemment étudiée (1999–2016 : **+16 665** logements supplémentaires produits soit une moyenne de **+ 980 logement/an et + 1.64%/an**). La part des logements a proportionnellement évoluée plus vite que la population notamment pour prendre en compte le desserrement des ménages (cf. livret démographie).

Document 1: Logements depuis 1948 –et lien avec la population – Observeau -Source : INSEE



Nombre de logements du SCT	
2016	2021
75 819	79 498
+16 665 logt	+3 679 logt
+ 980 logt/an	+ 736 logt/an
sur 1999–2016 soit 1,64%/an	sur 2016–2021 + 0,97%/an
Croissance démographique	
+1.13%	+2.13%

1.2. Typologies du parc de logements

Le parc de logements est composé, en majorité de résidences principales (61,9%) contre 29,4% de résidences secondaires, et 8,7% de logements vacants. **La proportion est restée quasiment identique depuis 2016.** C'est par conséquent l'ensemble des types de logements qui a évolué dans la même proportion (légèrement plus pour les logements vacants en 2021 avec une progression sur 2024 (données PAC Etat). La part des résidences secondaires reste cependant bien supérieure aux moyennes départementale et régionale.

Cette forte proportion de résidences secondaires est particulièrement marquée sur la CC Montagne de l'Ardèche (55,1 % de RS) et les CC des Gorges de l'Ardèche (39,2 % RS), du Pays des Vans en Cévennes (37,8%), Beaume-Drobie (37,5%) et Ardèche des Sources et Volcans (35,9%).

Avec 6 913 logements vacants (LV) représentant 8,7 % du parc total en 2021, le territoire du SCoT se situe légèrement au-dessus de la moyenne nationale (8,1 % LV) et légèrement au-dessous de la moyenne départementale (9,1 % LV). Le parc de logements vacants des communautés de communes du Pays d'Aubenas (10,9 % LV), Berg et Coiron (10,35 % LV) et Val de Ligne (10,6%) est supérieure à la moyenne du SCoT.

La vacance structurelle s'est accrue entre 2020 et 2024 (Source PAC).

Ce parc constitue par conséquent un vivier à mobiliser pour répondre aux besoins en logements. Pour autant, une analyse plus fine au sein des DUL est nécessaire afin de vérifier l'adéquation entre le réel potentiel en réinvestissement des logements vacants et les besoins du territoire en terme de caractéristiques de l'offre en logements (confort, dimension, présence d'un extérieur...).

Une trentaine de communes du territoire se sont dotées des outils de taxation du parc vacant.

Le parc compte 21% d'appartements contre 79 % de maisons – il a peu évolué depuis 2016.

Le mode d'occupation se répartit entre une majorité de propriétaires (32 556 logements), 1 525 logements occupés par des locataires dans le privé et 2 896 en HLM.

La typologie des logements par sous bassin reste inchangée par rapport à 2016.

Document 2 : Typologies du parc de logements – Source : INSEE

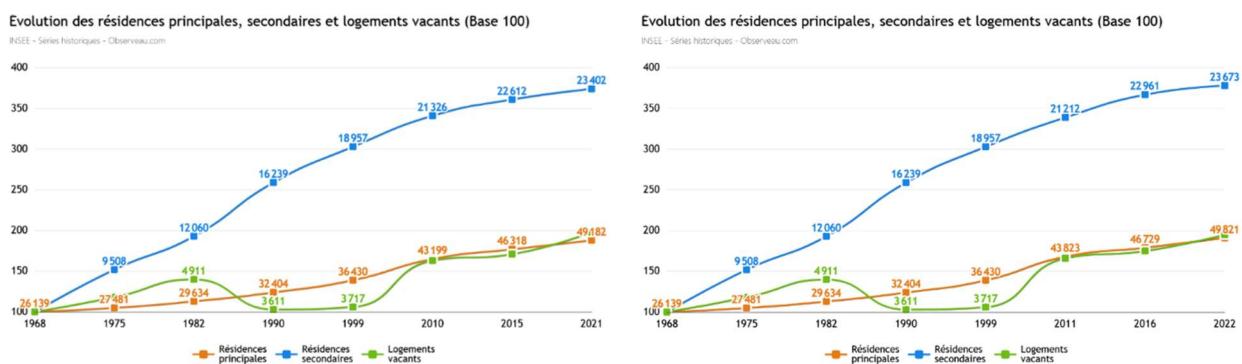
Logements par catégorie				
	Nombre	%		
	8 intercommunalités-métropoles	Ardèche	8 intercommunalités-métropoles	Ardèche
Résidences principales	49 182	152 629	61,9	72,7
Résid. secondaires et log. occasionnels	23 402	37 203	29,4	17,7
Logements vacants	6 914	20 131	8,7	9,6
Total	79 498	209 963	100,0	100,0

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2021

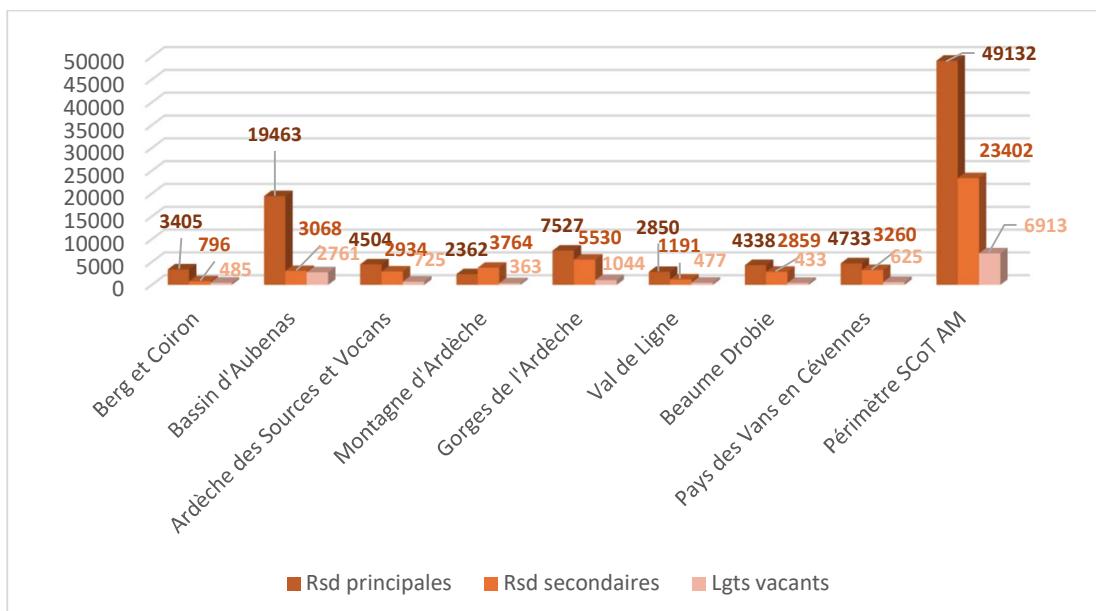
Logements selon leurs types				
	Nombre	%		
	8 intercommunalités-métropoles	Ardèche	8 intercommunalités-métropoles	Ardèche
Maisons	62 985	156 905	79,2	74,7
Appartements	15 820	51 431	19,9	24,5
Autres logements	693	1 627	0,9	0,8
Total	79 498	209 963	100,0	100,0

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2021

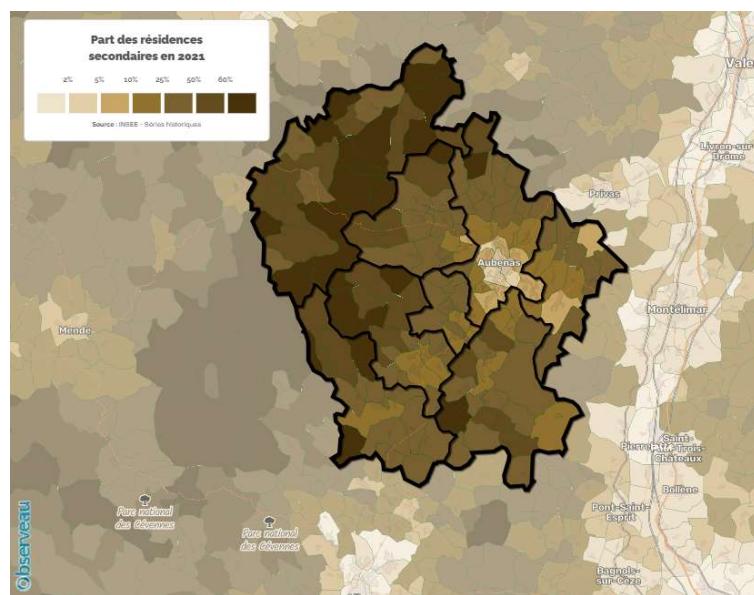
Document 3 : Evolution des logements par catégorie (base 100) – Observeau -Source INSEE



Document 4 : Typologies de logements sur le territoire du SCoT - Source PAC 2025



Document 5 : Part des résidences secondaires en 2021 – Observeau -Source INSEE



1.3. Modalité d'occupation du parc de logement

La majorité des ménages sont propriétaires (66%) contre 30% de locataires (dont 6% en logement HLM) alors que le taux de pauvreté varie de 28.5 à 37.8 % sur Beaume Drobie. Il y a donc une décorrélation entre l'indice de pauvreté et les logements sociaux avec un phénomène de pauvreté chez les propriétaires.

