

PLh

- 1^{er} ARRET du PLH : CC 22 février 2022
- 2^{ème} ARRET : CC 31 mai 2022
- APPROBATION : CC 18 octobre 2022

Programme Local de l'habitat du Val de Drome en Biovallée

2022-2028 Diagnostic et Bilan Septembre 2021

Orientations

Plan d'actions



SOMMAIRE

Préambule

Partie 1 : DIAGNOSTIC et BILAN (périmètre CCVD antérieur au 1^{er} janvier 2021, 30 communes)

1. Un territoire rural multipolaire	7
1.1. Situation	7
1.2. Présentation	8
2. Profil des habitants et nouveaux arrivants sur le territoire de la CCVD	10
2.1 Un territoire attractif en forte croissance démographique	10
2.2 Une population très familiale, mais vieillissante	13
2.3 Des revenus disparates	15
3. Mobilités.....	17
3.1 Les mobilités résidentielles.....	17
3.2 Les mobilités professionnelles	18
3.3 Une nouvelle compétence de l'intercommunalité	21
4. Le parc de logement existant et son utilisation	22
4.1 Un territoire qui vit à l'année.....	22
4.2 Prédominance de la maison individuelle	23
4.3 Un parc ancien, des ambitions de rénovation énergétique fortes	26
4.4 Un potentiel de logements à mobiliser.....	32
5. La construction neuve.....	39
5.1 Bilan de la production 2012 -2018 : un objectif ambitieux atteint partiellement.....	39

5.2	Une consommation foncière qui tend à diminuer	41
5.3	Des formes urbaines de plus en plus denses	43
6.	L'offre de logement : un marché tendu.....	46
6.1	L'accession à la propriété : des prix qui flambent	46
6.2	Le locatif privé : Une offre concentrée sur la Confluence	49
6.3	Le marché du locatif conventionné : essentiel pour rééquilibrer le marché	51
7.	L'habitat des populations ayant des besoins spécifiques	61
7.1	Logement pour répondre aux besoins des personnes vieillissantes et à mobilité réduite	61
7.2	Les ménages les plus fragiles : hébergement d'urgence et logement d'insertion	63
7.3	Les besoins en logement des plus jeunes	64
7.4	Travailleurs saisonniers : une économie saisonnière qui génère des besoins	66
7.5	Un besoin lié à la sédentarisation des gens du voyage	67
8.	Les principaux enjeux	68
	LEXIQUE DES ACRONYMES	69

Partie 2 : ORIENTATIONS *(périmètre CCVD au 1er janv. 21, 29 communes).....* 71

Partie 3 : PLAN D' ACTIONS *(périmètre CCVD au 1er janv. 21, 29 communes).....* 91

ANNEXES :

Bilan Actions PLH 2012-2018 - Mai 2021

Etude Logements vacants - Janvier 2021

Préambule

1/ Un troisième PLH

La Communauté de Communes du Val de Drôme en Biovallée (CCVD) est dotée d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) depuis 2003. Le précédent PLH, établi pour 6 années, était en vigueur de 2012 à 2018.

Par délibération du 18 décembre 2018, le Conseil Communautaire a décidé d'engager la procédure d'élaboration d'un nouveau PLH, dans le but d'atteindre les objectifs suivants :

1. Objectifs sociaux :

- Assurer le droit au logement pour tous. A cet effet, au-delà des propositions visant à assurer un parcours résidentiel en continu, l'accent sera mis sur l'habitat des populations les plus démunies (déclinaison du PDALPD), des jeunes et saisonniers, des personnes âgées, des personnes à mobilité réduite.
- Définir les besoins qualitatifs et quantitatifs en logements locatifs et en accession ainsi que leur répartition géographique.
- Définir les besoins des publics spécifiques : saisonnier, jeune en alternance et hébergement d'urgence

2. Objectifs d'aménagement du territoire :

- Assurer un développement de l'habitat raisonnable, **adapté à son environnement et compatible avec une dynamique intercommunale équilibrée**. Il devra permettre une implantation de logements en liaison avec les enjeux réels de développement.
- Définir les domaines d'actions possibles pour les communes en matière d'habitat et de production d'offre foncière.

3. Objectifs patrimoniaux :

- Résorber l'ensemble du patrimoine insalubre ou de qualité médiocre pour une réappropriation en fonction des objectifs de mixité sociale.
- Poursuivre la mise en valeur du patrimoine d'intérêt architectural.
- Résorber le logement vacant.

4. Objectifs démographiques :

- Définir une stratégie globale d'accueil des personnes recherchant un logement.

2 /Un périmètre modifié en cours d'étude

La commune de PUY SAINT MARTIN a rejoint le territoire de la communauté d'agglomération de Montélimar au 1^{er} Janvier 2021. Le périmètre d'étude du PLH a par conséquent été modifié.

Ainsi le diagnostic du PLH inclut les données concernant 30 communes, alors que les orientations et le programme d'actions ont été établis uniquement sur le nouveau périmètre de la CCVD depuis le 1 Janvier 2021, soit pour 29 communes.

3/ Un PLH élaboré en cohérence avec les autres documents de planification, notamment avec le PLUI

Prescription du PLUI en Juin 2018 :

A la suite des délibérations des conseils municipaux, la CCVD s'est vu confier la compétence « Plan Local d'Urbanisme » telle que prévue à titre obligatoire à partir du 27 mars 2017, par la loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové).

Contrairement à d'autres territoires construits autour d'une ville centre, le val de Drôme se caractérise par l'absence d'un pôle unique et par une répartition diffuse des populations et du développement. Afin de définir un projet de territoire cohérent prenant en compte la diversité de toutes les communes, le Conseil Communautaire du 26 juin 2018 a validé la délibération de prescription du PLUI.

Afin de valoriser l'opérationnalité du plan d'actions, le choix a été fait de ne pas réaliser un PLUI-H, mais de conduire les deux démarches simultanément.

A ce jour le diagnostic du PLUI a été approuvé en 2019, le PADD et le règlement sont en cours d'élaboration.

D'une manière plus générale, la cohérence avec les autres documents stratégiques a été recherchée tout au long de l'élaboration de ce PLH.

La lecture du présent diagnostic fait donc souvent référence notamment au diagnostic du PLUI du Val de Drôme qui peut être consulté en parallèle pour plus d'approfondissement.

NB : Les chiffres du diagnostic PLH sont généralement basés sur les données 2017 et inclus la commune de Puy-Saint-Martin. Les chiffres du diagnostic du PLUI sont basés sur les données 2018 et sans la commune de Puy-Saint-Martin ce qui explique les écarts sur certains chiffres.

LE PROJET DE TERRITOIRE BIOVALLEE

Suite au travail de prospective « Biovallée 2040 » réalisé pendant le Grand Projet Rhône Alpe (GPRA) de 2010 à 2015, une nouvelle réflexion visant à **définir une vision de l'évolution souhaitée du territoire**, a été initiée sur **ce nouveau mandat (2020 - 2026)**

LE SCOT

L'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale de la Vallée de la Drôme - Aval a été prescrite par délibération en mars 2017. Le territoire du SCoT comprend la Communauté de Communes du Val de Drôme en Biovallée (CCVD) et la Communauté de Communes du Crestois et du Pays de Saillans (CCCPS) soit 44 communes. Le diagnostic a été achevé en décembre 2018 et le PADD débattu en décembre 2019. Le DOO et le DAAC sont aujourd'hui en cours d'élaboration.

LE PCAET

La CCVD a initié son PCAET, en Conseil communautaire du mois de juillet 2018, après de nombreuses années à conduire des politiques ambitieuses en matière d'énergie et de développement durable. La CCVD a approuvé son **Plan Climat Air-Énergie Territorial (PCAET)** au mois de septembre 2021.

Le programme national « Petites Villes de Demain »

La CCVD et les communes de LIVRON et LORIOLE ont été labellisées au titre du programme Petites villes de demain par la préfecture de département de la Drôme, le 12 décembre 2020. Ceci permettra sur la période 2020 – 2026, de concourir à l'affirmation des centralités et de conforter les équilibres territoriaux.

PLh

Programme Local de l'habitat du Val de Drome en Biovallée
2022-2028

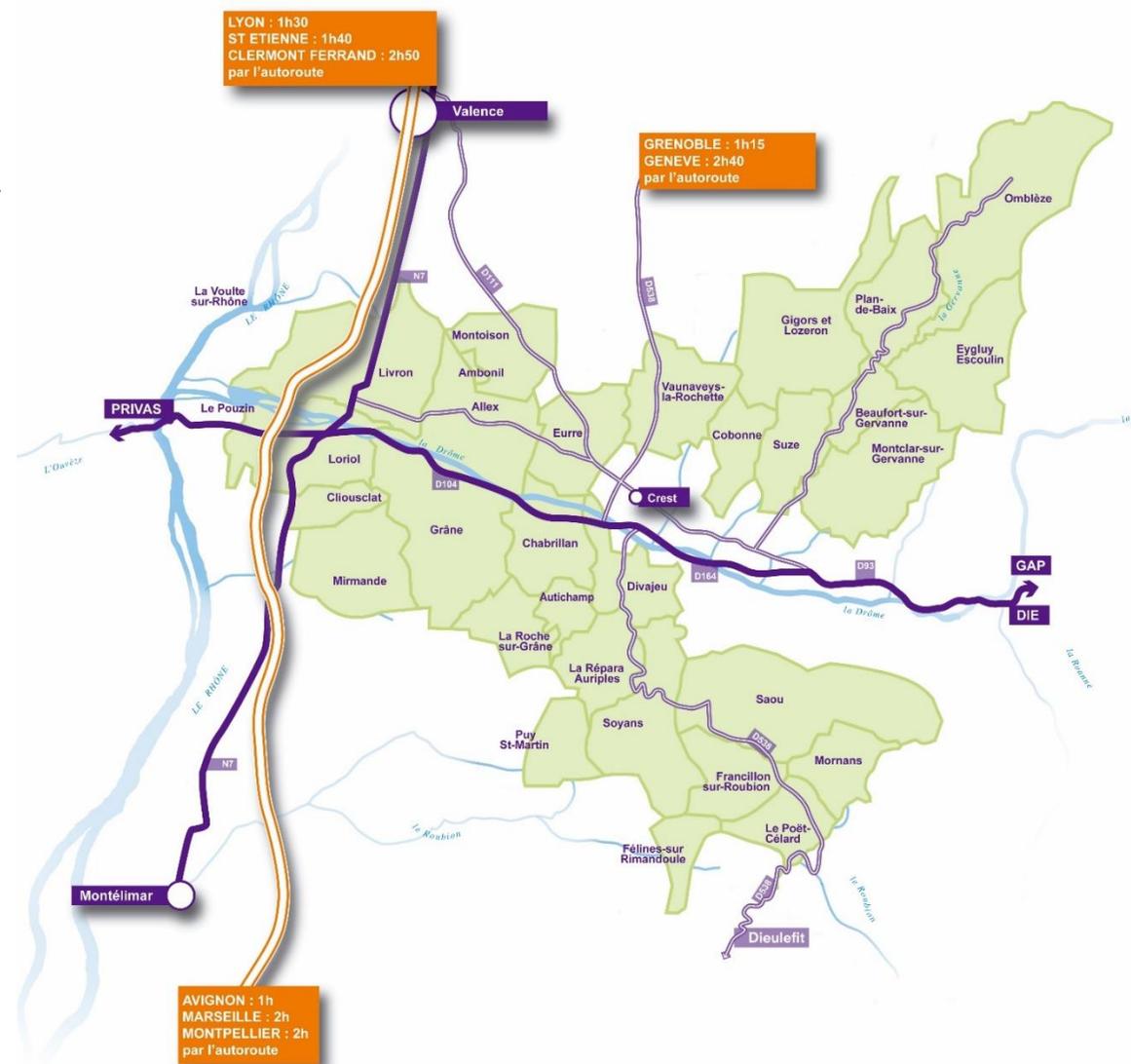
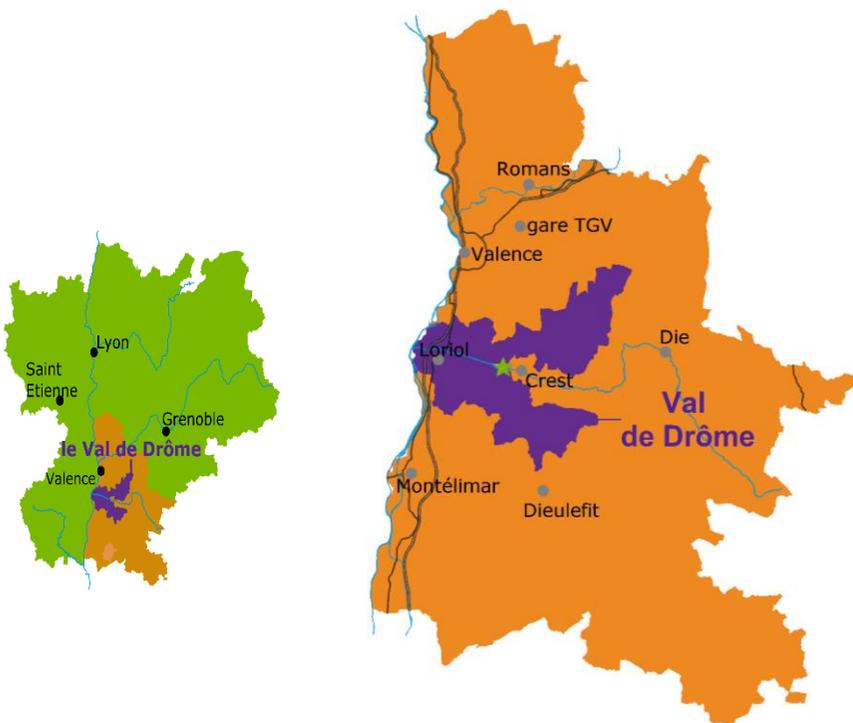
PARTIE 1 : DIAGNOSTIC et BILAN Septembre 2021

(Périmètre CCVD antérieur au 1^{er} Janvier 2021, 30 communes)

1. Un territoire rural multipolaire

1.1. Situation

Au cœur du département, la Communauté de Communes du Val de Drôme en Biovallée tire sa spécificité d'une position géographique stratégique, à mi-chemin entre Lyon et Marseille, à la croisée des agglomérations de Valence et Montélimar (nord/ sud), du département de l'Ardèche et des communes du Diois (ouest/est). Il profite également de sa proximité avec de grands axes de communication : la vallée de la Drôme et la vallée du Rhône (autoroute A7, nationale 7, TGV méditerranéenne, ligne ferroviaire est/ouest).



1.2 Présentation

La CCVD, très clairement articulée autour de la rivière Drôme compte :

30 communes¹ / 31 035 habitants (Insee 2017) / 4 bassins de vie / une superficie de 60 000 Ha

C'est un territoire rural multipolaire composé de² :

› **Pôles structurants** : **2 communes, 15 697 habitants, 51% de la population du territoire**. Ils constituent des pôles d'emplois, de commerces, de services et d'équipements structurants et diversifiés.

› **Pôles relais** : **6 communes (5 au 1^{er} janvier 2021 après le départ de Puy Saint Martin), 8 281 habitants, 27% du territoire**. Ils présentent une concentration et une diversité de services de proximité notables et parfois même des équipements intermédiaires.