Document 6 : Résidences principales par typologie – 2021 – Source : INSEE

Résidences principales selon le statut d'occupation

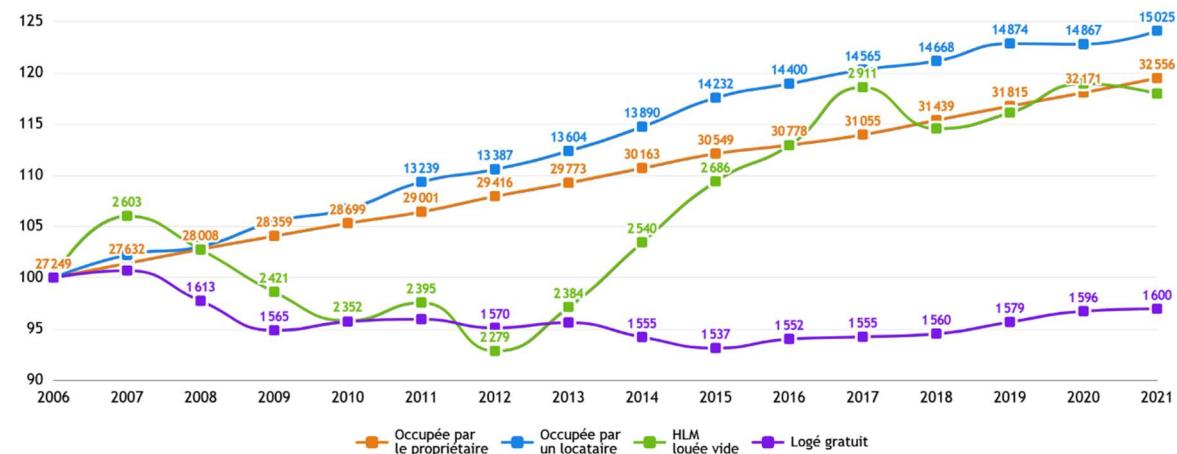
Indicateurs	8 intercommunalités-métropoles		Ardèche	
	Valeur	Évol. 2010-2021	Valeur	Évol. 2010-2021
Propriétaires	32 556	13,4 %	102 373	12,7 %
Locataires	15 025	16,3 %	46 425	10,2 %
- dont locataires d'un logement HLM loué vide	2 896	23,1 %	11 740	15,2 %
Logés gratuitement	1 600	1,3 %	3 830	1,5 %
Ensemble	49 182	13,8 %	152 629	11,6 %

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2021

Document 7 : mode d'occupation et évolution - Observeau

Evolution des logements par type depuis 2006 (base 100)

INSEE - Logements et résidences principales - Observeau.com



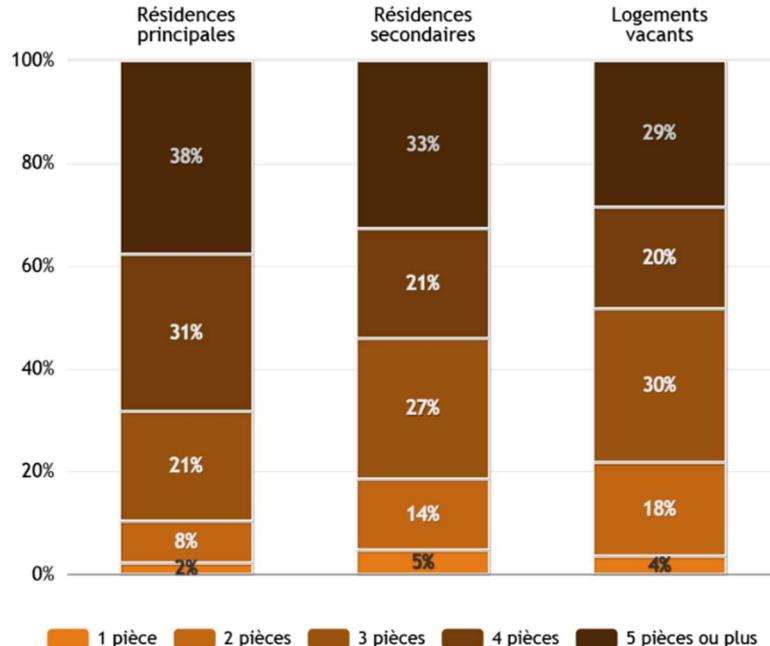
1.4. Taille des logements

Les logements sont majoritairement de grandes tailles du T4 à plus (62% en 2017). Il y a assez peu de petits logements, cette catégorie se trouvant en tension pour une partie des ménages décohabitants (jeunes et personnes seules).

Document 8 : logements au sein du SCoT par taille – 2017 -Observeau

Nombre de pièces des résidences principales, secondaires et des logements vacants en 2017

INSEE - Logements par type, catégorie et nombre de pièces - Observeau.com



1.5. Logement social

Le périmètre du SCoT se caractérise par un parc de logements locatifs sociaux (LLS) publics très faible (3122 LLS en 2021 soit 6,3 % des résidences principales). La moyenne départementale se situe à 9,3 % de LLS dans le parc de résidences principales.

Le territoire compte près de 3 206 logements HLM en 2023 (contre 2 932 en 2016). Les logements sociaux HLM sont principalement présents dans les polarités et bourgs (notamment ceux ayant hérité des programmes nationaux de construction HLM avant 1976), la moitié étant sur le bassin d'Aubenas. **68% des logements sociaux sont des logements collectifs. Plus de la moitié a plus de 40 ans.**

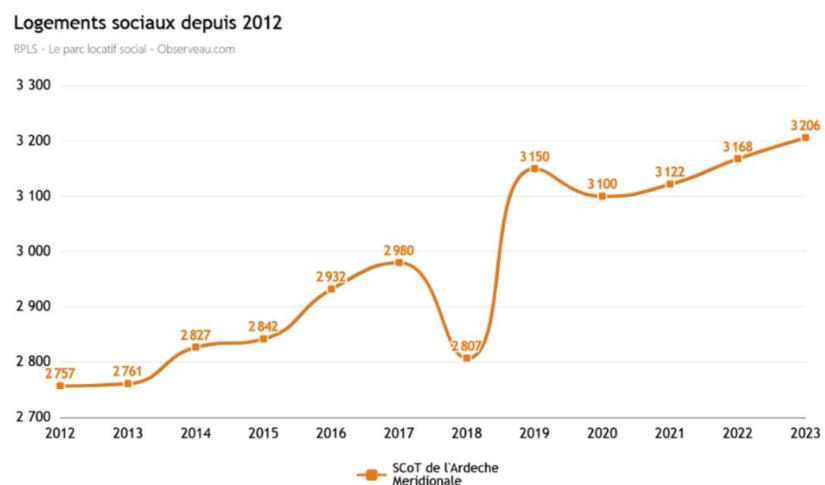
Document 9 : Caractéristiques du parc locatif en 2021

EPCI	Parc locatif social 2021							
	Parc public		Parc conventionné privé		Parc communal conventionné		Total	
	Nb	%RP	Nb	%	Nb	%	Nb	%
CC Berg et Coiron	253	7,4	57	1,7	49	1,4	359	10,5
CC du Bassin d'Aubenas	1 685	8,7	152	0,8	59	0,3	1 896	9,7
CC de L'Ardèche des Sources et Volcans	205	4,6	85	1,9	100	2,2	390	8,6
CC montagne d'Ardèche	76	3,2	23	0,9	56	2,4	154	6,5
CC des Gorges de l'Ardèche	350	4,6	70	0,9	32	0,4	452	6
CC Val de ligne	207	7,3	123	4,3	33	1,2	363	12,7
CC Pays Beaume-Drobie	150	3,5	114	2,6	113	2,6	377	8,7
CC du Pays des Vans en Cévennes	196	4,1	48	1,0	53	1,1	297	6,3
SCoT Ardèche Méridionale	3 122	6,3	672	1,4	495	1,0	4 288	8,7

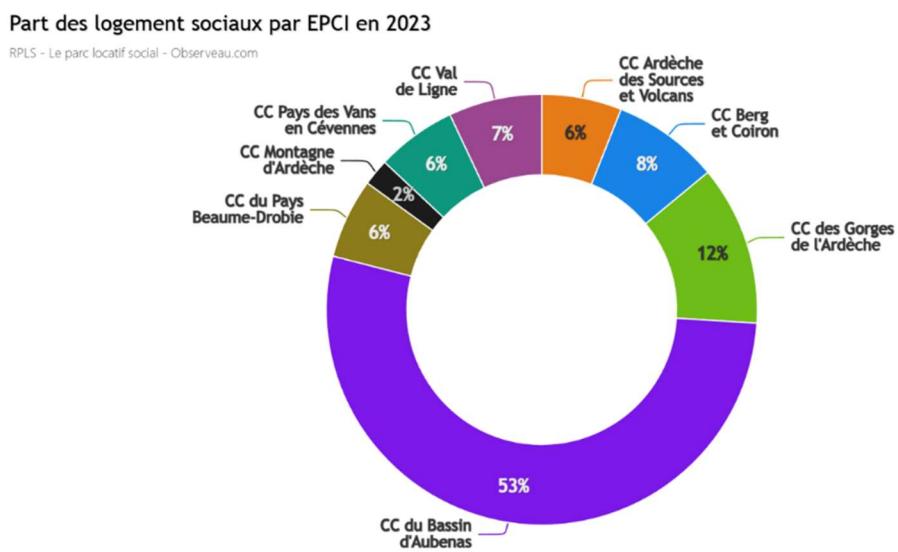
Les communes plus rurales n'en possèdent pas mais, en revanche, possèdent quelques logements communaux conventionnés (**514 en 2016 et 495 en 2021 (source PAC)**).

En 2016, le taux d'attribution est d'environ 1 demande sur 3. La faiblesse du parc social s'exprime aussi à travers la faiblesse du parc très social (297 logements de type PLAI, soit un taux de **0,64% des RI en 2016**). Il est à rapprocher du profil des demandeurs : **44%** de personnes seules et 28% de ménages monoparentaux. Un tiers des ménages en attente d'attribution vit avec moins de 1 000 €/mois et 2/3 avec moins de 1 500 €. Les demandes concernent des T1 et T2 pour 40%. Cette typologie est en sous effectifs, avec **17%** en 2023 (**10,5%** du parc résidentiel en 2016).

Document 10 : évolution du nombre de logement social- Source : Observeau



Document 11 : répartition des logements sociaux par EPCI - Source : Observeau



La demande de logements sociaux très variable selon les EPCI du territoire du SCOT. Ainsi, la tension sur la demande est très forte sur la CC du Bassin d'Aubenas, sur la CC des Gorges de l'Ardèche et sur la CC du Pays des Vans. La production de logements sociaux pour répondre à la demande est une priorité pour ces 3 EPCI.

La Montagne ardéchoise n'apparaît pas prioritaire pour la production de logements sociaux. En effet, si son parc de logements sociaux n'est pas important, par contre la tension sur la demande est faible et la vacance du parc social assez élevée.

Document 12 : Tension sur la demande 2018-2023 (SNE : demande de logement social) – Source PAC 2025

	SNE 2018	SNE 2020	SNE 2021	SNE 2022	SNE 2023
CC Berg et Coiron	1,8	2,6	2,4	3,1	2,2
CC du Bassin d'Aubenas	3,7	5,2	3,5	5,9	5,2
CC Ardèche des Sources et Volcans	1,3	2,5	1,2	1,8	3,6
CC de la Montagne d'Ardèche	1,2	2,1	1,8	4,6	1,0
CC des Gorges de l'Ardèche	3,6	5,5	6,5	5,6	5,1
CC Val de Ligne	2,2	2,2	2,9	4,2	11,2
CC du Pays Beaume-Drobie	3,0	3,6	1,7	4,2	8,2
CC Pays des Vans en Cévennes	3,3	7,5	4,8	10,5	9,3

La stratégie pour la production de logements sociaux signée en 2024 par la Préfète de l'Ardèche définit les priorités pour la production de logements sociaux.

1.6. Le parc privé ancien et les enjeux de rénovation du parc privé

Dans l'ensemble, le parc de logements est constitué d'une **majorité de maisons individuelles (79.2%)**. Cette proportion a augmenté depuis 2016. Le parc de logements est plutôt ancien : **65.3 %** des résidences principales sont construites avant 1990 et **29.1%** datent d'avant 1946.

La moitié du parc est antérieure à 1974 à l'exception des territoires les plus tendus qui disposent d'un parc plus récent.

Les logements les plus anciens se situent sur le secteur central puis le secteur montagne.

En revanche, les logements les plus récents (après 1991) se situent sur les Gorges de l'Ardèche et Berg et Coiron.

Il a été construit 4 577 nouveaux logements entre 2015-2021 dont 1765 sur la CC Bassin d'Aubenas et 878 sur CC des Gorges de l'Ardèche. On note également 275 nouveaux logements sociaux entre 2018- 2023.

L'enjeu de rénovation énergétique des logements est important sur le territoire du SCoT et plus spécifiquement sur les EPCI possédant le parc le plus ancien.

Document 13 : Age du parc de résidences principales – Source PAC 2025/FILOCOM 2021

	Résidences principales en 2021	Résidence principale avant 1974		Résidences principales après 1974	
		Total	Taux %	Total	Taux %
Berg et Coiron	3263	1268	38,90%	1937	59,40%
Bassin d'Aubenas	19177	8797	45,90%	9895	51,60%
Ardèche Sources et Volcans	4577	2548	55,70%	1929	42,10%
Montagne d'Ardèche	2288	1296	56,60%	937	41,00%
Gorges de l'Ardèche	7573	2812	37,10%	4633	61,20%
Val de Ligne	2896	1243	42,90%	1394	48,10%
Beaume Drobie	4366	1746	40,00%	2348	53,80%
Pays des Vans en Cévennes	4797	2020	42,10%	2416	50,40%
Périmètre SCoT AM	48937	21730	44,40%	25489	52%

Document 14 : Résidences principales SCoT /Ardèche par année de construction –Source : INSEE

Résidences principales construites AVANT 2019 selon la période d'achèvement

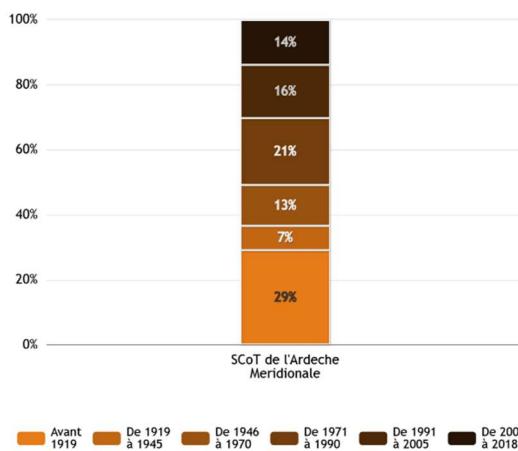
	Nombre		%	
	8 intercommunalités-métropoles	Ardèche	8 intercommunalités-métropoles	Ardèche
Avant 1919	11 008	28 311	22,9	18,9
De 1919 à 1945	2 980	9 849	6,2	6,6
De 1946 à 1970	6 455	23 015	13,4	15,4
De 1971 à 1990	10 953	39 727	22,8	26,6
De 1991 à 2005	8 328	25 587	17,4	17,1
Rés princ 2006 à 2018	8 269	23 061	17,2	15,4
Total	47 994	149 551	100,0	100,0

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2021

Document 15 : Date de construction des logements - et notamment des résidences Principales en 2021 – Observeau -Source : INSEE

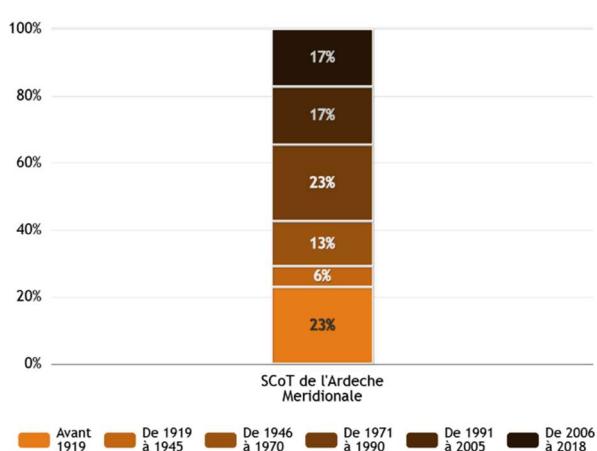
Date de construction des logements en 2021

INSEE - Logements construits par type, catégorie et époque d'achèvement - Observeau.com



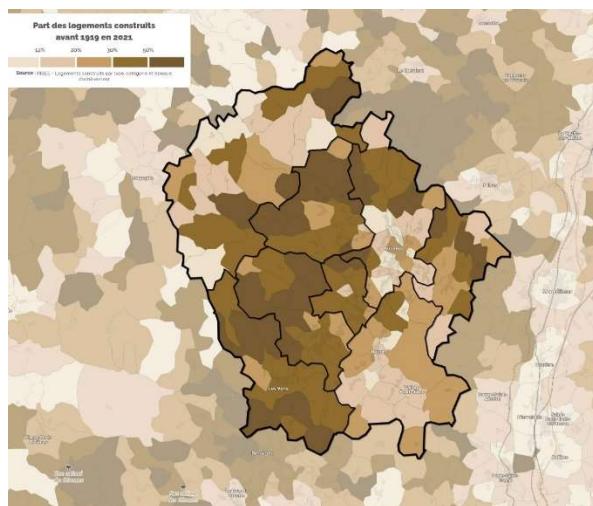
Dates de construction des résidences principales en 2021

INSEE - Logements construits par type, catégorie et époque d'achèvement - Observeau.com

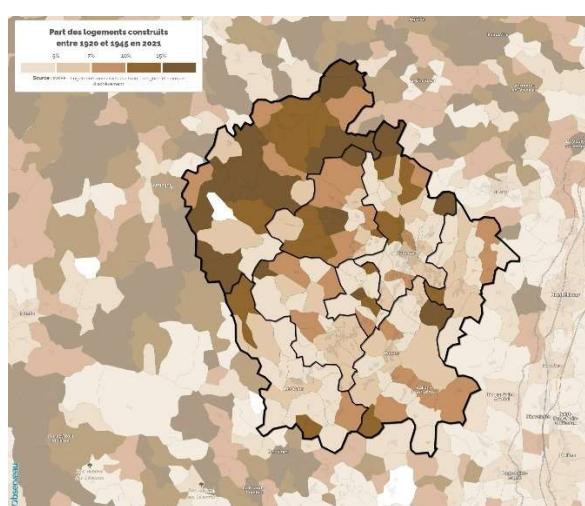


Document 16 : Part des logements en fonction de l'année de construction

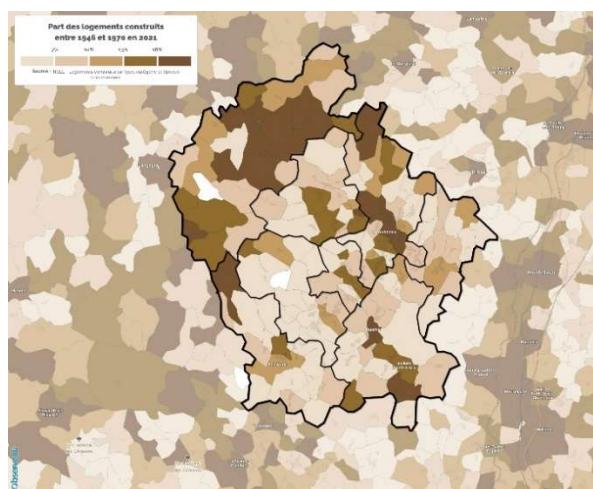
Avant 1919



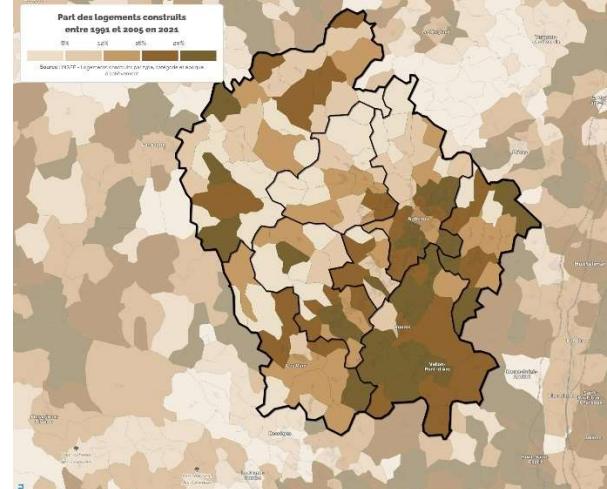
de 1920 à 1945



De 1946 à 1970



1991 à 2005



Globalement, il y a peu de rotation dans les logements. Près de 52% des ménages habitent depuis plus de 10 ans leur logement.

Document 17 : Rotation des logements – ancienneté d'emménagement – Source : INSEE.

Nombre de ménages selon l'ancienneté d'emménagement			
	Nombre de ménages		
	8 intercommunalités-métropoles	Ardèche	
Ensemble	49 182	152 629	
10 ans ou plus	25 558	82 404	
De 2 à 4 ans	9 557	28 122	
De 5 à 9 ans	8 045	24 437	
Moins de 2 ans	6 022	17 666	

2. Les politiques publiques en place et leurs résultats

Définitions

PLH : Le programme local de l'habitat (PLH) est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques. (Articles L. 302-1 à L. 302-4-1 du Code de la construction et de l'habitation)

OPAH (OPAH RU) : L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) est un des outils de réhabilitation du parc immobilier bâti. Elle vise à améliorer l'offre de logements (surtout celle des logements locatifs) et à maintenir ou développer les services de voisinage. Elle fait partie intégrante du PLH.

2.1. OPAH-OPAH RU :

Dans le cadre de sa politique, l'ANAH soutient l'amélioration de l'habitat privé, sous conditions, à destination des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs.