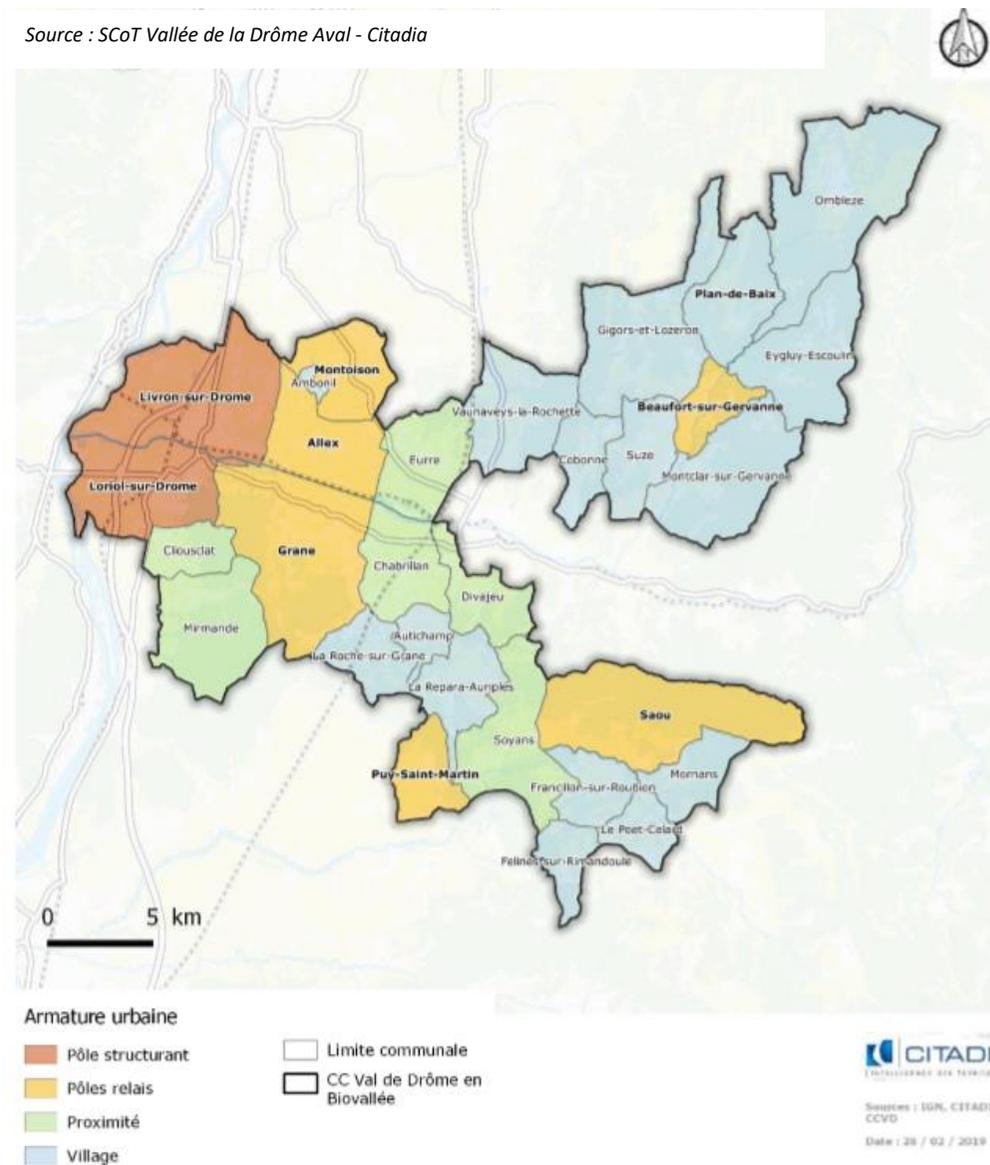
› **Pôles de proximité** : **6 communes, 4 306 habitants, 14% du territoire**. Ils complètent les pôles relais et affinent le maillage du territoire en offrant des services de proximité et quelques commerces du quotidien.

› **Villages** : **16 communes, 2 751 habitants, 8% du territoire**. Ils n'offrent pas ou peu de services et constituent avant tout des lieux de résidence. Ils sont caractéristiques des zones rurales et relativement éloignés des axes structurants. Le caractère agricole y est structurant d'un point de vue démographique et économique. Leur éloignement et la faible densité de population ne permettent pas de développer d'importantes fonctions urbaines, mais ils contribuent fortement et à l'identité et à l'attractivité du territoire.

¹ 29 depuis le départ de Puy Saint-Martin 1^{er} janvier 2021

A noter que cette **armature territoriale**, définie dans le cadre du SCoT de la Vallée de la Drôme Aval, s'appuie également sur un niveau de polarité supérieur des ECPI voisins de Valence et Montélimar.

Source : SCoT Vallée de la Drôme Aval - Citadia



Les communes se répartissent sur 4 grands bassins géographiques :

› **La Confluence** : située le long de la vallée du Rhône et de l’A7. Bien connectée au réseau autoroutier et ferroviaire et en lien fort avec l’agglomération Valentinoise et Montilienne.

› **La Vallée de la Drôme** : située à l’interface entre la Vallée du Rhône et la ville de Crest. Résidentiel périurbain assez marqué avec des polarisations diverses : Valence, Crest, ou encore Livron et Loriol.

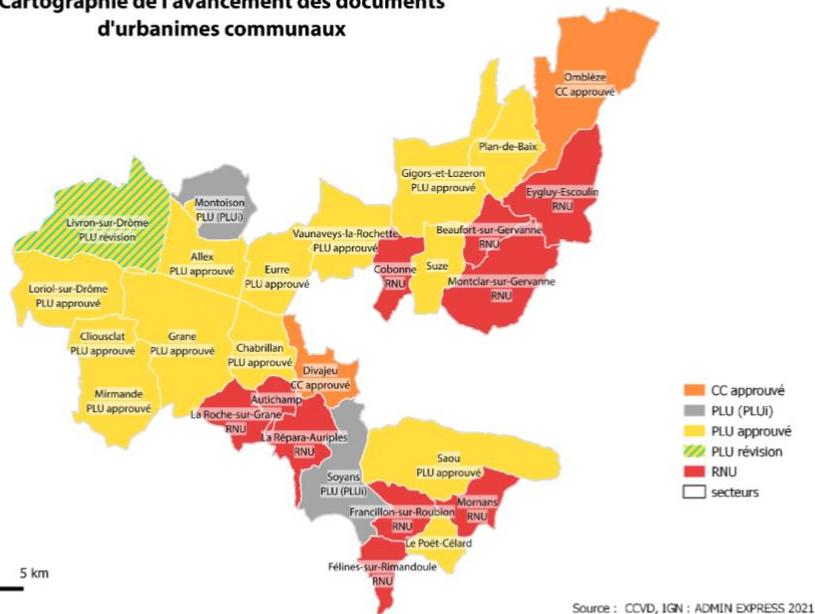
› **La Gervanne-Sye** : Vallée rurale, en partie dans le PNR du Vercors et dans les aires d’influence de Crest et de Valence.

› **Le Haut-Roubion** Vallée rurale et touristique. Dans l’aire d’attraction de Crest mais aussi de Dieulefit ou Bourdeaux ainsi que de Montélimar.



*Les 4 bassins de vie
Carte : ADIL 26*

Cartographie de l'avancement des documents d'urbanimes communaux



Source : CCVD, IGN : ADMIN EXPRESS 2021

Carte : ADIL 26

Documents d’urbanisme

Début 2021,

1 PLU prescrit

17 PLU approuvés ou en cours

2 cartes communales

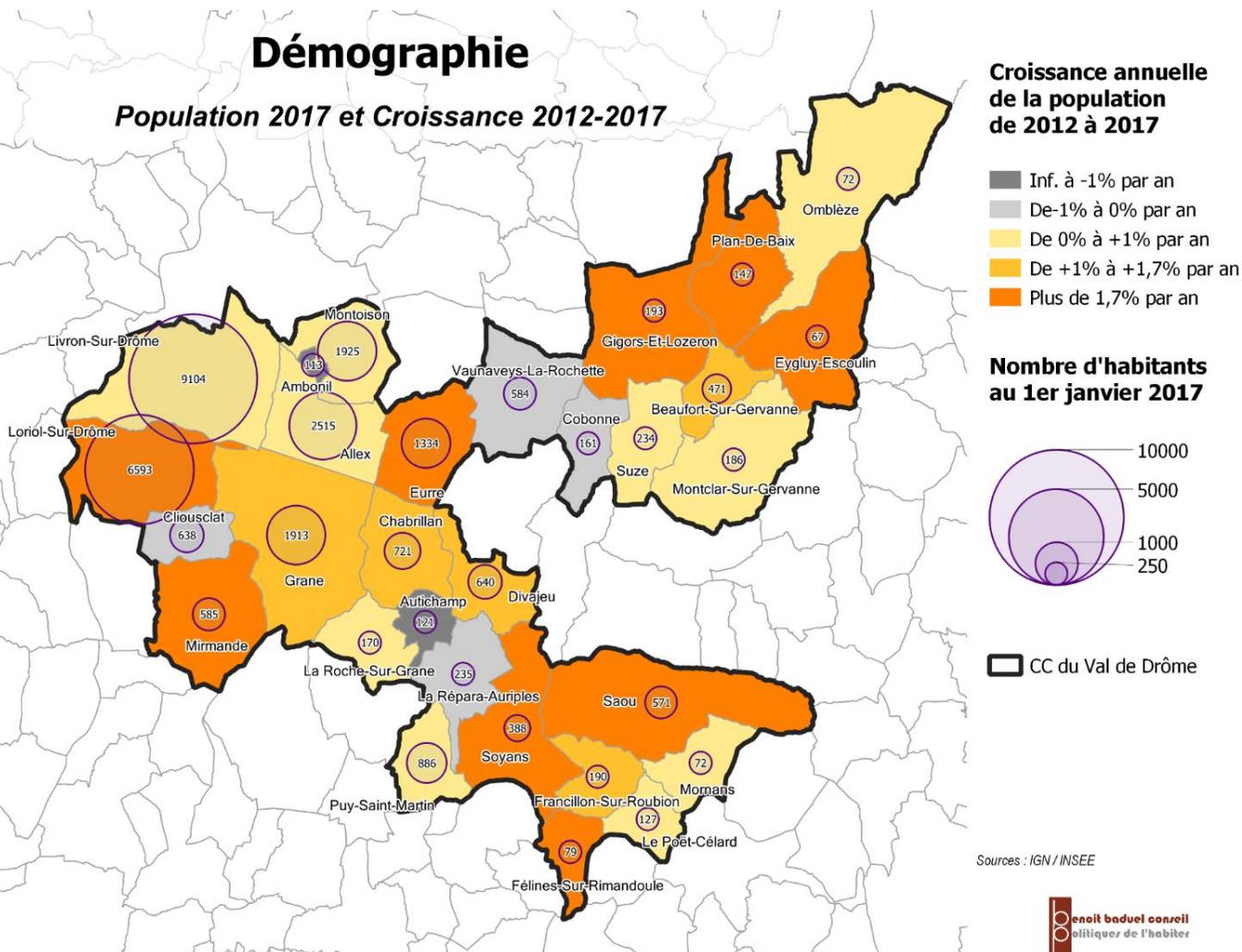
10 Communes en RNU

2. Profil des habitants et nouveaux arrivants sur le territoire de la CCVD

2.1 Un territoire attractif en forte croissance démographique

Démographie

Population 2017 et Croissance 2012-2017

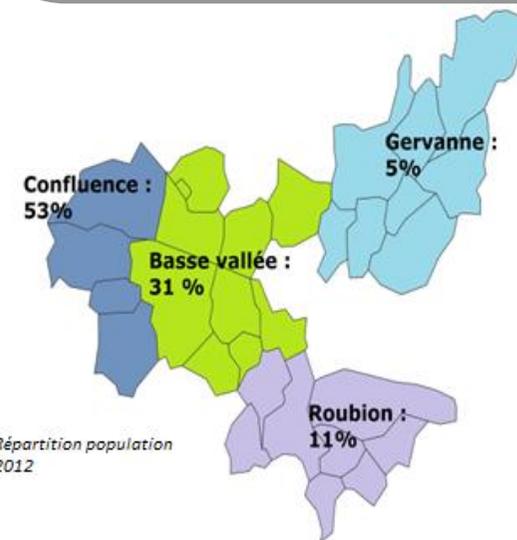


Au 1 janvier 2017, 31 035 habitants sur 30 Communes :

- 2 de plus 5 000 habitants
- 1 entre 2 500 et 4 999 habitants
- 3 entre 1 000 et 2 500 habitants
- 7 entre 500 et 900 habitants
- 13 entre 100 et 499 habitants
- 4 Moins de 100 habitants

➔ **Plus de 50% de la population concentrée sur 2 communes : Livron et Loriol**

➔ **Plus de 80 % de la population sur l'aval du territoire**

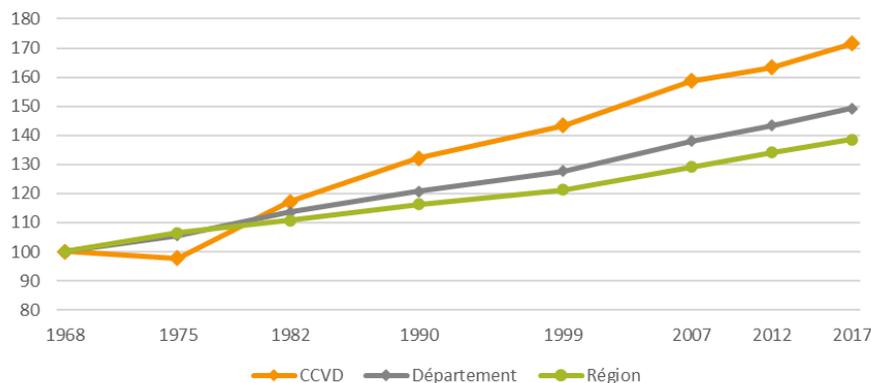


Depuis les années 1970, le territoire connaît une **dynamique de croissance démographique forte et continue**. Son dynamisme est largement supérieur à ce qui peut être observé à l'échelle départementale ou régionale.

Entre 2012 et 2017, la CCVD a accueilli **1 500 habitants** supplémentaires ce qui représente une croissance de l'ordre de **1% par an**.