Le territoire s'est doté de plusieurs opérations programmées d'amélioration de l'habitat, s'engageant ainsi pour la rénovation du parc de logements privés et son adaptation à la perte d'autonomie.

- **CC berg et Coiron :** OPAH RU 2022-2027 avec un accompagnement de l'opérateur SOLIHA.
- **CC Bassin d'Aubenas :** OPAH RU 2023-2028 avec un accompagnement de l'opérateur SOLIHA.

- **CC Montagne d'Ardèche** : PIG LHI 2023-2025 avec un accompagnement de l'opérateur SOLIHA.
- **CC Gorges de l'Ardèche** : OPAH 2024-2027 gérée en régie par la communauté de communes.
- **CC Val de ligne** : OPAH 2024-2027 avec un accompagnement de l'opérateur SOLIHA 2017-2023. Elle a également bénéficié d'une OPAH centre-bourg (opération de revitalisation du centre-bourg de Largentière et de développement du territoire de la communauté de communes du Val de Ligne valant OPAH).
- **CC Pays des Vans en Cévennes** : OPAH RU 2024-2029 avec un accompagnement de l'opérateur SOLIHA.

2.2. PLH : Programmes locaux de l'habitat

Document d'études et d'analyse des problématiques de l'habitat, le programme local de l'habitat (PLH) est la traduction au niveau local des politiques de l'habitat et de ses enjeux prioritaires.

Conformément à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation, le PLH définit, pour une durée de 6 ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logement.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L.441-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

En matière d'habitat, le plan local d'urbanisme fixe les objectifs et les règles d'utilisation des sols en vue de répondre aux besoins en logements et de favoriser la mixité sociale. À ce titre, le PLU doit être compatible avec les dispositions du PLH (article L.131-4 du code de l'urbanisme).

Seul le territoire de la CC du bassin d'Aubenas est actuellement doté d'un PLH approuvé (2021-2027).

4 autres territoires ont eu des anciens PLH en plus de la CCBA.

- **CC Pays d'Aubenas Vals** : Le 1^{er} PLH a été approuvé le 27/02/2014 sur un périmètre de 21 communes (28 000 habitants) et prorogé jusqu'au 27/02/2021 suite à la fusion intervenue au 01/01/2017. Un 2nd PLH -devenu obligatoire- a été prescrit le 05/12/2017 dont l'élaboration a débuté en décembre 2019 pour une approbation initialement prévue fin 2021. Le projet de PLH sera intégré au PLUi de la CCBA (PLUi-H).
- **CDC Berg et Coiron** : PLH sur la période 2012-2019.
- **CC Gorges de l'Ardèche** : PLH mené de 2014 puis arrêté et présenté au CRH le 25/04/2016.
- **CC Beaume Drobie** : PLH sur 2014-2020.
- **CDC Val de ligne - - 2015-2021** : PLH.

Actuellement, le territoire n'est concerné que par le PLH de la communauté de communes du Bassin d'Aubenas approuvé en 2021.

Le PLH du Bassin d'Aubenas couvre 28 communes pour 40 339 habitants.

Objectifs quantitatifs du PLH

Le PLH a été bâti sur la base d'une augmentation de la population de 0,71% par an, soit 3217 personnes supplémentaires sur 6 ans et une perspective de diminution de la taille des ménages passant de 2,07 à 1,97 occupants moyens en 2027.

CCBA annuel	
Croissance démographique	0,71% par an
Gain de population	42 997 en 2027 (+3217 hab)
Construction neuve	271 logt/an
Logements vacants remis sur le marché	20 logt/an
LLS¹	377 lgts soit environ 63 lgts par ans

Source : PAC 2025

Document 18 : Le PLH du bassin d'Aubenas (2021-2027) a retenu l'armature territoriale suivante :

CC Bassin d'Aubenas			
Polarité	Nb communes	Besoin en logements	Densité moyenne
Ville-centre	1	527	35 logts/Ha
Pôle central	6	480	30 logts/Ha

¹ Logements locatifs sociaux

Bourgs périphériques principaux	5	427	25 logts/Ha
Bourgs périphériques secondaires	2	36	
Villages principaux	6	156	15 à 17 logts/Ha
Villages secondaires	8		
	28	1626 logts sur 6 ans	

Source : PAC 2025

Mixité sociale et droit au logement

L'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) a créé l'obligation pour les communes de plus de 3 500 habitants d'un EPCI de plus 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer à terme de 20 % ou 25 % au sein des résidences principales, en fonction de la tension sur les attributions de logement social.

→ Aucune commune du territoire du SCoT n'est concernée par la loi SRU.

2.3. Le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

Le droit de tout individu à l'accès et au maintien dans un logement, constitue un droit fondamental et conditionne l'insertion dans la société. Ce droit, institué par la loi du 31 mai 1990 (loi Besson) a été conforté et reconnu par la loi du 5 mars 2007 sur le Droit Au Logement Opposable (DALO). De nombreux ménages vivent en effet encore dans des logements inadaptés à leurs besoins ou leurs ressources, ou en sont totalement dépourvus.

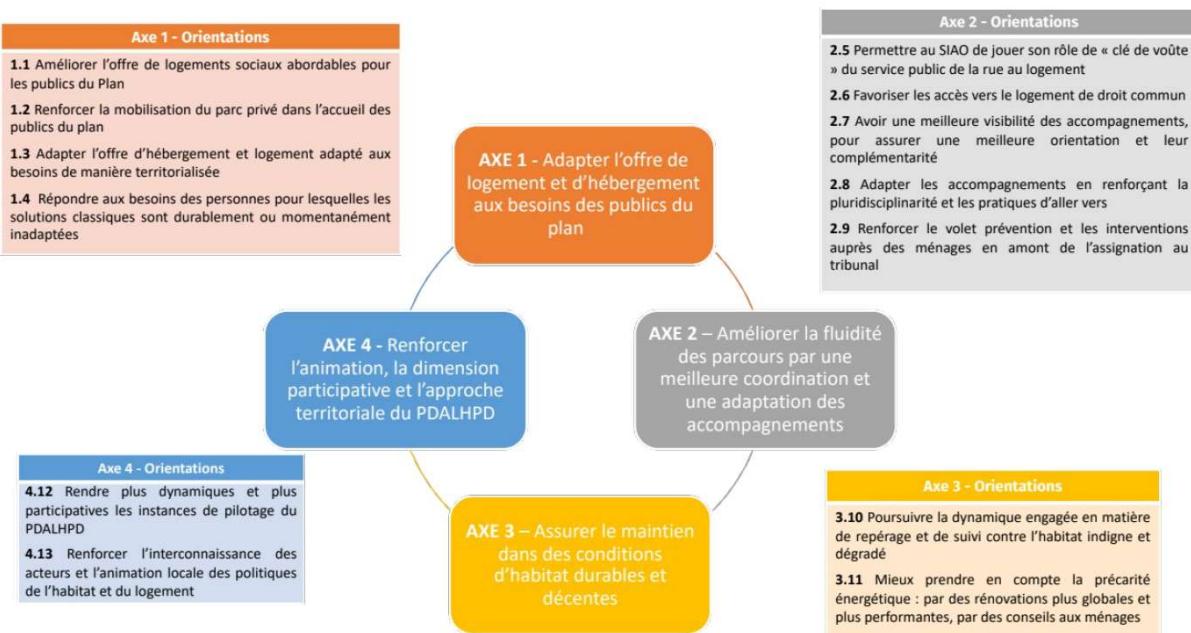
La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) renforce le lien entre le PLH² et le PDALHPD³ afin de prendre en compte les parcours hébergement et logement.

Le PDALHPD de l'Ardèche est reconduit pour une période de 6 ans, de 2023-2029.

² Programme Local de l'Habitat

³ Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

Document 19 : les axes de travail de ce nouveau plan sont déclinés ci-dessous :



Source : Porter à connaissance 2025

2.4. Réhabilitation du parc privé / Lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique

En Ardèche, la lutte contre l'habitat indigne est intégrée aux différents dispositifs OPAH⁴ ou PIG⁵ des EPCI organisés. Dans les territoires diffus, les signalements sont présents, mais les maires peinent à mener à bien leurs procédures sans accompagnement d'un opérateur.

A noter que le PDLHI⁶ d'Ardèche s'est doté du logiciel Histolog depuis juillet 2023, ce qui permet de renforcer le repérage et le traitement des signalements sur le territoire ardéchois.

Document 20 : Répartition des signalements recensés sur le territoire par EPCI –Source : PAC 2025

EPCI	Nombre de signalements
Berg et Coiron	5
Bassin d'Aubenas	79
Ardèche des Sources et Volcans	12
Montagne d'Ardèche	4
Gorges de l'Ardèche	10
Val de Ligne	10
Pays de Beaume Drobie	13
Pays des Vans en Cévennes	9

⁴ Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat

⁵ Projet d'Intérêt Général

⁶ Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne

2.5. Rénovation énergétique de l'habitat

Le SPPEH Service Public Performance Energétique de l'Habitat est un service public créé par la loi sur la transition énergétique. Il regroupe la quasi-totalité des EPCI du département de l'Ardèche et a été confié à l'agence locale de l'énergie et du climat (ALEC) notamment avec l'animation de la plateforme « Rénofuté ». Rénofuté est donc un service public garantissant des conseils neutres, gratuits et indépendants. Les conseillers Rénofuté, du réseau France Renov', sont des spécialistes pour informer sur toutes les questions liées à la rénovation énergétique de l'habitat et des locaux commerciaux de moins de 1000m² (conseils techniques, aides financières).



Il existe depuis 2001, est constitué de 13 conseillers et 15 intercommunalités partenaires et a 95 rénovations accompagnées depuis sa création.

Deux particularités au sein du SCoT :

- ✓ Depuis 2024, la **Communauté de commune des Gorges de l'Ardèche** a signé une convention « **pacte territorial** » pour gérer en direct les dossiers de demande de rénovation énergétique (convention 2024-2027 pour 3 ans). Ce n'est donc plus l'Alec07 qui assure ce service.
- ✓ La **Communauté de communes du Bassin d'Aubenas** a également mis en place un PCEAT (Plan Climat Air Energie Territorial). A travers sa politique habitat et transition énergétique, les élus de la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas (CCBA) ont décidé de poursuivre leurs actions en faveur du parc de logements privés et publics au travers du nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) et du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) afin de soutenir les projets des particuliers comme des partenaires publics.