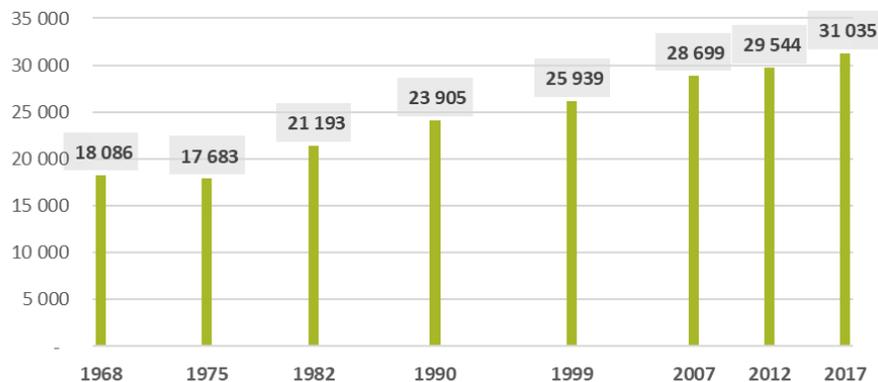
Evolution comparée des populations (base 100 en 1968)

Source : Insee - Recensement de la population



Nombre d'habitants

Source : Insee - Recensement de la population



Source : INSEE – RGP 2017

Auteur des graphiques : Benoit Baduel Conseil

Croissance de population 1999 à 2006 : 1,2% par an

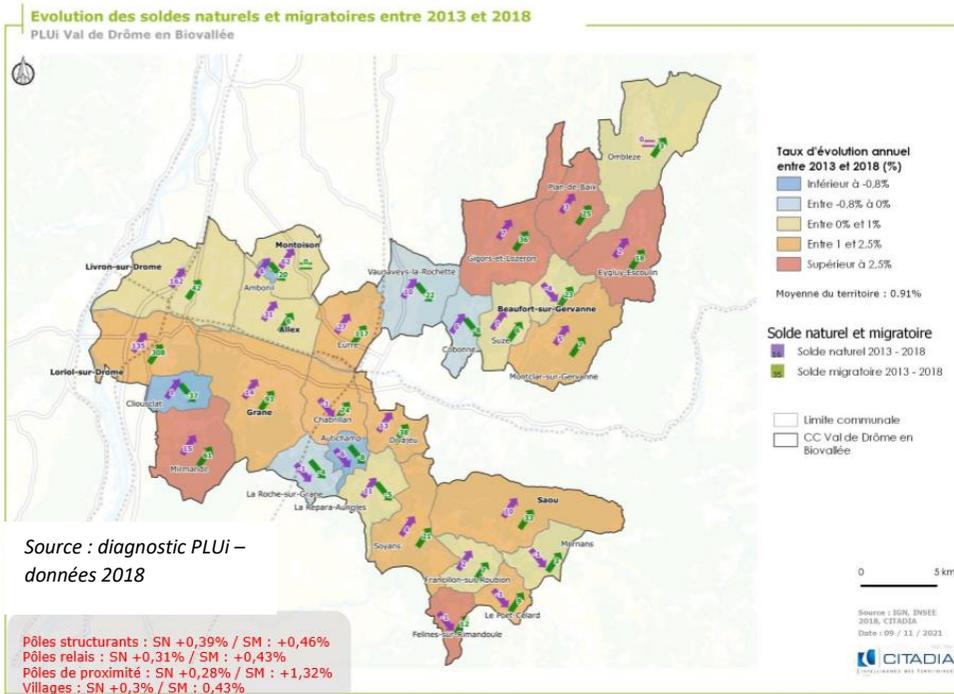
RAPPEL OBJECTIFS PLH 2012- 2018 : Croissance démographique : **1,7 % par an**

REALISE 2012- 2017 : Croissance démographique : **1% par an**

La croissance démographique bien qu'inférieure au prévisionnel, reste dynamique et supérieure à celle du département.

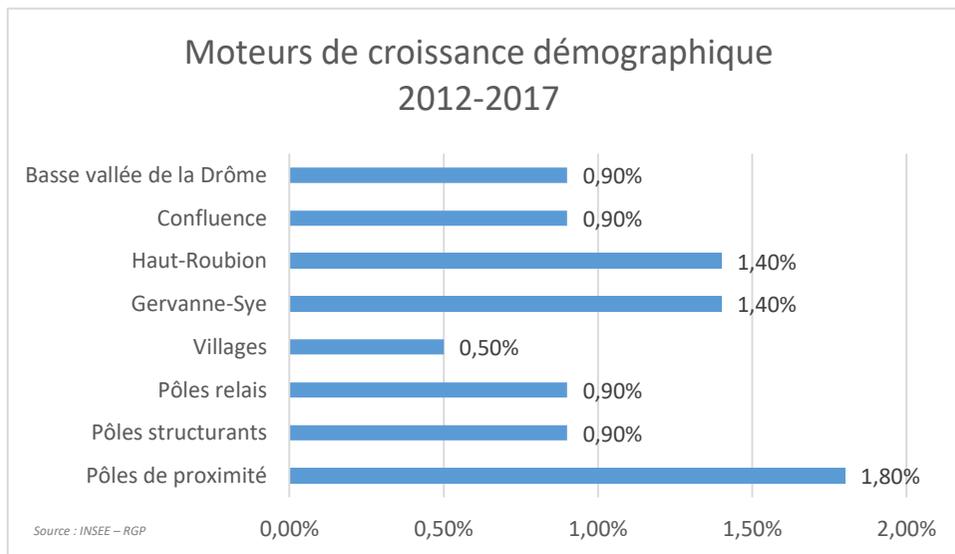
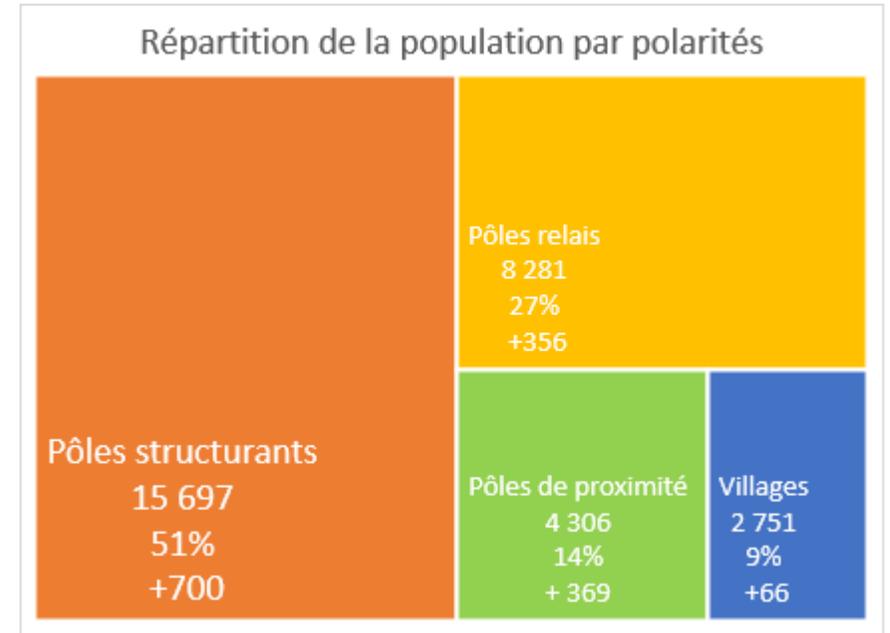
Portée par **les pôles structurants** et le bassin de vie de la Confluence, en volume (+700 habitants), on note également un fort taux de croissance, en pourcentage, pour **les pôles de proximité** (+1,8%) et les **bassins de vie les plus ruraux**, comme la vallée de la Gervanne-Sye et du Haut-Roubion (1,4%).

Bassins/Polarités	Gain de population 2012-2017	TCAM 2012-2017
Confluence	768	0,93%
Vallée de la Drôme	464	0,93%
Gervanne-Sye	100	1,36%
Haut-Roubion	159	1,43%
CCVD	1 491	1%
Pôles structurants	700	0,92%
Pôles relais	356	0,88%
Pôles de proximité	369	1,8%
Villages	66	0,5%



Source : diagnostic PLUi – données 2018

Pôles structurants : SN +0,39% / SM : +0,46%
Pôles relais : SN +0,31% / SM : +0,43%
Pôles de proximité : SN +0,28% / SM : +1,32%
Villages : SN +0,3% / SM : 0,43%



BILAN PLH 2012 2018

Le PLH prévoyait dans son orientation 1.2 de « faire le lien entre l'accueil de population et l'offre de services et d'équipement ». Cette orientation a globalement été respectée puisque la population des villages a cru moins vite que celle des pôles (qui concentre davantage de services ou d'équipements).

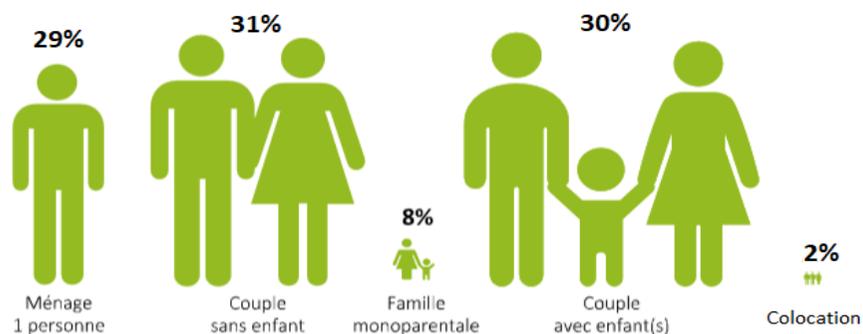
La répartition démographique reste cohérente avec l'armature territoriale, puisque 51% des habitants résident dans les pôles structurants, soit 15 697 habitants et 27% dans les pôles relais soit 8 281 habitants.

2.2 Une population très familiale, mais vieillissante

2.2.1 Une majorité de familles

Au 1^{er} janvier 2017, la CCVD comptait **13 075** ménages résidant sur son territoire soit 200 ménages de plus par an depuis 2012.

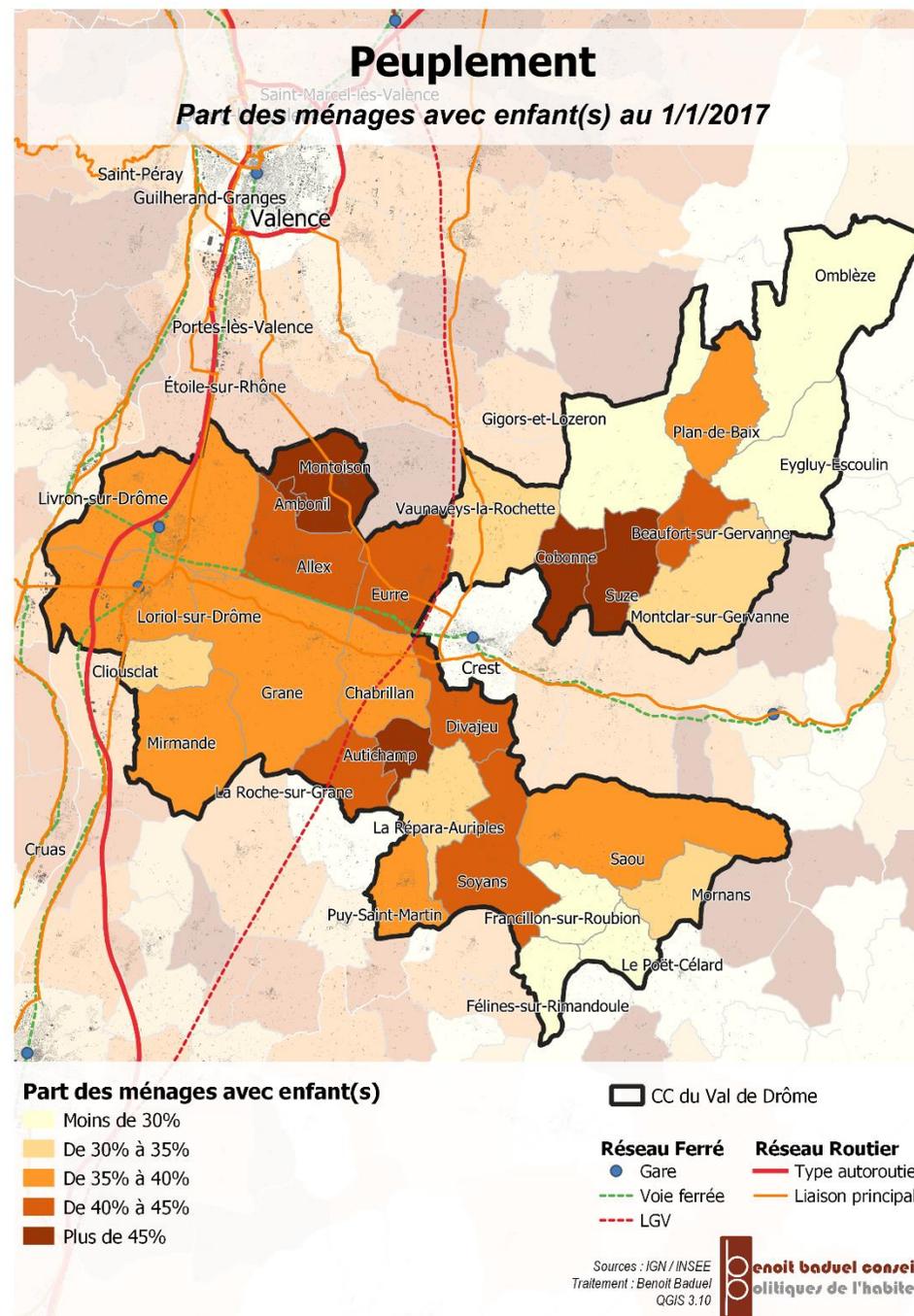
Composition familiale des ménages sur le territoire de la CCVD



Source : Citadia – diagnostic PLUi

Le territoire semble particulièrement attractif pour les familles qui représentent **69% des ménages** du territoire en 2018, parmi lesquelles 38% de couples avec enfants ou familles monoparentales. Ce taux est significativement supérieur à la moyenne départementale (64% de ménage sont des familles).

13 075 ménages dont 69 % de familles



2.2.2 Des ménages plus petits et plus nombreux

En parallèle de l'augmentation du nombre de ménages, leur taille moyenne a diminué du fait de plusieurs phénomènes conjoints et non spécifiques au territoire : le vieillissement de la population, les décohabitations, les séparations de couples ou de cellules familiales, etc.

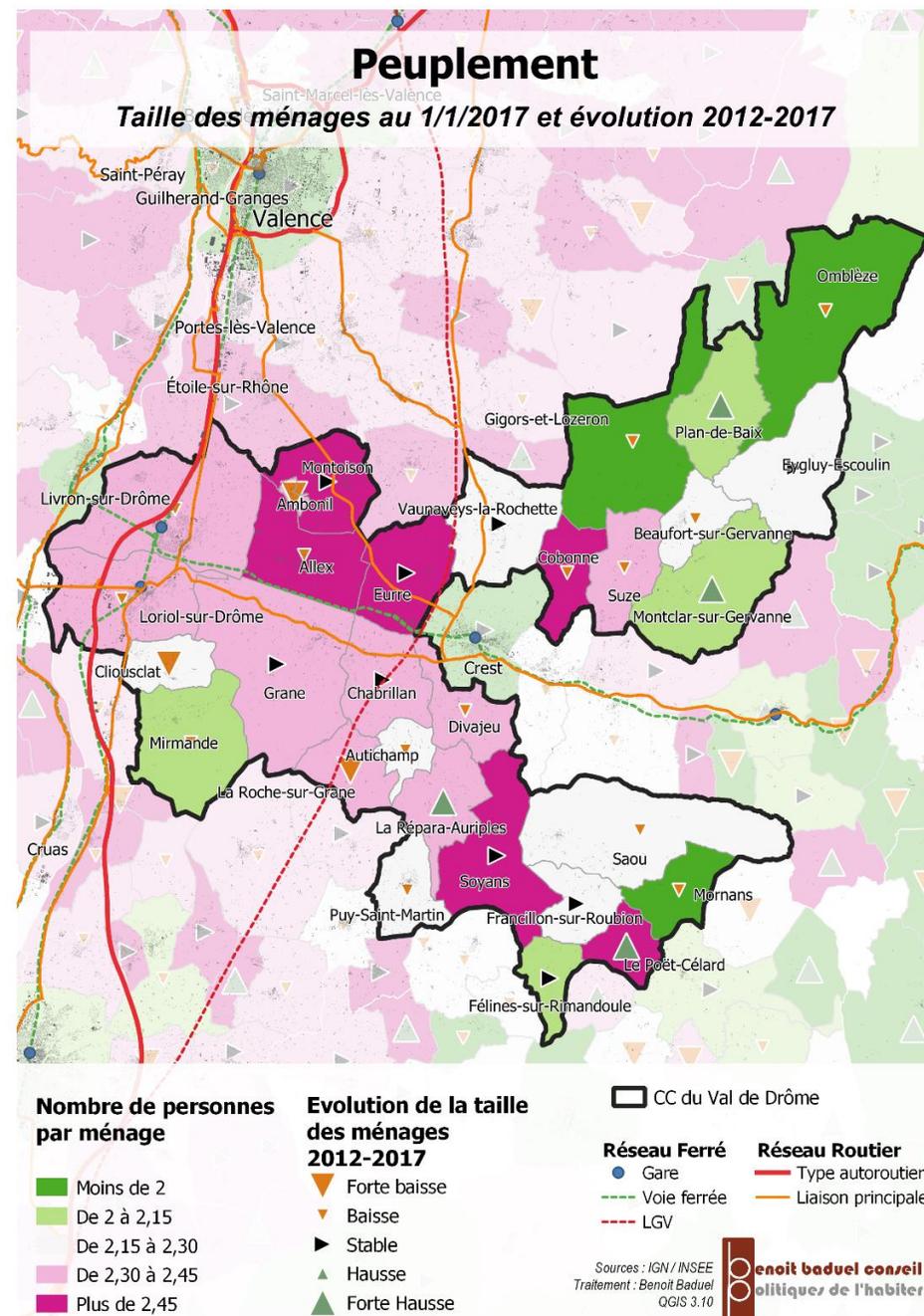
Selon l'INSEE, les personnes vivant seules représentent 29% des ménages de la Communauté de communes en 2017 (26,2% en 2012). **L'augmentation du nombre de personnes vivant seules** (3 171 personnes en 2012 et 3 746 en 2017, soit une évolution de près +19%) concerne principalement les 65-79 ans (263 personnes seules supplémentaires sur la période 2012-2017) et les 55-64 ans (117 personnes supplémentaires) selon l'Analyse des Besoins Sociaux. En 2017, près de la moitié des personnes de 80 ans ou plus se retrouve seule (45,7%).

Parallèlement les séparations de couples induisent des besoins accrus de logements et **l'augmentation des familles monoparentales**. On comptait 901 familles monoparentales sur le territoire en 2012 et 1077 en 2018 soit une **augmentation de +19%** également.

Ainsi, **les ménages étaient composés, en 2017, de 2,35 personnes par ménage contre 2,43 en 2012**. Cette taille moyenne subit une baisse conforme à ce qui peut s'observer à l'échelle départementale et reste supérieure à la moyenne drômoise.

Entre 2012 et 2017, **19% en plus de personnes vivant seules et de familles monoparentales** impliquant ainsi un **desserrement des ménages**.

Malgré la vocation confirmée d'accueil de familles du Val de Drôme, la **diminution de la taille des ménages**, liée au vieillissement de la population et situation de ruptures, est un **phénomène important à prendre en compte dans l'estimation des besoins en logements**.



2.3 Des revenus disparates

2.3.1 De jeunes ménages aux revenus modestes

12% des habitants du territoire en dessous du seuil de pauvreté, principalement les jeunes ménages

En 2017, le revenu médian des ménages s'élevait à 20 820 € par unité de consommation (UC) et par an, avec des disparités importantes allant de 23 670 €/UC/an pour les ménages de Mirmande à moins de 15 000 €/UC/an pour les ménages de Eygluy-Escoulin par exemple.

A titre de comparaison, le revenu médian disponible à l'échelle départementale est de 20 440€/UC/an.

Les communes rurales, les plus éloignées des axes de communication majeurs, sont clairement celles où le revenu disponible est le plus bas. Les communes les plus urbaines, et notamment Loriol, ont également un revenu médian disponible faible. Le périmètre du Contrat de Ville de Loriol inclut le centre-ville en plus du quartier périphérique de logement social.

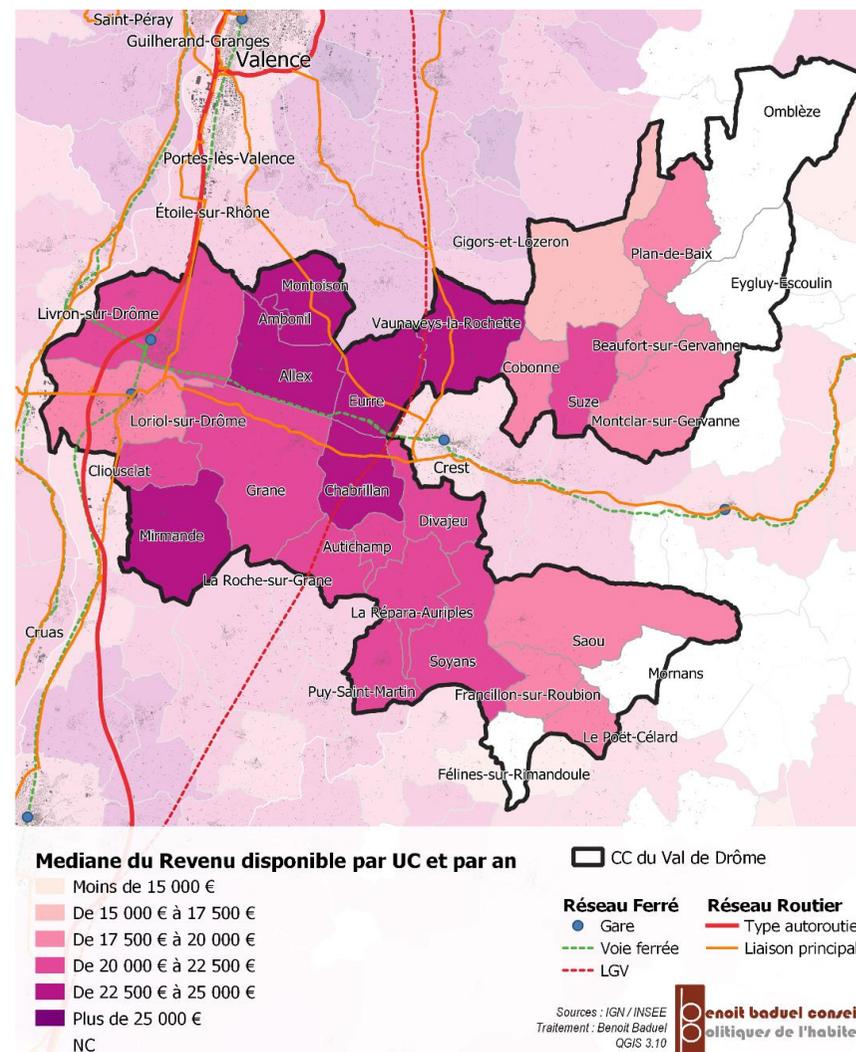
Près de 12% des habitants du territoire communautaire vivaient, en 2017, avec des revenus disponibles inférieurs au seuil de pauvreté³. 419 ménages percevaient le RSA en 2017 sur le territoire de la CCVD. Près des 2/3 de ces ménages résident sur les communes de Livron ou de Loriol.

Ce sont les jeunes ménages qui connaissent le plus régulièrement des situations de pauvreté : près de 18% des ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans vivent en dessous du seuil de pauvreté. Cette part s'amenuise progressivement au fur et à mesure que les ménages « vieillissent ».

On notera également que près d'un quart de la population des ménages locataires vit en dessous du seuil de pauvreté.

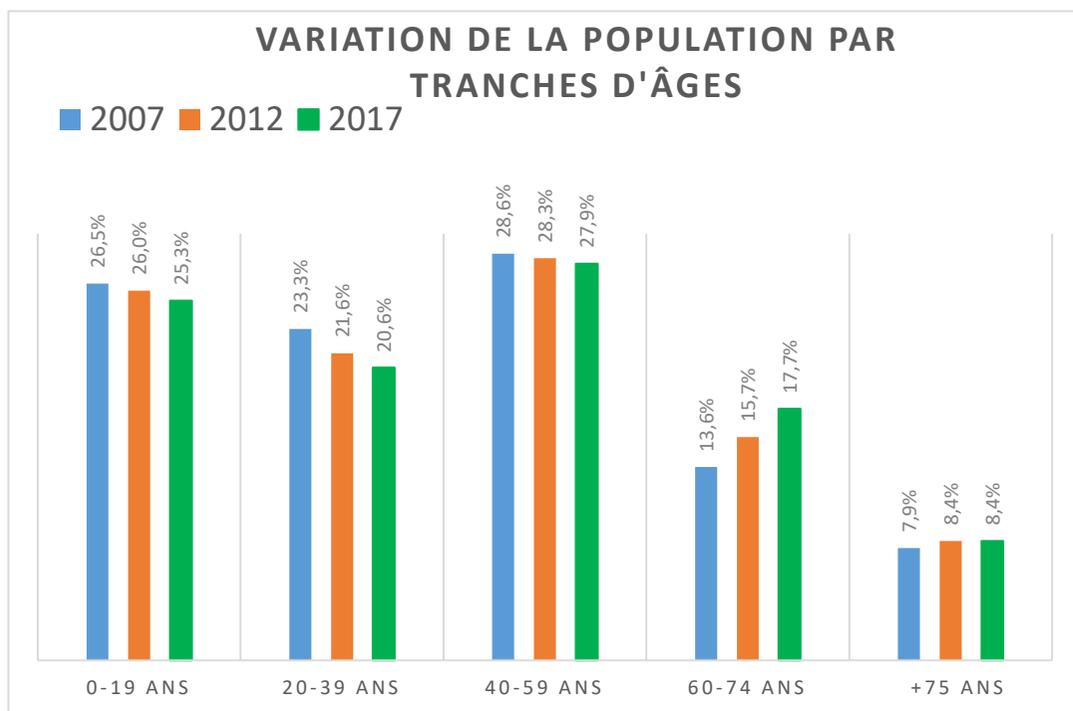
³ Le taux de pauvreté correspond à la part de la population dont le niveau de vie est inférieur au seuil de 60% du niveau de vie médian de France métropolitaine

Revenus des ménages - 2017



2.3.2 De nouveaux arrivants plus âgés et plus aisés

Entre 2007 et 2017, on observe une **augmentation significative de personnes retraitées** sur le territoire. En effet, la catégorie des 60-74 ans représentait 13,6% de la population en 2007, puis 15,7% en 2012 et 17,7% en 2017 (+4,1 points en 10 ans). Cela s'explique par le vieillissement naturel de la population en place mais également par l'arrivée de personnes qui souhaitent profiter de la qualité de vie offerte par le territoire pour s'y installer, une fois à la retraite. Ainsi, le nombre de personnes de plus de 60 ans habitant le territoire a augmenté de 31% en 10 ans.



A contrario, on observe que les jeunes actifs semblent avoir de plus en plus de mal à s'installer sur le territoire. En témoigne la catégorie des 20-39 ans qui représentait 23,3% en 2007 puis 21,6% en 2012 et 20,6% en 2017 (-2,7 points en 10 ans).

Parallèlement à ce phénomène, on observe que le revenu des personnes qui s'installent sur le territoire est nettement supérieur au niveau de vie des habitants du territoire. En 2017, 35% des actifs s'installant sur le territoire étaient cadres ou professions intermédiaires. Entre 2013 et 2018, on enregistre 22% de cadres et professions intellectuelles supérieures de plus sur le territoire.

Ces quelques éléments traduisent une **attractivité forte de la CCVD auprès des ménages « aisés » ou retraités** bien au-delà de son environnement proche. A l'inverse, les ménages qui habitaient déjà dans le département, ou sur le territoire, ont des profils a priori plus modestes.

Ce rayonnement fort conduit à une hausse des prix de l'offre en logement. Il convient donc **d'être vigilant à proposer une offre adaptée et accessible financièrement à l'ensemble des ménages**, notamment locaux et en début de parcours résidentiel de façon à ne pas spécialiser le peuplement.

+31% de personnes âgées de plus de 60 ans sur le territoire entre 2007 et 2017

22% de CSP+ en plus entre 2013 et 2018.