Les objectifs sont :

- D'amélioration de la performance énergétique de l'habitat privé et public ;
- De maintien à domicile des personnes âgées et / ou handicapées de l'habitat privé et public ;
- De rénovation de logements indignes ou très dégradés (uniquement pour les particuliers) ;
- De pose de dispositifs d'énergies renouvelables (uniquement pour les particuliers) ;
- De production de logements locatifs sociaux privés ou publics ;

- De production de logements en accession sociale (uniquement communes et bailleurs publics).

2.6. L'accueil des gens du voyage

La loi n° 2000-614 du 05 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage renforce les dispositions relatives au schéma départemental d'accueil des gens du voyage et aux obligations des communes.

Figurent aux schémas départementaux d'une manière obligatoire :

- Les obligations faites aux communes de plus de 5 000 habitants ;
- Les secteurs géographiques d'implantation des aires d'accueil (aire de passage, aire de séjour ou aire de grand passage) et les communes où celles-ci doivent être réalisées.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2020-2025 (SDAGV) de l'Ardèche a été validé par arrêté préfectoral du 06 Novembre 2019.

Sur le territoire du SCoT, seule la commune d'Aubenas est concernée par l'obligation de création d'une aire d'accueil des gens du voyage l'accueil des gens du voyage. La communauté de communes du Bassin d'Aubenas possède une aire permanente d'accueil de 20 places depuis 2019. Elle est en conformité avec le schéma départemental.

Le schéma 2020-2025 prévoyait également la création d'une aire de grand passage à Lablachère.

Le schéma départemental est en cours de révision en 2024 et le nouveau schéma doit être validé début 2025. Ce schéma révisé permettra de définir les besoins en termes d'aire de grand passage et de sédentarisation sur le territoire.

2.7. Politique de la ville

Les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont des territoires d'intervention de l'État et des collectivités territoriales définis par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 dans l'objectif commun de réduire les écarts de développement entre les quartiers défavorisés et leurs unités urbaines. Leur liste et leurs contours ont été élaborés par le Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET), devenu depuis le 1er janvier 2020 l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT).

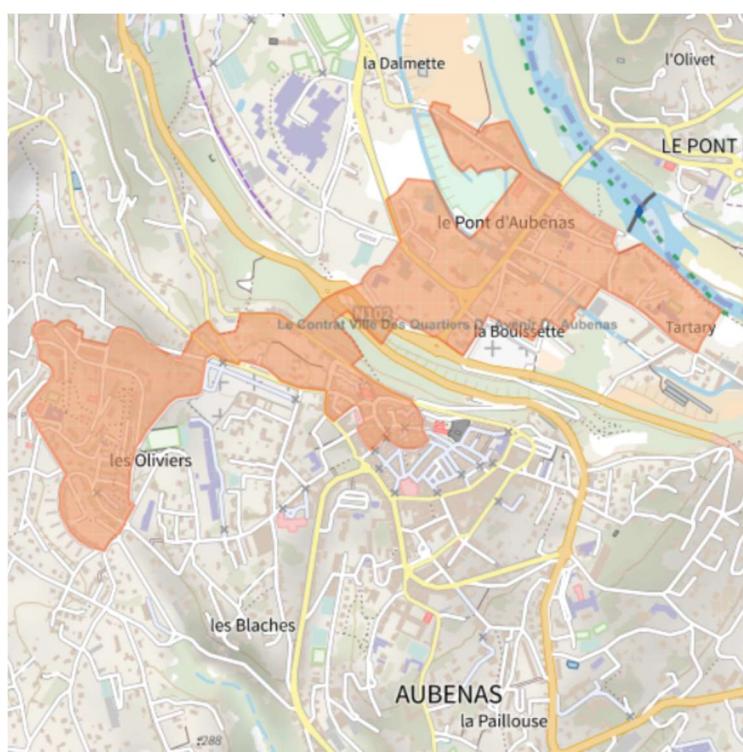
On compte un quartier prioritaire politique de la ville sur le territoire : quartiers d'avenir à Aubenas.

La ville d'Aubenas qui était déjà signataire d'un Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) a vu son périmètre réintégré dans un nouveau contrat de ville 2015/2020 qui concerne dorénavant 3 quartiers :

- Le quartier des Oliviers,
- Le quartier de Pont d'Aubenas,
- Un périmètre délimité sur le centre-ville.

Le nouveau contrat de ville baptisé « Les Quartiers d'avenir d'Aubenas » a été signé en juillet 2015 entre la ville d'Aubenas, la CCBA, l'Etat et les partenaires, intégrant un certain nombre d'actions prenant en compte les dimensions sociales, urbaines et économiques et s'inscrit dans un processus de co-construction avec les habitants.

Document 21 : Les quartiers d'avenir à Aubenas (carte)



3. Analyse des besoins en logement

L'analyse des besoins en logement peut se faire au regard de :

- L'évolution du nombre de logements à la fois par typologie et au regard de la construction neuve (rapport entre la sortie de logements du marché et les nouvelles constructions),
- L'évolution démographique (solde naturel / solde migratoire),
- L'évolution du desserrement des ménages,
- L'analyse du parcours résidentiel.

Ainsi, l'analyse du besoin se fait autant quantitativement que qualitativement.

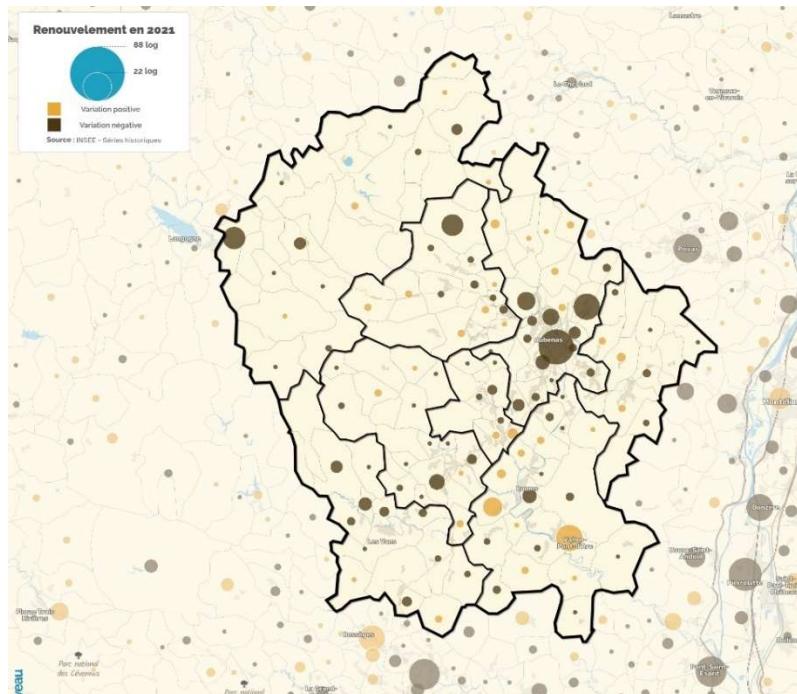
Il est ainsi intéressant de corrélérer la typologie et taille des logements avec l'âge des occupants afin de vérifier l'adéquation entre l'offre et la demande et accompagner la mise sur le marché de logements adaptés aux besoins en terme de taille, niveau de confort (et notamment d'isolation), composition du ménage et période de la vie (nouveau ménage, agrandissement de la famille, décohabitation, vieillissement, etc.) – en lien avec le parcours résidentiel.

3.1. Renouvellement des logements

Le renouvellement de logement est négatif sur le territoire du SCoT. Ce qui veut dire qu'il y a eu plus de logements sortis du parc actif (vétusté, vacances, changement d'usage) que de nouveaux logements.

Le renouvellement des logements correspond au changement d'usage – ce sont les fluctuations dues aux transformations et aux disparitions en dehors de la construction neuve.

Document 22 : Renouvellement des logements en 2021 – Source : Observeau



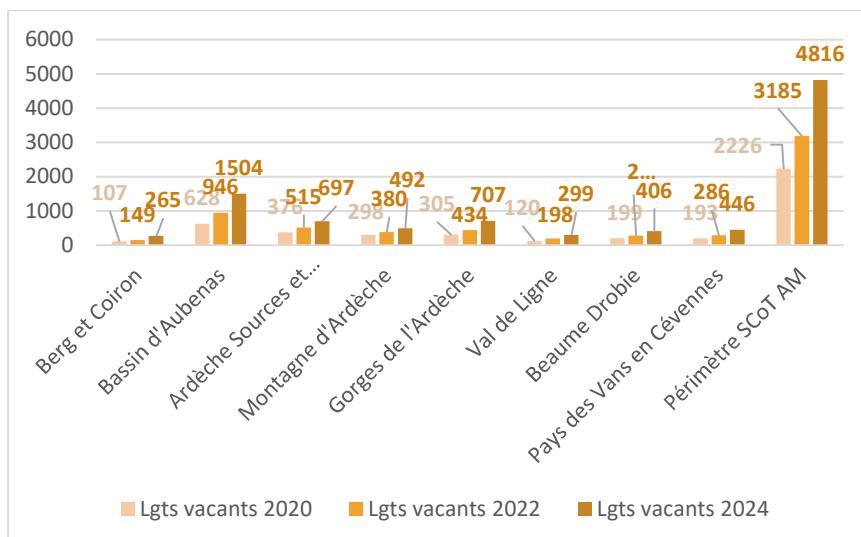
3.2. La vacance des logements

Les logements vacants ont légèrement progressé entre 2015 et 2021 – et restent à un taux moyen de 8.7% en 2021 (6 914 logements vacants en 2021 dont 5 349 de plus de 2 ans). Leur répartition géographique est très variable d'une commune à l'autre mais suit globalement la répartition des logements existants.

En 2016, le taux moyen de logement vacant le plus faible était sur la Montagne d'Ardèche, cette progression se confirme au profit en partie des résidences secondaires.

La seule étude de la vacance ne saurait répondre à la question du besoin en logement, **car si un logement est inoccupé, il n'est pas obligatoirement disponible**. On distingue par ailleurs deux formes principales de vacance des logements : la **vacance conjoncturelle**, qui est de courte durée et nécessaire à la fluidité du marché du logement, et la **vacance structurelle**, qui pourrait se substituer à la construction neuve de logements, souvent génératrice d'artificialisation des sols. Dans cette perspective, l'analyse proposée s'appuie sur une définition différenciée selon le type de parc : sont ainsi pris en compte les logements vacants depuis plus de deux ans dans le parc privé et ceux inoccupés depuis plus de 3 mois dans le parc des bailleurs sociaux.