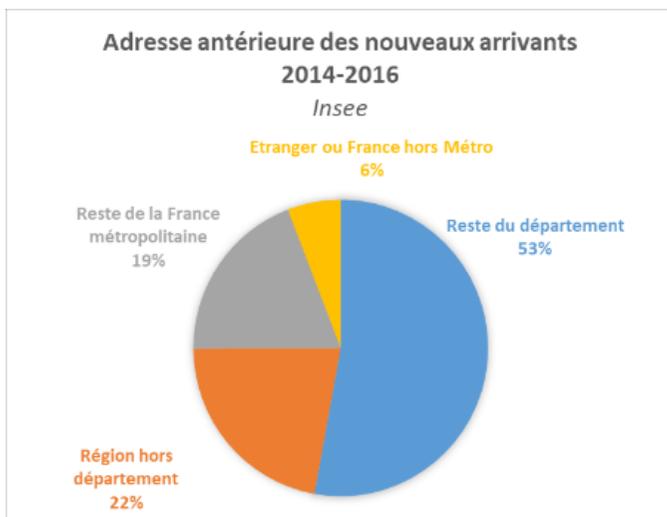
3. Mobilités

3.1 Les mobilités résidentielles

3.1.1 Une attractivité bien au-delà du département

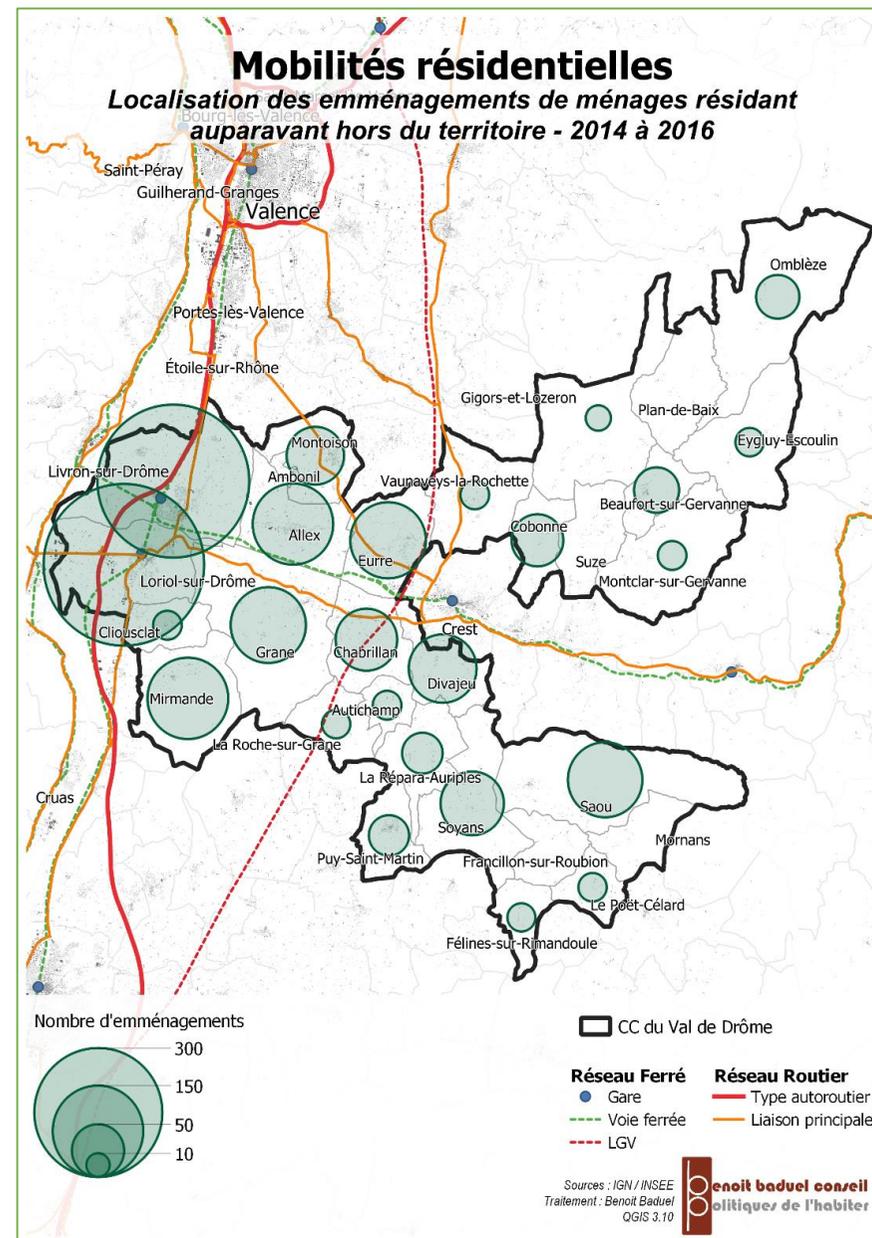
Le nombre de ménages s'installant en provenance de la Région Auvergne-Rhône-Alpes hors Drôme (450 environ), du reste de la France (390 environ) ou de l'étranger (12) est quasiment aussi important que le nombre de ménages s'installant en provenance d'une autre commune de la Drôme. **Cela témoigne donc d'une attractivité significative du territoire à l'échelle nationale.**

Sur le département, on observe que les nouveaux ménages arrivent en majorité de l'agglomération valentinoise et de la commune de Crest.



D'autre part, l'ensemble des communes de la CCVD accueillent les nouveaux arrivants, avec une proportion plus élevée pour les pôles structurants et relais.

47% des nouveaux habitants ne vivaient pas dans la Drôme auparavant



3.2 Les mobilités professionnelles

3.2.1 Un territoire à dominante résidentielle qui induit des déplacements domicile-travail en dehors du territoire...

En 2017, La CCVD compte sur son territoire 9 000 emplois pour 14 800 actifs (dont 88% sont occupés), soit 61 emplois pour 100 actifs résidents. Sa fonction est donc essentiellement résidentielle, mais le développement de l'emploi est particulièrement dynamique (+7% en moyenne contre +2% sur la Drôme). Le bassin de la Vallée de la Drôme a vu sa fonction « économique » se renforcer notamment du fait d'une forte progression du nombre d'emplois dans les zones d'activités.

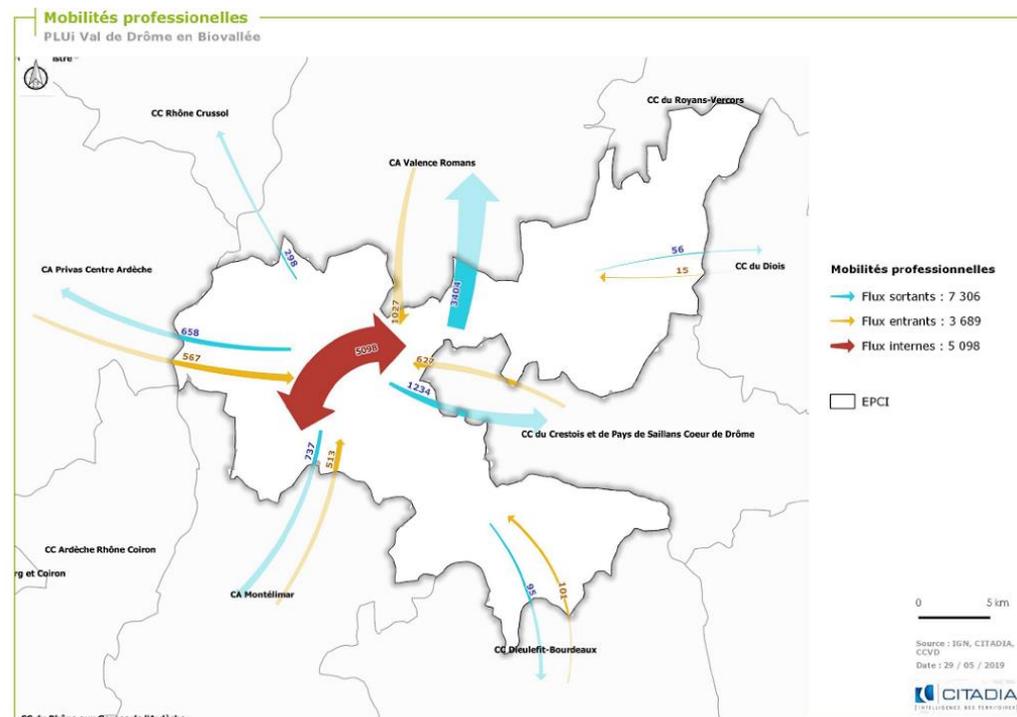
7 660 actifs, soit 60% des actifs occupés résidant sur la CCVD, travaillent en dehors du territoire communautaire. Le Bassin de la Vallée de la Drôme est celui qui est le plus marqué par ces polarisations extérieures avec près de 2 actifs occupés sur 3 qui travaillent hors du territoire communautaire. Ce flux sortant a fortement augmenté, passant de 6 990 actifs sortants en 2012 à 7 650 en 2017.

C'est le bassin d'emplois Valentinois⁴ qui exerce l'attractivité la plus forte sur la CCVD. 20% des actifs occupés, soit environ 2 590 actifs, y travaillent et le flux est en légère augmentation entre 2012 et 2017 (+220). Crest capte environ 8% des actifs et Montélimar 4%.

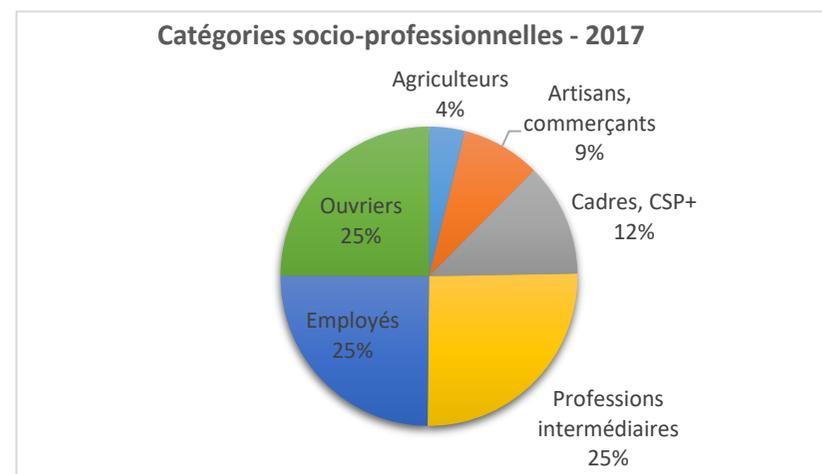
3.2.2...mais également un besoin de logements pour les CSP les plus modestes...

A l'inverse, en 2017, 40% des emplois de la CCVD sont pourvus par des actifs qui résident hors du territoire. Ainsi, ce sont environ 3 720 actifs qui entrent quotidiennement sur le territoire pour travailler. Ce flux a fortement augmenté par rapport à 2012 (+370). Ces actifs entrants constituent une cible potentielle pour l'offre de logements à développer sur le territoire qui permettrait de limiter des déplacements générés par le territoire

⁴ Valence, Bourg-Lès-Valence, Portes-Lès-Valence, Bourg-de-Péage



Source : diagnostic PLUi – Citadia



60% des actifs vivant sur la CCVD travaillent **en dehors du territoire** (soit plus de **7300 déplacements quotidiens**) et **40%** des emplois sont occupés par des actifs qui **vivent au-delà du territoire** (soit près de **3700 déplacements quotidiens**), essentiellement les **CSP les plus modestes**.

6 emplois pour 10 actifs

Développement de l'emploi dynamique +7%

Il semble important de soulever que les emplois des catégories « professions intermédiaires » et « ouvriers » du territoire, ou relevant du secteur industriel, sont majoritairement pourvus par des actifs résidents en dehors de la CCVD, ce qui pose donc **la question de l'accès au logement pour les catégories de population aux revenus modestes ou intermédiaires**.



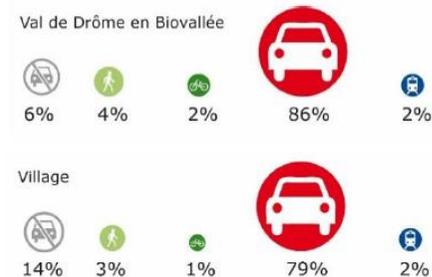
Ainsi la bonne dynamique de renforcement de l'emploi sur le territoire s'est également accompagnée d'une augmentation des flux sortants et entrants. Cette

évolution nous indique que les emplois ont été occupés par des ménages ne résidant pas nécessairement sur la CCVD, mais aussi que la fonction résidentielle de la CCVD reste prépondérante pour les actifs des pôles d'emplois voisins notamment Valence. Les réflexions en cours dans le cadre de l'élaboration du SCoT, semblent s'orienter vers l'objectif d'un rééquilibrage fonctionnel du territoire, visant un indice de concentration d'emplois à long terme de 1 emploi pour 1 actif résidant. Il s'agirait donc d'une part **d'améliorer l'adéquation de l'offre nouvelle de logements au profil des actifs travaillant sur le territoire** et d'autre part de **ne pas limiter le développement des secteurs ruraux sur la seule fonction résidentielle**.

3.2.3 L'omniprésence de la voiture individuelle

Par ailleurs ces flux domicile-travail présentent de forts enjeux en termes de mobilité car ils s'effectuent essentiellement en voiture individuelle.

Part modale des déplacements domicile-travail



Part modale : répartition des transports utilisés par les actifs pour réaliser leurs déplacements domicile-travail

Source : Diagnostic PLUi - Citadia

En termes de transports en commun, le territoire est desservi par le réseau de Trains Express Régionaux et d'autobus SNCF. Les communes de Crest, Loriol et Livron comptent une gare chacune qui dessert Gap-Die-Valence. On note la forte activité de la gare TGV de Valence qui permet un accès au territoire depuis les grandes agglomérations françaises et européennes.

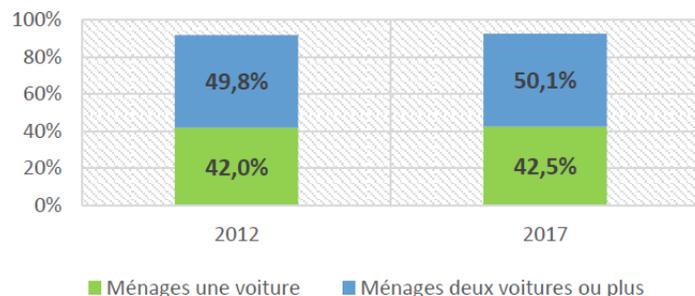
Les lignes de transport en commun dans la vallée de la Drôme sont bien fréquentées : **la ligne 28 Valence-Die est la plus fréquentée** de tout le département de la Drôme et avec le plus d'horaires par rapport aux autres lignes et **la ligne 30 Montélimar-Valence (qui passe par Loriol-Livron) est la 2ème plus fréquentée** avec la plus grosse fréquentation de voyageurs hors scolaires.

Les autres lignes ne fonctionnent pas (27) ou peu (21, 25, 26, 29) pendant les vacances scolaires... Plus de 15% de la population n'est pas desservi pendant les vacances scolaires et les week-ends. Ceci explique notamment la prédominance de la voiture individuelle dans les déplacements pendulaires.

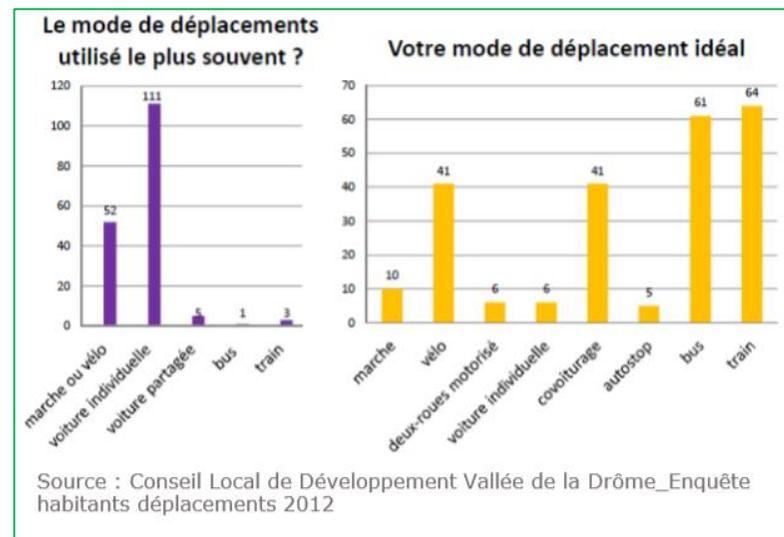
86% des déplacements domicile-travail effectués en voiture individuelle

L'Analyse des Besoins Sociaux démontre ainsi que 92,6% des ménages sont équipés d'une voiture au moins en 2017 (contre 90,8% en 2012).

Evolution de l'équipement automobile des ménages



Par ailleurs, une enquête réalisée en 2012 mettait en avant le fait que les habitants souhaiteraient, s'ils le pouvaient, se déplacer majoritairement en train, en bus, en covoiturage et en vélo.



La tendance récente au développement du télétravail laisse également penser que les déplacements domicile-travail devraient tendre à diminuer.

3.3 Une nouvelle compétence de l'intercommunalité

Après avoir mené plusieurs actions en faveur de la mobilité douce dans le cadre de sa politique énergie (économies d'énergies) :

- Aménagement de la VéloDrôme en connexion avec la viaRhona avec les communes de Livron, Alex et Eurre
- Mise à disposition aux communes des vélos électriques, de stationnements vélo et d'abris voyageurs
- Bonus vélo (aide à l'achat de vélos électriques neufs en complément du bonus de l'Etat)
- Réalisation d'un plan vélo (schéma cyclable)
- Soutien au covoiturage

La communauté de communes du val de Drôme en Biovallée s'est dotée de la compétence Mobilité au 1^{er} juillet 2021.

Devenue **Autorité Organisatrice de la Mobilité (AOM) locale** en complément de la Région qui est compétente pour les transports interurbains (lignes de car régulières et scolaires, TER, transport à la demande), elle est compétente pour organiser des services publics de mobilité.

Les actions existantes, notamment la location de vélos et scooters électriques, vont être renforcées et de nouveaux services de mobilités expérimentaux (autopartage et covoiturage) vont être proposés.

Des réflexions vont débiter à partir de 2022 sur les besoins de déplacements des habitants et l'opportunité de services de transports à la demande (navettes locales) en complément de l'offre régionale.

A la suite du schéma cyclable des propositions d'aménagements vont être faites en 2022-2023 et 2024 pour améliorer les liaisons entre les communes, sécuriser des carrefours et développer des voies cyclables.

La participation à une agence de mobilité à l'échelle de la vallée de la Drôme pour informer les habitants et accompagner les entreprises dans leurs projets de mobilité est aussi en discussion.

4. Le parc de logement existant et son utilisation

4.1 Un territoire qui vit à l'année

Le parc de logement de la CCVD s'établit en 2018 à 15 202 logements répartis comme suit :

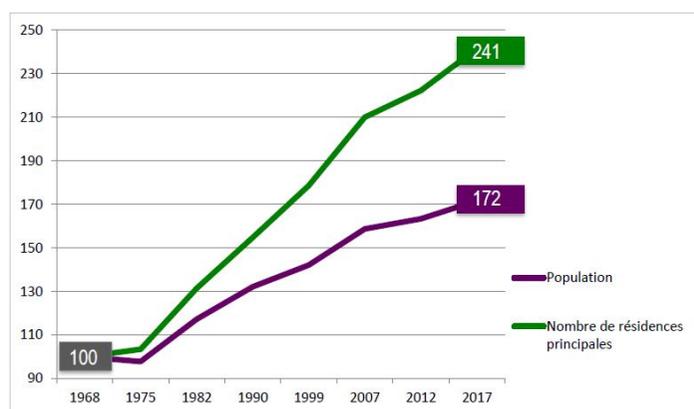


Le caractère résidentiel de la CCVD se confirme avec 84,4% de résidences principales contre 76% en 1975.

Le taux de Résidence Secondaire (8% en 2018), quant à lui, a fortement diminué (12,9 % en 1982) (Cf. partie 4.4.2).

Le taux de logements vacants, inférieurs à celui de la Drôme, en légère hausse ces dernières années, se stabilise à 7% depuis 2013. Néanmoins une étude auprès des communes révèle un taux nettement inférieur (Cf. partie 4.4.1).

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Population	18 086	17 683	21 193	23 905	25 699	28 699	29 544	31 035
Nombre de résidences principales	5 415	5 601	7 114	8 382	9 670	11 370	12 035	13 075
Résidences secondaires	608	979	1 194	1 226	1 275	1 428	1 425	1 307
Logements vacants	649	716	705	697	628	738	898	1 189



+ 2 336 habitants

+ 1 705 résidences principales

1,37 habitants par résidence supplémentaire

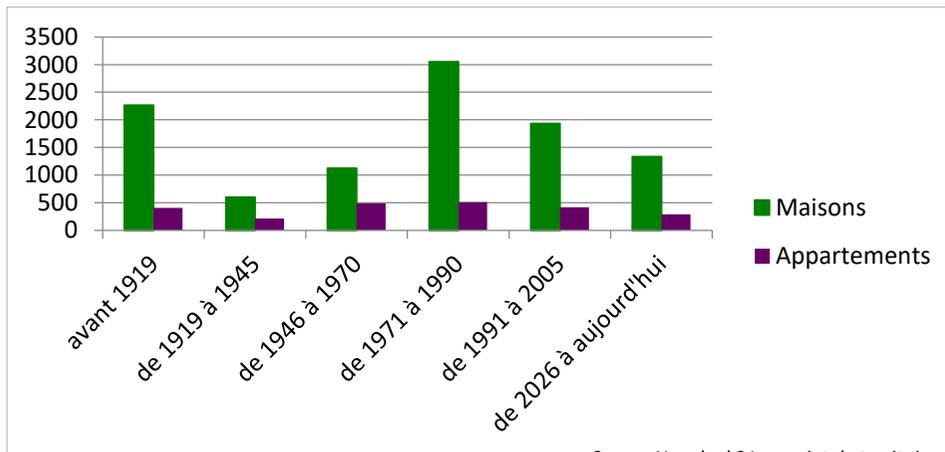
Source : New Deal 2021 – Projet de Territoire

84% de résidences principales (tendance à la hausse)

8% de résidences secondaires (tendance à la baisse)

4.2 Prédominance de la maison individuelle

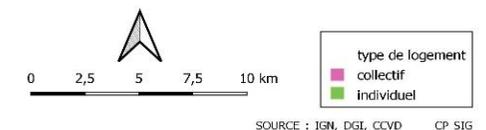
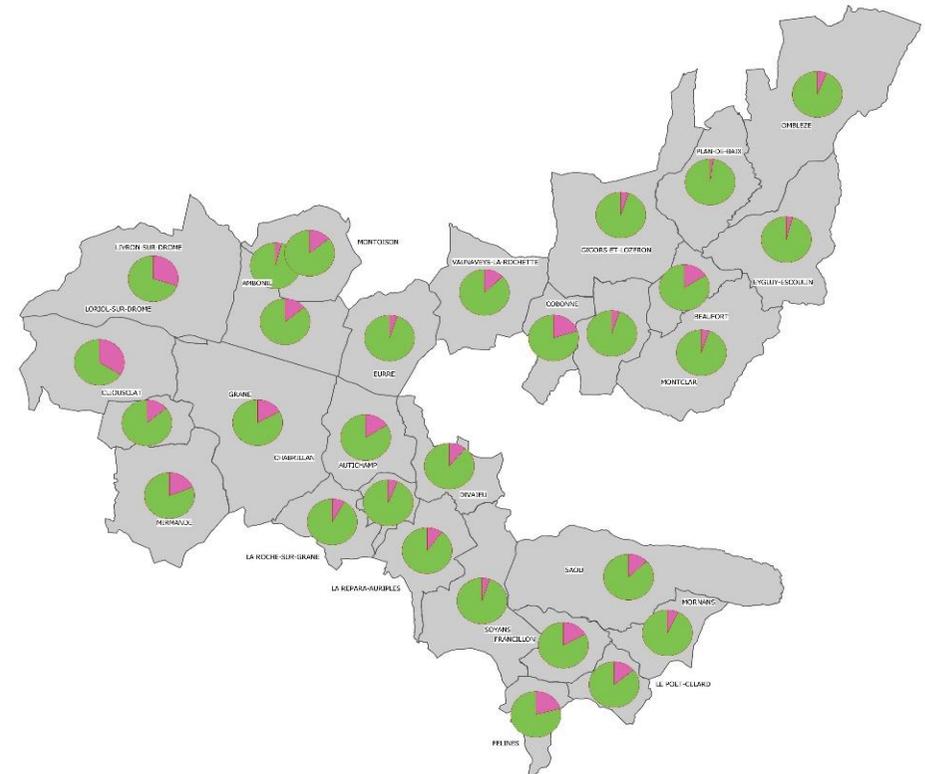
Comme tout territoire rural, la CCVD se caractérise par une forte prédominance de maisons individuelles. En effet, **85% des logements du territoire sont des logements individuels parmi lesquels 54% sont des logements isolés et 31% des logements individuels mitoyens**. On observe de fortes disparités entre les secteurs : la part de logements isolés (individuels purs) est plus faible sur Confluence, en raison de son caractère urbain, mais aussi sur le secteur rural du Haut Roubion, peut-être moins impacté par le développement pavillonnaire.



Source Newdeal 21 – projet de territoire

	Logements individuels isolés	Logements individuels mitoyens
Confluence	46%	32%
Vallée de la Drôme	69%	25%
Haut-Roubion	51%	45%
Gervanne-Sye	69%	25%
CCVD	54%	31%
Pôles structurants	44%	32%
Pôles relais	60%	33%
Pôles de proximité	72%	23%
Villages	60%	35%

PART DU LOGEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL EN 2017



85% de maisons individuelles / 15% de logements collectifs

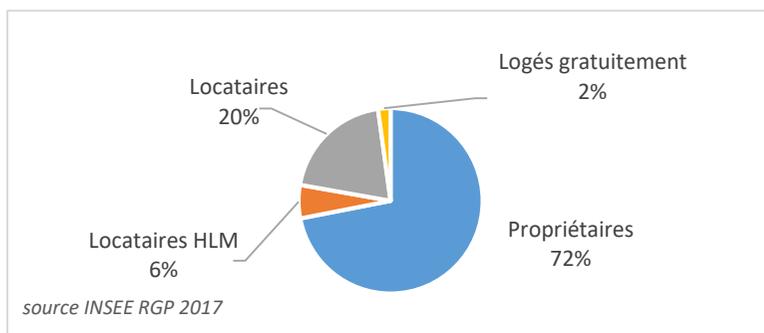
4.2.1 Une majorité de propriétaires occupants

Conformément à la plupart des territoires ruraux, **72% des ménages habitant la CCVD sont propriétaires** du logement qu'ils occupent. Cette part est globalement stable depuis 2012.

Le secteur de Confluence, plus urbain, se distingue par une part de propriétaires occupants plus faible.

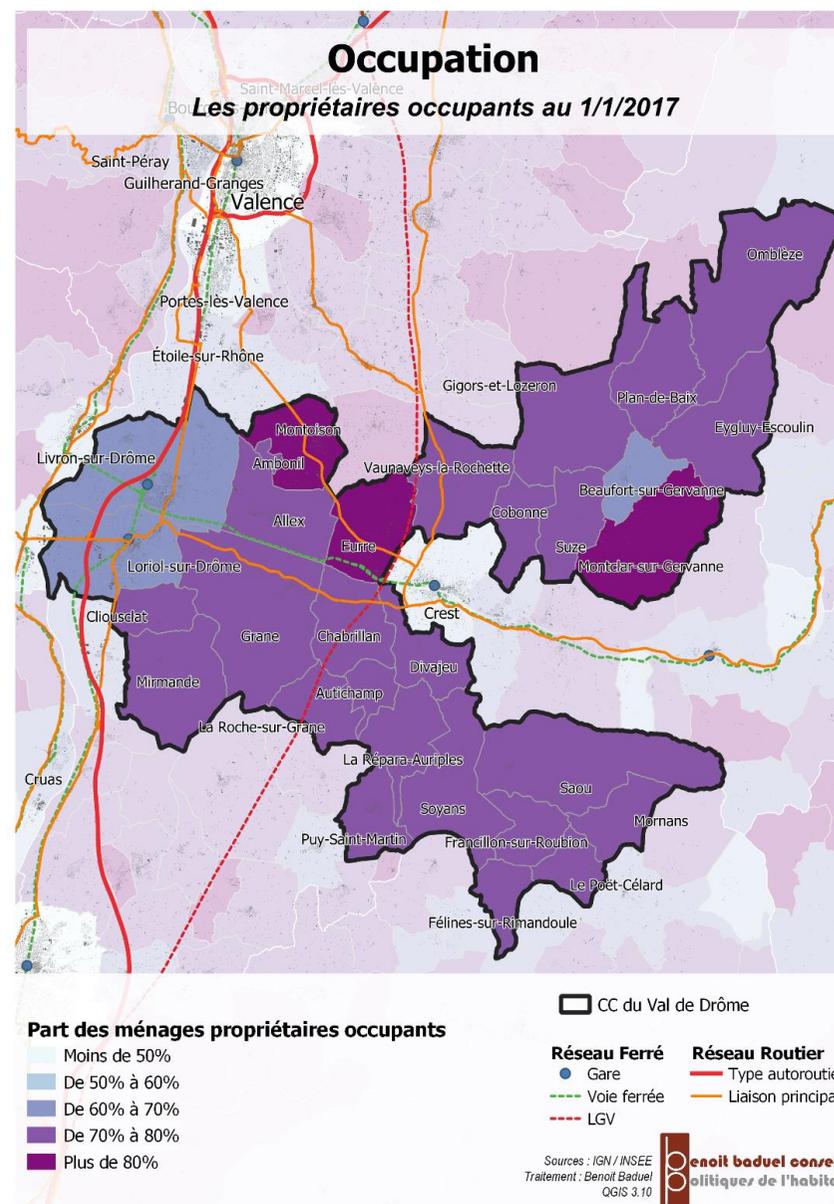
Les propriétaires occupants se caractérisent par leur très faible mobilité, la forte représentation des CSP « supérieures » et des retraités, avec une part toutefois faible de personnes seules.

Le parc locatif ne représente qu'une résidence principale sur quatre (26%) alors que cette proportion est de plus d'un tiers à l'échelle de la Drôme (36%). L'offre locative sur le territoire est donc relativement faible.



Le **rééquilibrage vers davantage d'offre locative**, déjà engagé, devra donc se poursuivre afin de **répondre aux besoins des jeunes actifs** qui permettent le développement économique du territoire. Cela constituera un **levier pour maintenir le caractère familial** de la population alors que l'on observe une arrivée conséquente de ménages souvent retraités, avec un pouvoir d'achat élevé. L'offre locative sera aussi un **bon outil pour maintenir le dynamisme démographique des communes rurales**.

¾ de propriétaires occupants / ¼ de locataires



4.2.2 Des logements de grande taille parfois sous-occupés

Le territoire compte **77% de logements de 4 pièces ou plus, moins de 2% de T1 et 6,5% de T2**. Le nombre moyen de pièces par maison s'élevait à **4,9** en 2018, ce qui s'explique par la présence d'anciennes fermes rénovées de grande taille.

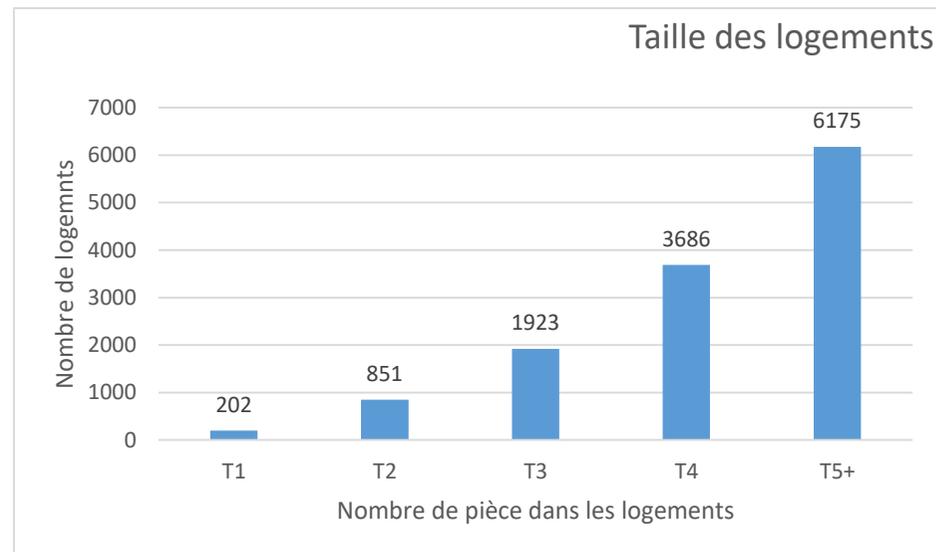
En outre, l'Analyse des Besoins Sociaux réalisée à l'échelle de la CCVD en 2020 met en avant le fait, qu'en 2017, **37% des résidences principales sont sous-occupées** (il s'agit des logements comportant un nombre de pièces habitables supérieur de plus de deux au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale).