Documents 23/24 : Evolution de la vacance entre 2020 et 2024 – Source PAC 2025



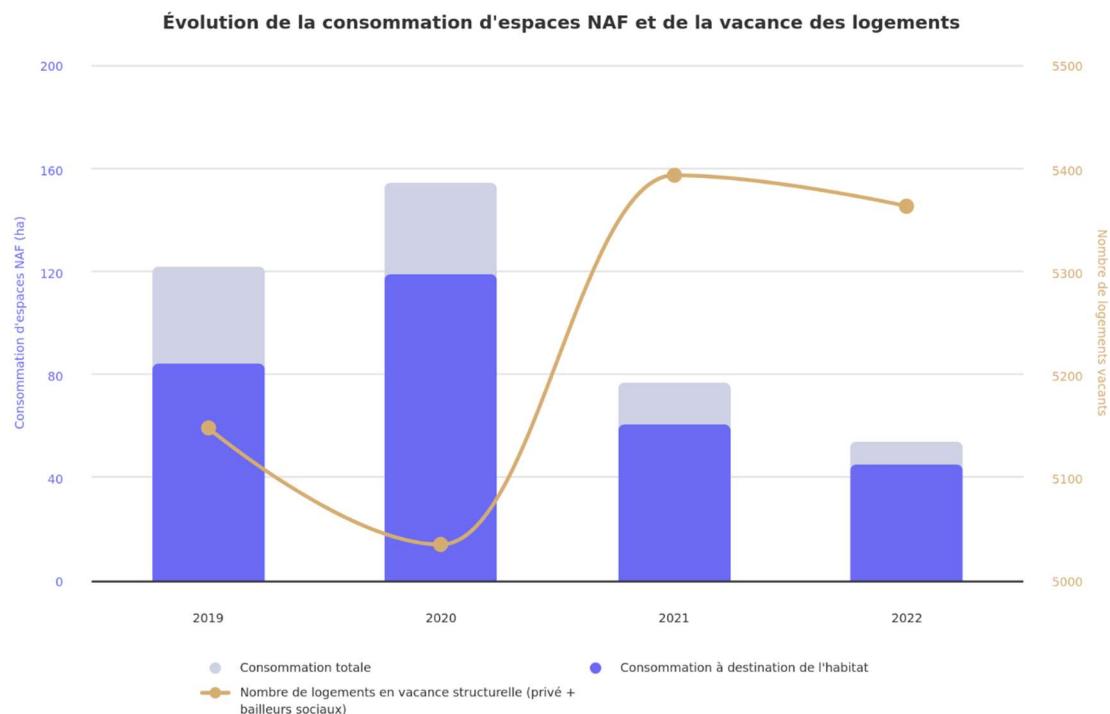
EPCI (LV sup 2 ans)		Lgts vacants 2020	Lgts vacants 2022	Lgts vacants 2024	Evol 2020-2024
Berg et Coiron		107	149	265	147,70%
Bassin d'Aubenas		628	946	1504	139,50%
Ardèche Sources et Volcans		376	515	697	85,40%
Montagne d'Ardèche		298	380	492	65,10%
Gorges de l'Ardèche		305	434	707	131,80%
Val de Ligne		120	198	299	149,20%
Beaume Drobie		199	277	406	104%
Pays des Vans en Cévennes		193	286	446	131,10%
Périmètre SCoT AM		2226	3185	4816	116,40%

Il y a une décorrélation entre la production de logement (en terme de consommation d'espace) et les logements vacants :

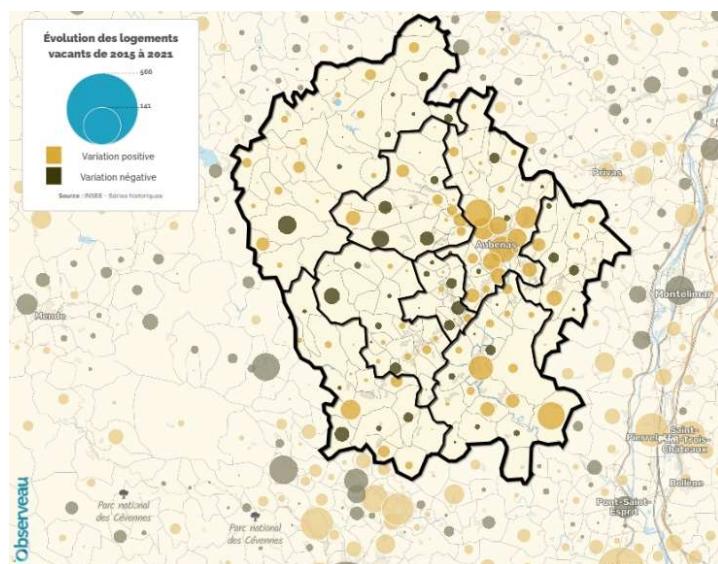
- Consommation d'espace pour l'habitat avec des pics sur 2019-2020 liés à l'anticipation de l'arrivée des PLU /PLUi (politiques publiques) ;
- Baisse des logements vacants (vacance structurelle de plus de 2 ans et effet Covid) avec effet rebond ensuite.

On observe une baisse de la consommation foncière et en parallèle une augmentation de la vacance structurelle, même si le nombre de logements vacants structurels augmente (5590 logements vacants de plus de 2 ans en 2023 + 491 depuis 2019).

**Document 25 : Evolution des logements vacants et consommation d'espace habitat –
Mon diagnostic artificialisation (LOVAC /RPLS)**



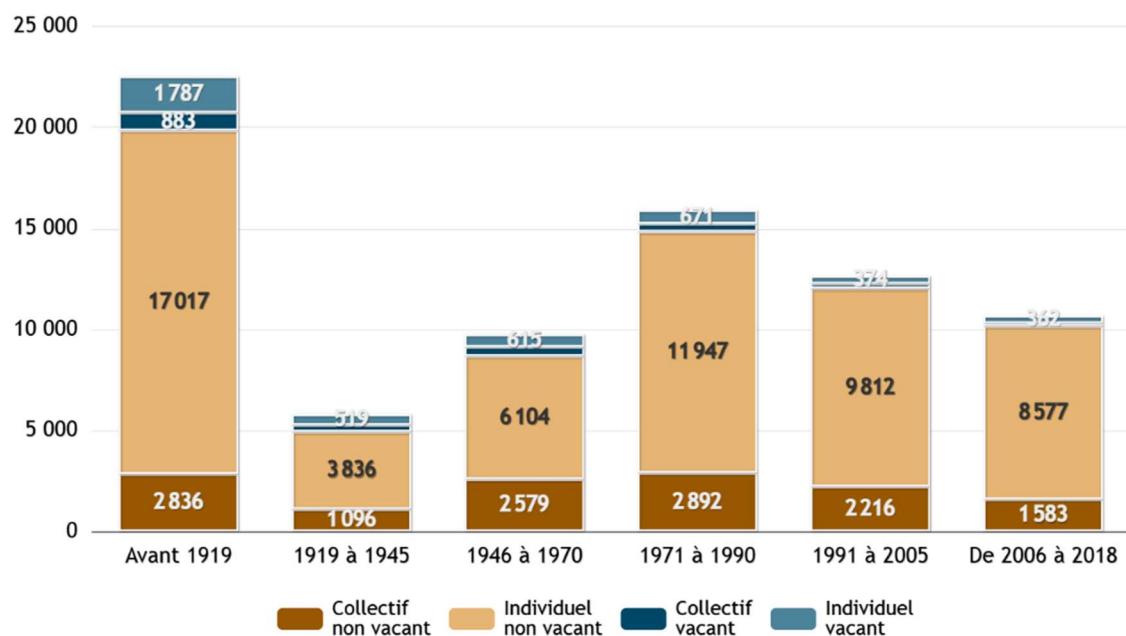
Document 26 : Evolution des logements vacants de 2015 à 2021 – Observeau – Source INSEE



Document 27 : Vacances par type, catégorie et période d'achèvement - Observeau

Vacance selon la période de construction et la typologie des logements en 2021

INSEE - Logements construits par type, catégorie et époque d'achèvement - Observeau.com



Document 28-Evolution du taux de vacance des logements sur le territoire-Source : mondialisation – 2019-2023

Nombre/ part du logement vacant du SCOT	
2015/2016	2021
6121 logements	6914 logements
+793 logt	
8.0%	8.7%

3.3. Desserrement des ménages

Les besoins liés à la population déjà présente sur le territoire du SCoT sont approchés par le calcul du point mort. Cette méthode permet de définir les besoins en logements à population constante (« hors croissance démographique »). Elle consiste à additionner trois types de besoins :

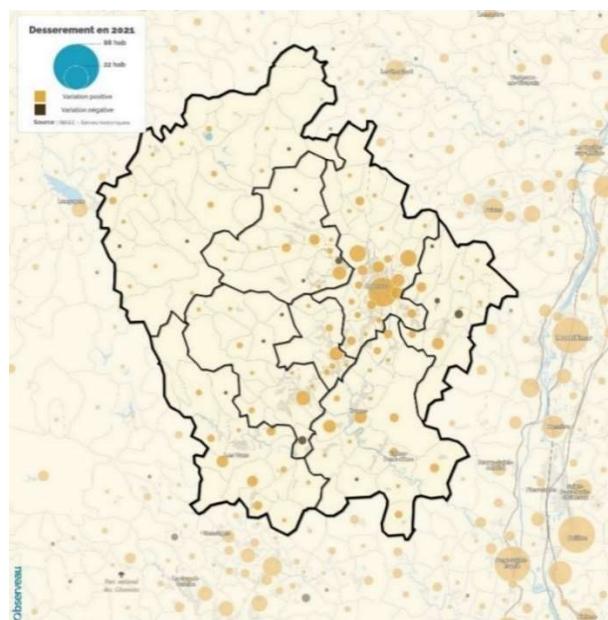
- **le renouvellement du parc** (démolitions, désaffectations, sorties de parc) ;
- **la fluidité du parc** (maintenir un taux de vacance et de résidences secondaires suffisant pour le fonctionnement du parc) ;

- **le desserrement des ménages** lié à la diminution de la taille des ménages.

Ensuite, les besoins liés à la croissance démographique et à l'installation de nouveaux habitants sont étudiés par le biais des projections démographiques de l'INSEE.

Le desserrement (ou resserrement) des ménages est la prise en compte de l'évolution de la taille moyenne des ménages. À population constante, une diminution de la taille moyenne des ménages induit une augmentation du nombre de ménages et donc un besoin en nouveaux logements.

Document 29 : Desserrement des ménages au sein des logements en 2021 - Source : Observeau



3.4. Analyse du marché immobilier et de la construction

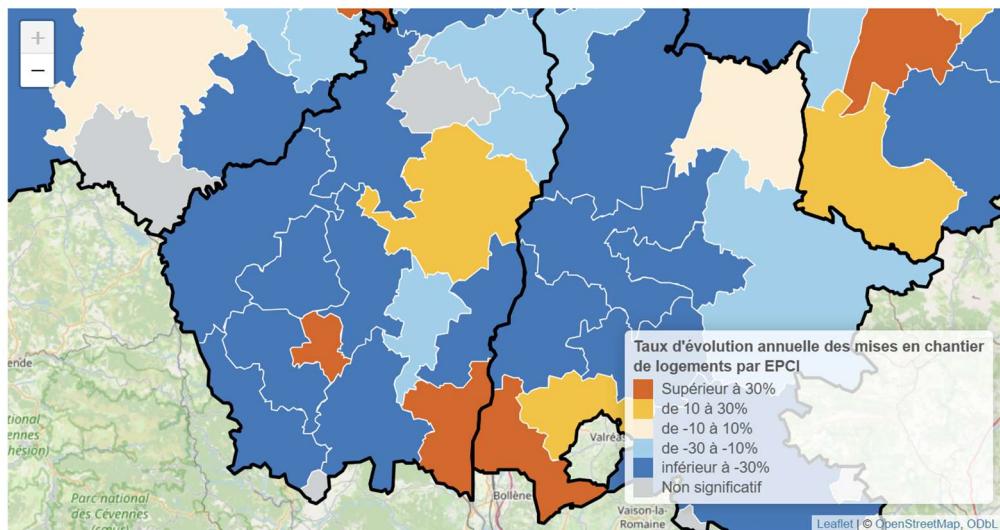
Un ralentissement des constructions était déjà constaté en 2016 et il se poursuit.

Dans la région, les autorisations de logements sont en baisse sur douze mois, comme à l'échelle nationale. Les autorisations du deuxième trimestre sont parmi les plus basses depuis 25 ans. Les mises en chantier dans le résidentiel sont aussi en recul. Les autorisations, comme les mises en chantier de locaux non résidentiels, restent également orientées à la baisse. Tous les types de logements sont en baisse, mais avec une diminution de **-27 %** en glissement annuel (AURA), c'est l'individuel qui recule le plus. Les autorisations portant sur des logements collectifs et résidences sont en baisse de 20 %. La totalité des départements s'inscrit à la baisse.

La situation est identique pour les mises en chantier de logements. Les ouvertures de chantier reculent dans tous les départements, à l'exception de la Métropole de Lyon. Dans l'ensemble du pays, les mises en chantier baissent de 22 %. (source : DREAL)

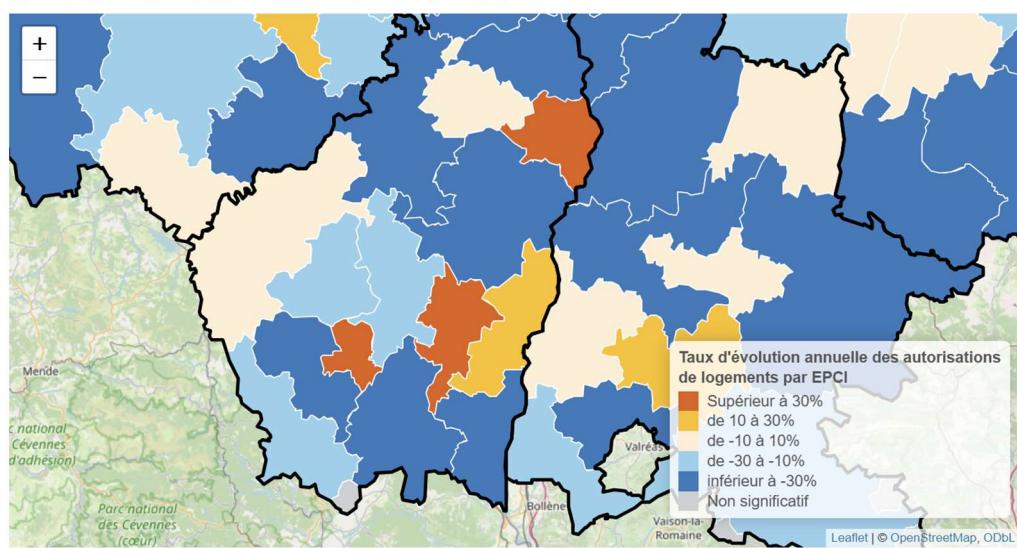
Document 30 : Taux d'évolution de la construction (mise en chantier et autorisation de logement) - Source : DREAL -

Taux d'évolution annuelle des mises en chantier de logements par EPCI



Source : SDES-DREAL, Sitadel2, Contour EPCI 2024
 Données annuelles glissantes actualisées au 4^{ème} trimestre 2024
 En % en date de prise en compte

Taux d'évolution annuelle des autorisations de logements par EPCI



Source : SDES-DREAL, Sitadel2, Contour EPCI 2024.
 Données annuelles glissantes actualisées au 4^{ème} trimestre 2024.
 En % en date de prise en compte

3.5. Point mort

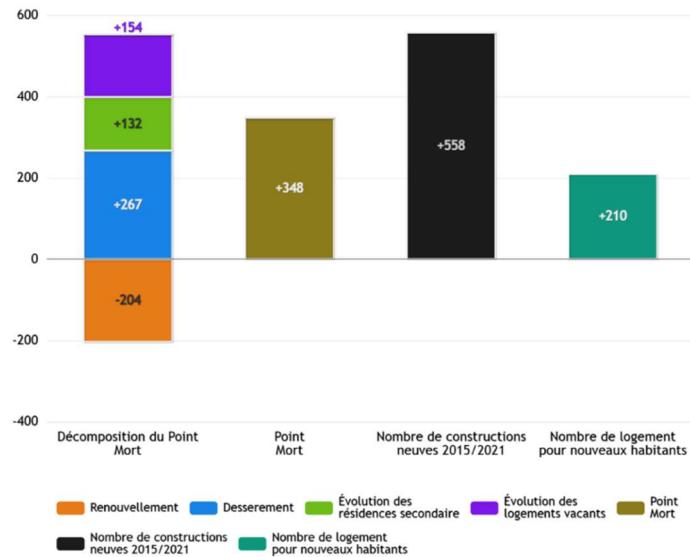
Point mort : Le « point mort » est la mesure à postériori de la production de logements, qui correspond à la stabilité démographique au cours d'une période révolue. Il correspond au nombre de logements nécessaires pour accueillir le nombre de ménages issus du seul desserrement, c'est-à-dire à population constante.

En 2021, le besoin en logement est de 348 logements pour la population résidente et 210 pour les nouveaux arrivants. Il évolue légèrement en 2022.

Document 31 : Point mort : 2021 /2022-Source Observéau

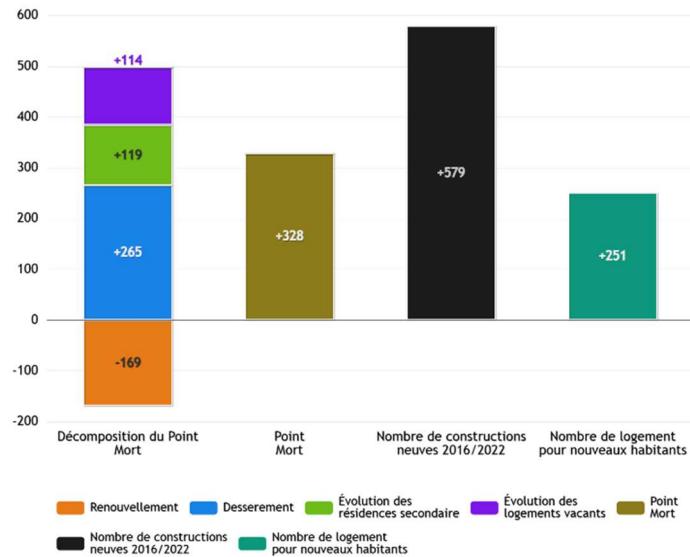
Décomposition du point mort 2021

Source : INSEE – Séries historiques - Observéau.com

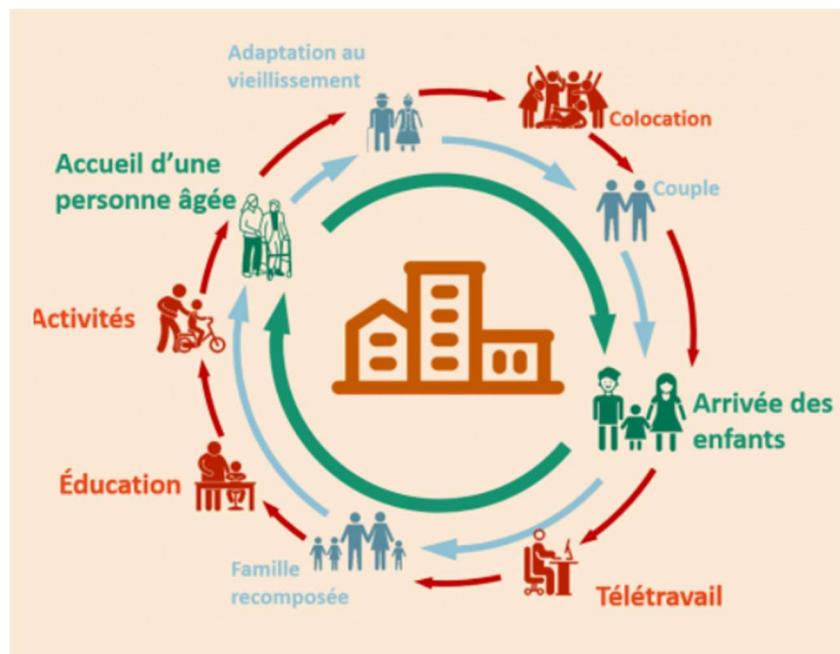


Décomposition du point mort 2022

Source : INSEE – Séries historiques - Observéau.com



3.6. Le parcours résidentiel



(Source schéma : Cerema)

Le terme de parcours résidentiel constitue l'un des concepts phares des politiques du logement, tant à l'échelle nationale que comme enjeu central des politiques locales de l'habitat.