Le parc de logements présente des difficultés à répondre aux évolutions récentes des caractéristiques des ménages.

En effet, une **inadéquation est visible entre le parc de logements de petites tailles (T1, T2 et T3) représentant 23% des résidences principales, alors que les couples sans enfants et les personnes seules représentent 60% des ménages** (données 2018).

Au regard de l'évolution des modes de vie (jeunes couples, familles recomposées, personnes seules, etc.), une adaptation du parc de logements aux besoins des ménages serait souhaitable.

L'évolution des typologies de logements montre un léger rééquilibrage en ce sens, puisque les T1 ont augmenté ont connu une évolution de +4,4% entre 2013 et 2018 (mais ils ne représentent pas une réelle demande sur le territoire, excepté à Livron, où les deux CFA nécessitent des logements étudiants) et les T2 une évolution de +2,1%. Les grands logements (T4/T5) connaissent une évolution plus lente (+1.2% et +1.5%). (extrait diagnostic PLUi)



Source : Insee, RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

Résidences principales par nombre de pièces et nombre d'occupants en 2017							Ensemble
	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou plus	
1 pièce	172	21	4	1	2	0	200
2 pièces	681	156	26	14	3	1	881
3 pièces	901	691	250	98	20	5	1964
4 pièces	965	1449	650	578	149	32	3824
5 pièces	590	1326	560	619	191	45	3330
6 pièces ou plus	420	1093	482	528	258	95	2876
Ensemble	3728	4736	1972	1838	623	178	13075

Source : Analyse des Besoins Sociaux - 2020

77% des logements sont des T4 ou plus (soit plus de 10 000 logements)

37% des résidences principales (soit près de 4 900 logements) sont sous-occupées

Près de 50% des grands logements sont sous-occupés

4.3 Un parc ancien, des ambitions de rénovation énergétique fortes

4.3.1 Objectifs du PCAET : Rénover plus d'un tiers des logements d'ici à 2030

Après de nombreuses années à conduire des politiques ambitieuses en matière d'énergie et de développement durable (cf bilan des actions du PLH), la CCVD a approuvé son Plan Climat Air-Énergie Territorial (PCAET) au mois de septembre 2021.

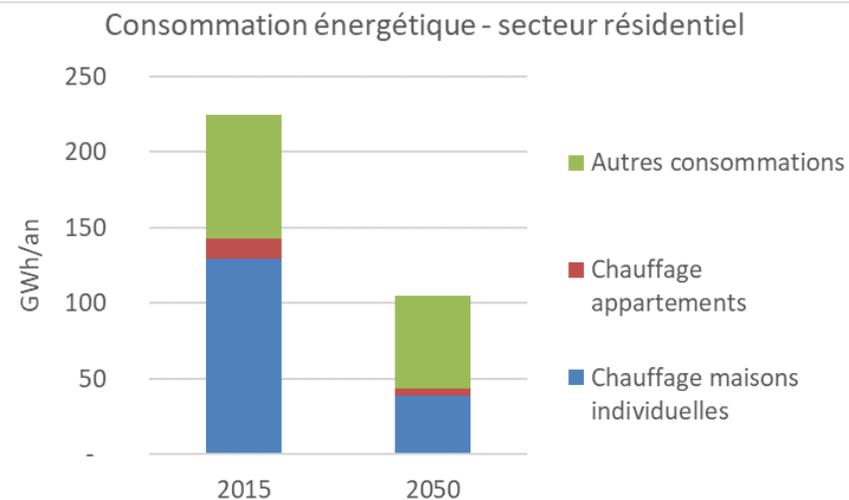
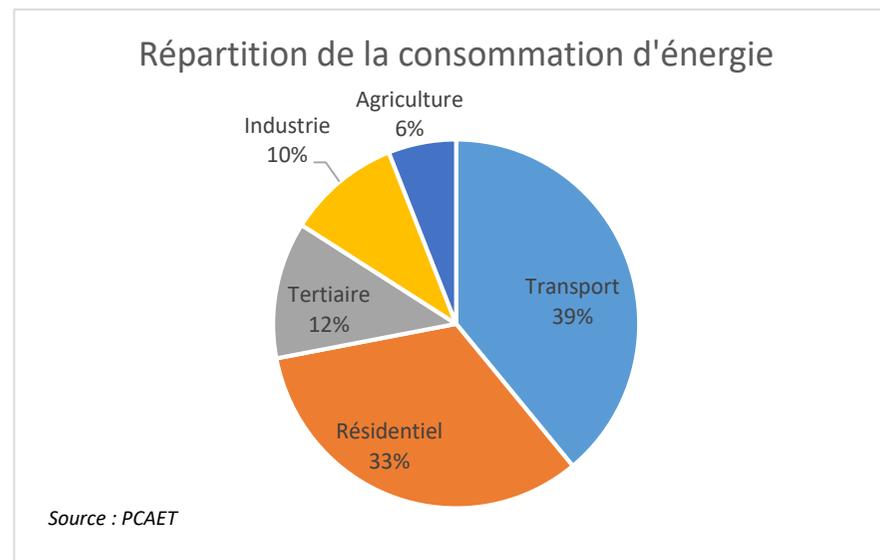
En effet, la CCVD vise à horizon de 2030 une réduction de 22% de la consommation du secteur résidentiel. Cet objectif correspond à la rénovation (niveau BBC) de plus de 5 500 logements d'ici 2030 selon un rythme progressif de rénovation annuel :

Rythme de rénovation annuel	2021	2026	2030
Maisons	200	410	450
Appartements	55	114	125

La rénovation thermique des maisons individuelles constitue une cible prioritaire car elles représentent plus de 50 % des consommations de chauffage. La CCVD s'est dotée d'une plateforme de rénovation dans le cadre de la Biovallée pour accélérer le nombre de rénovations performantes sur le territoire. 343 accompagnements de particuliers ont été effectués par la plateforme en 2020.

La plateforme devient aujourd'hui un Service Public Intercommunal de l'Énergie (SPIE). C'est un guichet unique permettant

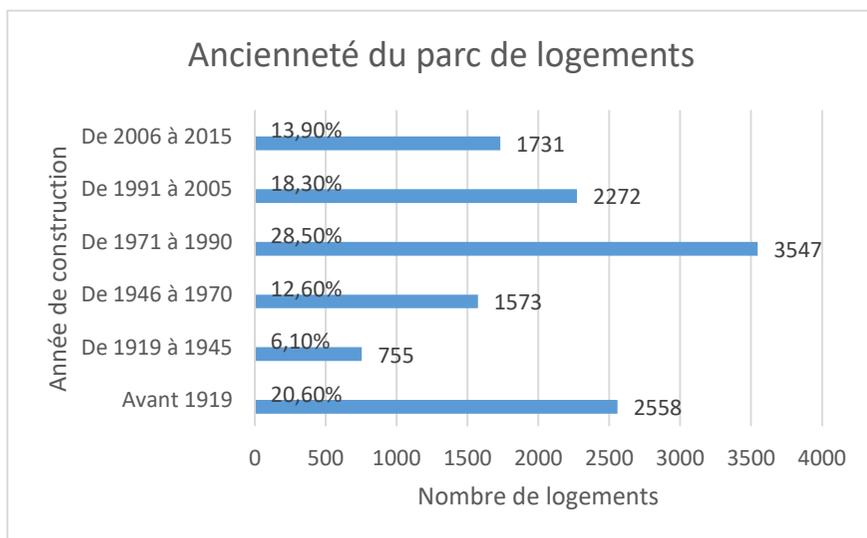
aux particuliers de bénéficier d'un accompagnement individualisé des habitants du Val de Drôme (cf. bilan des actions du PLH en annexe).



4.3.2 Un parc de logement relativement ancien

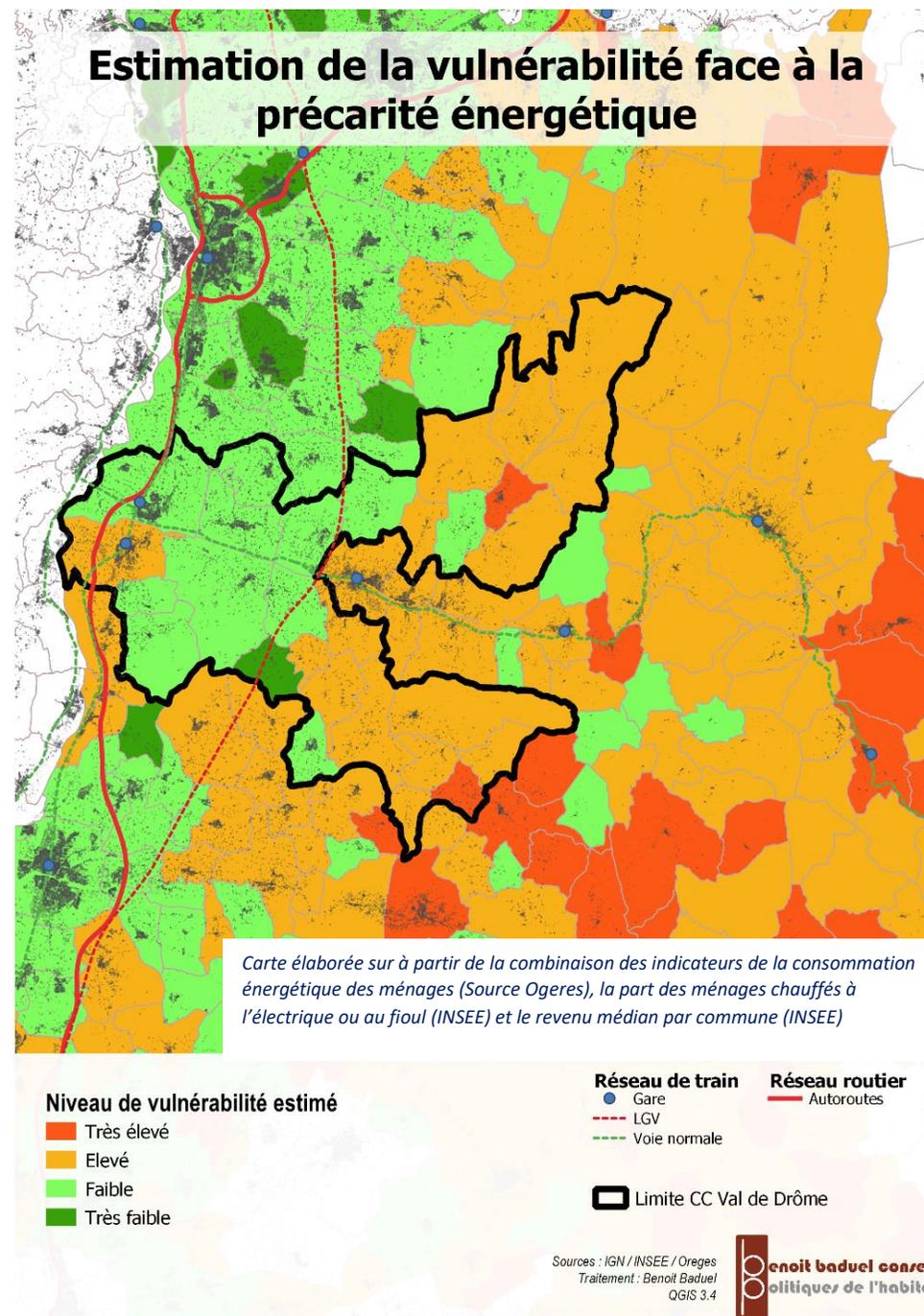
Le territoire comptabilise près de **4 900 résidences principales (RP)** construites **avant 1970 (40% des RP)**, dont 1 250 chauffées au **fioul (10% des RP)** et 1 350 avec **l'énergie électrique (11% des RP)**.

A l'échelle de la CCVD, **un tiers du parc a été construit avant 1945**. La carte ci-contre fait apparaître le fait que la problématique de la précarité énergétique est potentiellement plus présente en secteur rural et dans le **Haut-Roubion (44% de logements anciens) ou la Gervanne-Sye (55% de logements anciens)** que dans les autres secteurs. En lien avec davantage de ménages aux revenus modestes, la ville de **Loriol** est également concernée par cette problématique. Avec 225 GWh/an consommés par an, le **secteur résidentiel est un énorme consommateur d'énergie** et donc un important réservoir d'économie.



Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2018

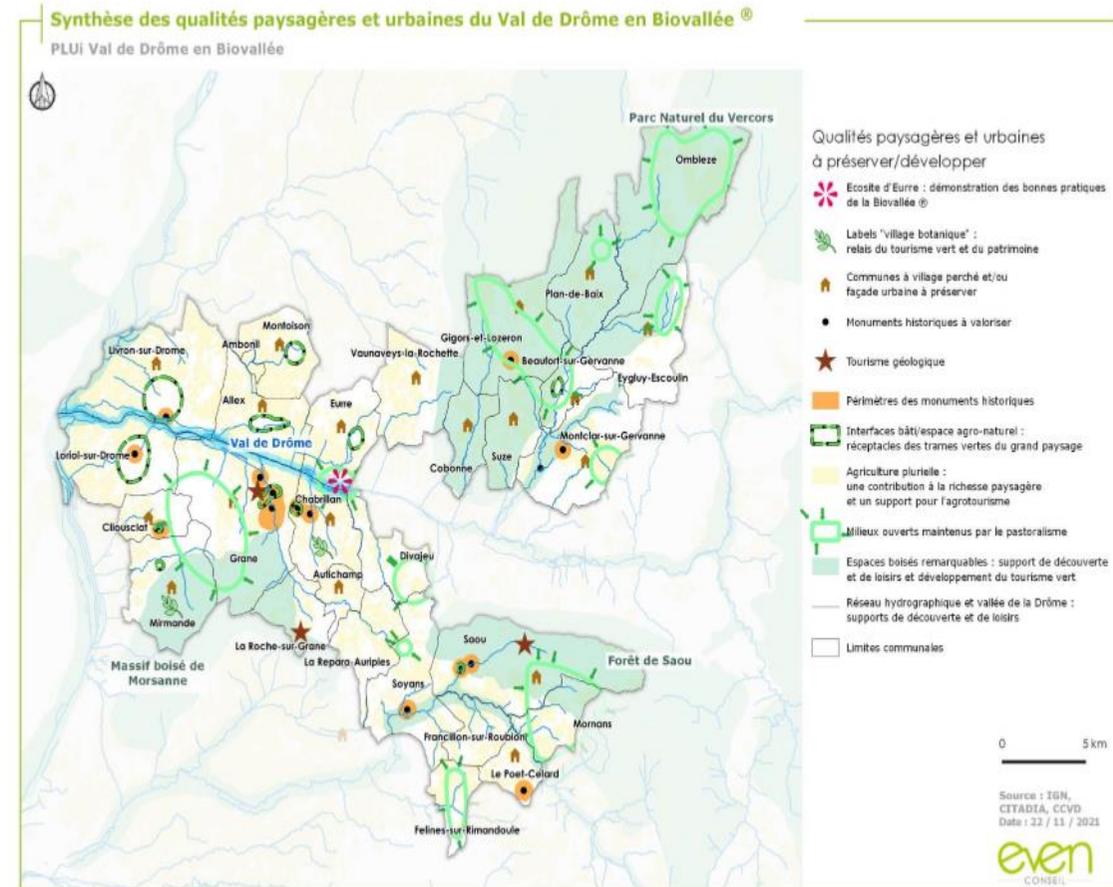
Estimation de la vulnérabilité face à la précarité énergétique



4.3.3 Une forte valeur patrimoniale, un atout mais une complexité

Le territoire du Val de Drôme possède une vingtaine de villages perchés et 3 Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) à Livron, Loriol et Mirmande. D'autre part on recense de nombreux éléments de patrimoine reconnus en sites classés ou inscrits au titre des monuments historiques : églises romanes avec clocheton (Chabrillan), fermes fortifiées (La Répara-Auriples), enceintes villageoises (Montoisson), gares (Livron et Loriol), tours et châteaux (Mornans), ou encore cabanons (Saoû) etc. Si cette qualité architecturale constitue un facteur d'attractivité résidentielle et touristique à préserver, elle représente également une complexité dans la rénovation des centres anciens qui nécessiteraient des interventions lourdes de rénovation énergétique et de restructuration pour acquérir les aménités aujourd'hui recherchées par les ménages (ensoleillement, faibles vis-à-vis, espaces extérieurs privés, stationnement facile, etc.)