La vie est un cycle et le résidentiel doit répondre aux différentes attentes des ménages afin qu'ils puissent trouver à tout moment les moyens d'adapter ses conditions de logement à l'évolution de sa situation familiale, sociale ou économique, voire à la satisfaction de ses aspirations. Ainsi, l'habitat doit s'adapter pour répondre aux besoins de plusieurs générations à travers les logements étudiants, les résidences individuelles et collectives, les résidences seniors et les résidences médicalisées.

L'analyse du parcours résidentiel n'est pas aisée et aucune méthode n'est parfaite. On peut cependant donner des tendances, en prenant en compte à la fois les projections des besoins en logement par typologie et en le croisant avec les logements disponibles. La forte dépendance à la voiture prend également une part importante quant à la localisation de l'habitat aux regards des services et équipements de proximité disponibles – notamment pour les populations plus captives en terme de mobilité (les jeunes, les personnes âgées, les personnes sans permis, etc.).

L'objectif serait plutôt de rendre possible et accompagner les parcours résidentiels.

4 Conclusion démographie et habitat

Les forces et faiblesses du territoire (issue du SCoT précédent)

La population du SCoT de l'Ardèche Méridionale connaît depuis environ 25 ans **une dynamique positive due au solde migratoire** sur une grande partie de son territoire.

Cette dynamique positive reste cependant inégale et fragile. Elle tend de fait à s'inverser sur une partie du territoire, notamment sur le bassin Montagne et Largentière qui voit sa population diminuer. La croissance reste par ailleurs centrée sur les principales polarités et le long des axes majeurs de circulation (Aubenas, Ruoms, les Vans, Joyeuse...). Pour le bassin Montagne, ce ralentissement accentue la difficulté à maintenir le tissu social et l'activité économique. En ce qui concerne les communes centrales, il traduit l'inadéquation de l'attractivité des pôles avec leur niveau de rayonnement souhaité (à actualiser).

La fragilité constatée s'explique avant tout par le vieillissement de la population, particulièrement marqué sur les zones de pente et de montagne, qui induit un solde naturel négatif.

Malgré le départ d'une partie des jeunes pour des raisons scolaires ou professionnelles, le solde migratoire est, pour sa part, partout positif. Les jeunes couples et les retraités plus aisés sont nombreux au sein des nouveaux arrivants, avec globalement une tendance au rajeunissement des flux. (à pondérer avec résultats 2016-2021)

Au regard de la structure actuelle de la population et de ses conséquences sur les dynamiques territoriales, **le maintien de l'attractivité du territoire vis-à-vis de ces publics** est essentiel, notamment dans les centralités. Les cadres et professions supérieures bénéficient également d'une dynamique assez positive mais restent encore peu représentés sur le territoire du SCoT, le tissu économique étant peu propice à leur installation.

Le niveau de revenu reste par ailleurs très inférieur à la moyenne régionale (21.944 € contre 29.698 € de revenu fiscal en moyenne par foyer en 2021), malgré l'arrivée de retraités aisés. Des poches de pauvreté existent, particulièrement chez les jeunes et les retraités. Géographiquement, elles se concentrent essentiellement sur le Bassin Montagne et à l'ouest du Bassin Sud Ardèche.

La diversité de l'armature urbaine, allant des villages très ruraux au pôle de niveau départemental qu'est Aubenas, constitue un atout pour répondre à des besoins et aspirations hétérogènes.

Ce constat positif est toutefois contrebalancé par **un parc de logements insuffisamment diversifié et adapté**. En premier lieu, si les logements anciens, très présents, peuvent dans certains cas être attractifs, ils sont le plus souvent énergivores et inadaptés aux modes de vie des habitants. Ils sont logiquement exposés à une forte vacance, laquelle se concentre pour partie sur les centres bourgs, nuisant ainsi à la vitalité des polarités (à vérifier).

Par ailleurs, les logements individuels, privés et de grande taille sont globalement surreprésentés et ce, au détriment des logements locatifs et sociaux. **Le caractère touristique du territoire**, notamment dans le sud Ardèche, **engendre un effet concurrentiel sur le parc de logements permanents**. Ainsi, les locataires, les jeunes, les primo-accédants, les familles monoparentales et les travailleurs saisonniers éprouvent des difficultés à trouver un logement.

Ces carences dans le parc affectent la mixité sociale et générationnelle.

La dispersion de l'offre de logement, très diffuse, induit par ailleurs d'importants flux de déplacements individuels en grande partie en véhicule particulier.

La mutation des centres bourgs afin d'offrir des logements de petites et moyennes surfaces de qualité à proximité de services tels que la maison médicale et le commerce de proximité (boulanger, supérette, etc.) **est un enjeu majeur** pour répondre au vieillissement de la population et accompagner le parcours résidentiel des habitants – libérant ainsi des maisons à vocation plus familiale ou pour de la cohabitation à l'année (restructuration des grands logements) afin d'apporter une solution aux jeunes décohabitants ou familles monoparentales, voire aux saisonniers sur les secteurs concernés.

Malgré l'émergence de quelques outils de politique de l'habitat (OPah, PLH, et bientôt PLUiH), il existe au sein du territoire du SCoT un véritable **enjeu d'adaptation de l'habitat aux besoins des populations actuelles et futures**.

5 Analyse et synthèse du territoire en terme d'habitat

Point méthodologique :

L'Analyse SWOT permet de définir les enjeux puis de les croiser, à travers une grille d'autoévaluation, afin d'en mesurer les impacts au regard de 6 objectifs environnementaux et d'un objectif de cohésion. Cette grille génère automatiquement une visualisation permettant d'appréhender d'un regard ses points forts et pistes d'amélioration en préparation de la définition du PAS. Elle permet également un lien clair entre diagnostic – enjeux - choix Stratégique (PAS) afin de garder le fil et la traçabilité tout au long de la révision du SCoT et de son évaluation afin de rester focus sur l'essentiel.

5.1. Analyse AFOM

L'analyse des forces et faiblesses, Opportunités et Menaces (AFOM) de 2016 restent d'actualité au vu de l'actualisation des données, hormis sur quelques sujets qui ont évolué (*).

FORCES :

- ✓ Regain démographique depuis 1999 (tempéré par un tassement depuis 2007) ;
- ✓ Forte attractivité du territoire chez les retraités ;
- ✓ Solde migratoire positif (sauf pour la tranche 15 – 24 ans) ;
- ✓ Typologie d'habitat variée (hameau/village/ville), qui permet une diversité spatiale ;
- ✓ Un cadre de vie attractif et un foncier non bâti abordable (hors secteurs sous pression urbaine et secteur touristique).

FAIBLESSES :

- ✓ Territoire structurellement âgé ;
- ✓ Répartition territoriale déséquilibrée (centrifuge) de l'accroissement démographique qui n'a quasiment pas bénéficié aux centralités ;
- ✓ Solde naturel négatif sur la quasi-totalité du territoire ;
- ✓ Niveau de revenu des ménages très inférieur à la moyenne régionale ;
- ✓ Fortes disparités sociales, porteuses d'exclusion ;
- ✓ Existence de poches de pauvreté chez les jeunes et les retraités ;
- ✓ Faible densité démographique et vieillissement général de la population en zone de pentes et en montagne ;
- ✓ Indice de jeunesse inférieure à la moyenne départementale ;
- ✓ Sous-représentation des cadres et des professions intermédiaires ;
- ✓ Un parc de logement ancien majoritairement vacant dans les centres bourgs ;
- ✓ Une offre de logements reposant actuellement sur le modèle unique de la maison individuelle privée de grande taille ;
- ✓ Parc locatif sous-dimensionné avec une faiblesse de la production en logement HLM et très social ;
- ✓ Parcours résidentiel difficile pour les ardéchois modestes car ticket d'entrée élevé à l'acquisition, notamment en zone péri-urbaine et touristique ;
- ✓ Parc ancien énergivore, inadapté ou nécessitant de lourds travaux d'adaptation (même si la situation s'améliore légèrement) ;
- ✓ Un parc diffus, éloigné des services, de l'emploi, des transports collectifs autre que scolaire ;
- ✓ Des populations avec des difficultés d'accès au logement (jeunes, saisonniers, familles mono parentales, SDF, locataires) ;
- ✓ Une augmentation de la croissance logements vacants légèrement plus rapide que celle des résidences secondaires en 2021 ;

- ✓ La majorité des logements vacants ne sont pas structurellement réinvestissables (problème de localisation, de coût de réhabilitation et de performances thermiques) ;
- ✓ Un parc composé majoritairement de grands logements et insuffisamment diversifié pour répondre aux besoins de jeunes ménages et des seniors selon les secteurs.

MENACES :

- ✓ Dynamique démographique positive dont le ressort repose essentiellement sur l'apport migratoire, d'où une relative fragilité de la perspective d'évolution de population ;
- ✓ L'apport migratoire reste positif mais tend à diminuer malgré « l'héliotropisme » des seniors ;
- ✓ Effet concurrentiel des logements touristiques sur l'habitat permanent ;
- ✓ Double précarité énergétique (habitat et déplacement) ;
- ✓ Faible capacité des primo-accédants à investir ;
- ✓ La mise en conformité des documents d'urbanisme locaux avec le DPE et la loi Climat et résilience (ZAN) va induire une raréfaction du foncier disponible ce qui engendra une hausse généralisée des prix au m² (problématique également des passoires thermiques).

OPPORTUNITES :

- ✓ Un patrimoine en centre bourg qui peut séduire les seniors, les jeunes et les ménages modestes, d'autant que l'offre est supérieure à la demande (prix abordables) ;
- ✓ Dynamique démographique positive ;
- ✓ Pouvoir d'achat relativement élevé des nouveaux arrivants retraités ;
- ✓ Anticiper la demande de logements adaptés en centre bourg ;
- ✓ Organiser les conditions pour des projets collectifs ;
- ✓ Utiliser le permis de démolir et droit de préemption pour créer des espaces de respiration ou créer du foncier disponible à l'urbanisation (densification, promotion d'habitat dense accessible, travail pour diminuer les îlots de chaleur en secteur urbanisé) ;
- ✓ Parc des résidences secondaires important, pouvant être transformé/ utilisé comme R1 ;
- ✓ Diversifier le parc de logements en facilitant les conditions de création de logements plus petits (T1 et T2) correspondants aux besoins des jeunes et des personnes âgées avec un niveau de conforme suffisant pour être attractif.

6 Annexe : Bibliographie

- Tabeaux analyse à l'échelle département/SCoT/bassins/epci des principaux critères INSEE + Observeau EAU
- Cerema Nord Picardie, « Le calcul des besoins en logements, panorama des méthodes », 2014