Les communes de Loriol Et Mirmande ont missionné un architecte conseil pour conseiller les habitants dans leur rénovation.



4.3.4 De nombreuses Opération d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et un PIG de la rénovation

Depuis 2006, la Communauté de Communes du Val de Drome signe des contrats territoriaux avec le département.

Ils permettent de décliner localement le Programme d'Intérêt Général (PIG) « Drômois » contracté entre l'Etat, l'ANAH et le Département en faveur de **l'amélioration de l'habitat privé** pour la performance énergétique et la lutte contre l'habitat indigne.

Depuis de nombreuses années, la CCVD confie ainsi une mission d'animation du dispositif PIG à SOLIHA Drôme. Cette mission consiste à informer, visiter les logements et conseiller tous les propriétaires occupants ou bailleurs, susceptibles de bénéficier des subventions ANAH.

Sur la durée du PLH (*cf Bilan des actions du PLH en annexe*) :

- 25 logements locatifs privés ont été rénovés
- 226 logements ont été rénovés par leur propriétaires dans le cadre du programme de rénovation classique « Habiter Mieux »
- 109 logements pour favoriser l'accessibilité et le maintien à domicile

Pour rappel, plusieurs OPAH se sont déroulées sur les communes de Loriol et Livron de 1992 à 1995, et de 1997 à 1999. Elles ont été très efficaces et ont permis de rénover 65 logements occupés par leurs propriétaires (Propriétaires Occupants - PO) et 80 logements locatifs privés (Propriétaires Bailleurs - PB).

La dernière OPAH de 2004 à 2009, concernait uniquement les quartiers anciens de Livron (Haut Livron, Centre des Petits robins, et abords de la RN7), de Loriol (centre ancien et îlot des Treilles).

Elle avait pour objectif d'accroître le nombre de logements locatifs privés à loyer modéré. Les résultats ont été plus mitigés et cette troisième OPAH a permis la rénovation de seulement 29 logements locatifs privés.

Le constat a été fait que les deux premières OPAH avaient bien atteintes leurs objectifs, mais qu'il restait désormais les immeubles les plus complexes.

De 2010 à 2017, Livron et Loriol ont intégré le PIG Drômois, qui a permis la rénovation de 39 logements PO et 1 logement PB.

Depuis 2017, création de la plateforme énergie, une convention est signée entre la CCVD et SOLIHA Drôme pour les propriétaires pouvant bénéficier de subventions ANAH.

4.3.5 Une concentration de logements indécents dans les pôles structurants

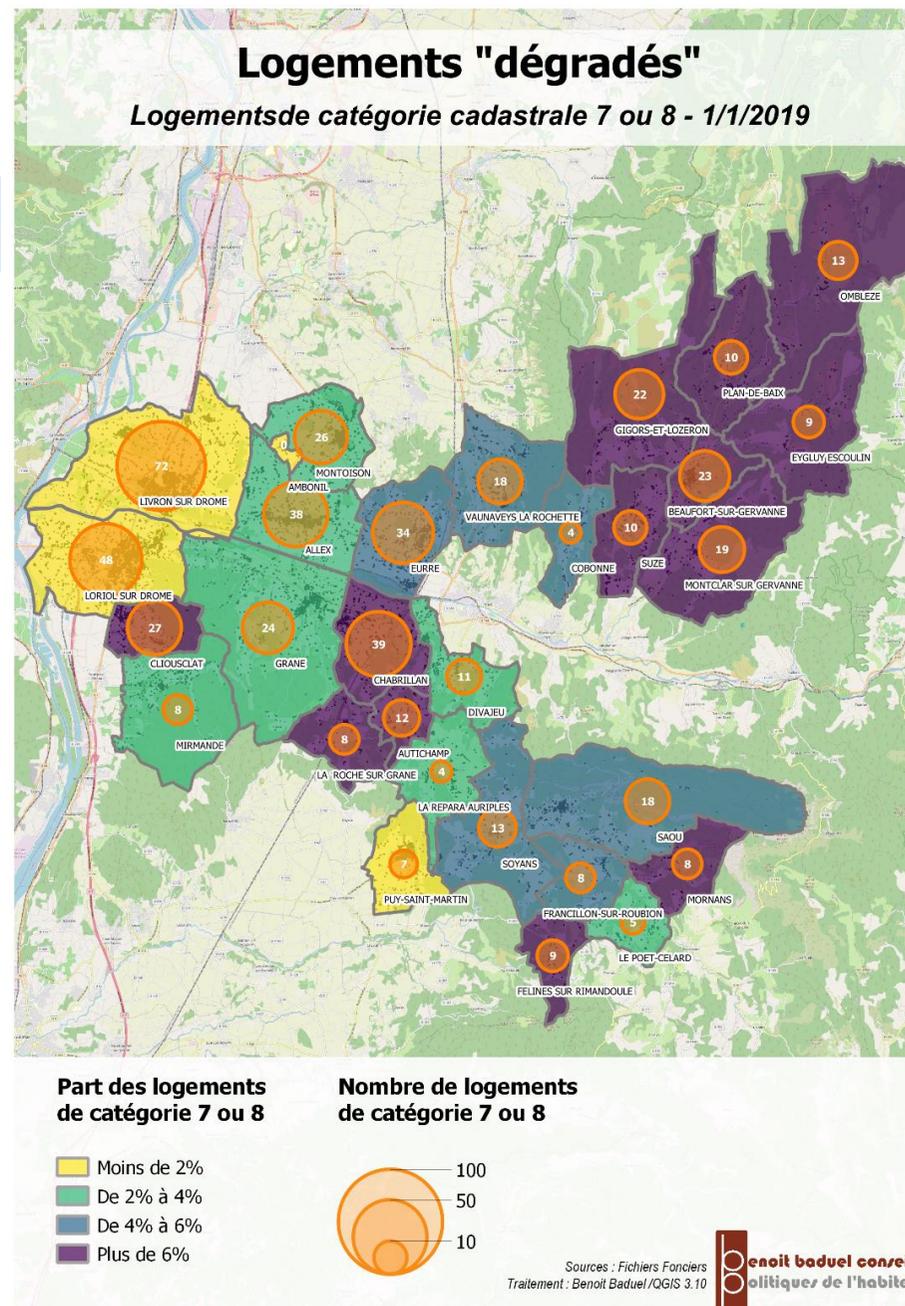
En 2019, **380 logements** occupés étaient identifiés comme de qualité médiocre⁵, soit **2,5% du parc occupé** en moyenne sur la CCVD. La grande majorité (**80%**) serait occupée par leurs propriétaires.

Les services sociaux de la CCVD (CIAS) qui font environ 200 visites à domicile par an font état des situations problématiques les plus souvent rencontrées :

- Propriétaires occupants plutôt âgés et modestes dans des logements vétustes en secteur rural mais ne souhaitant pas faire évoluer leurs conditions de vie.
- Maisons isolées alimentées par des sources : problème de tarissement en été ou de potabilité non confirmée ;
- Syndromes de Diogène ou de Noé (incurie).

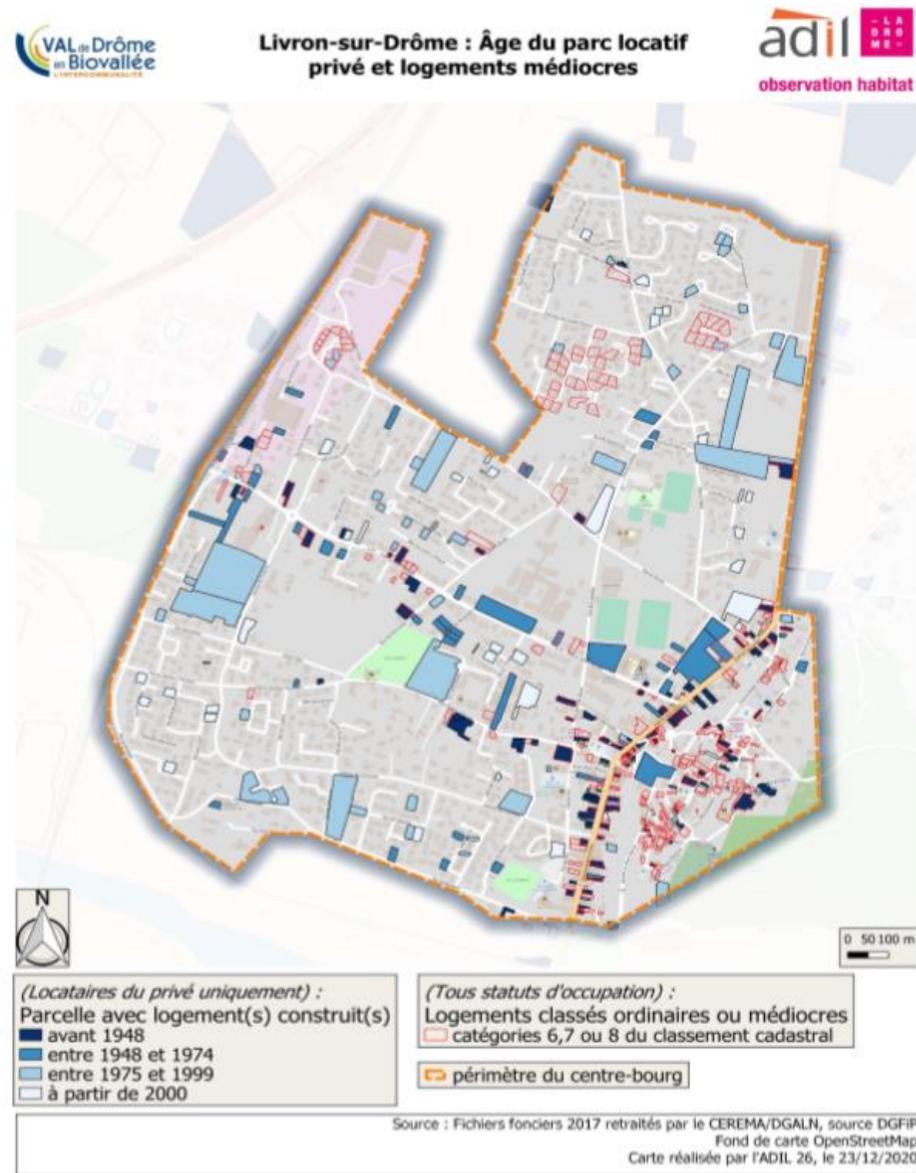
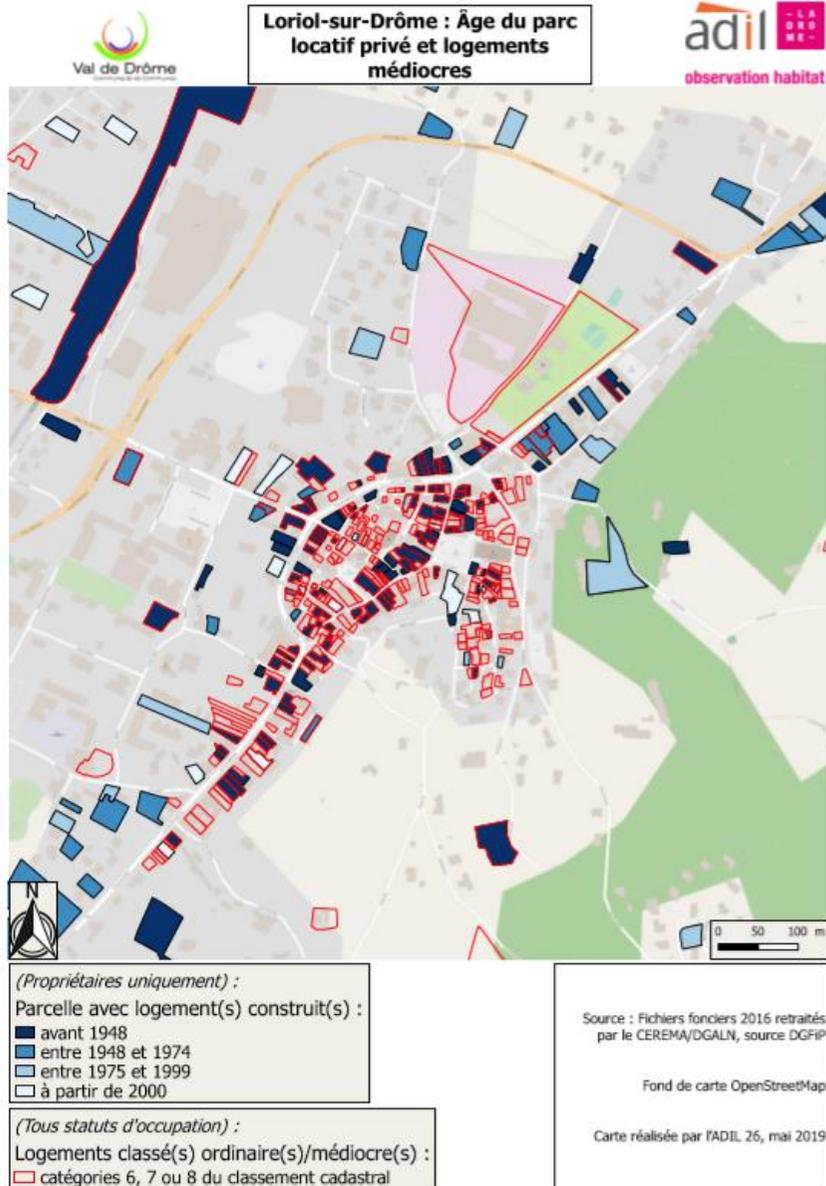
En cas de besoins, le CIAS alerte le PIG LHI (vétusté de l'habitat) ou le SPIE (précarité énergétique).

Si les logements de mauvaise qualité sont présents dans tous les bassins de vie, ils concernent donc essentiellement des propriétaires occupants. L'activité de quelques bailleurs « indécats » se concentre essentiellement à Livron et Loriol. Il existe également un cas connu dans la vallée de la Gervanne.



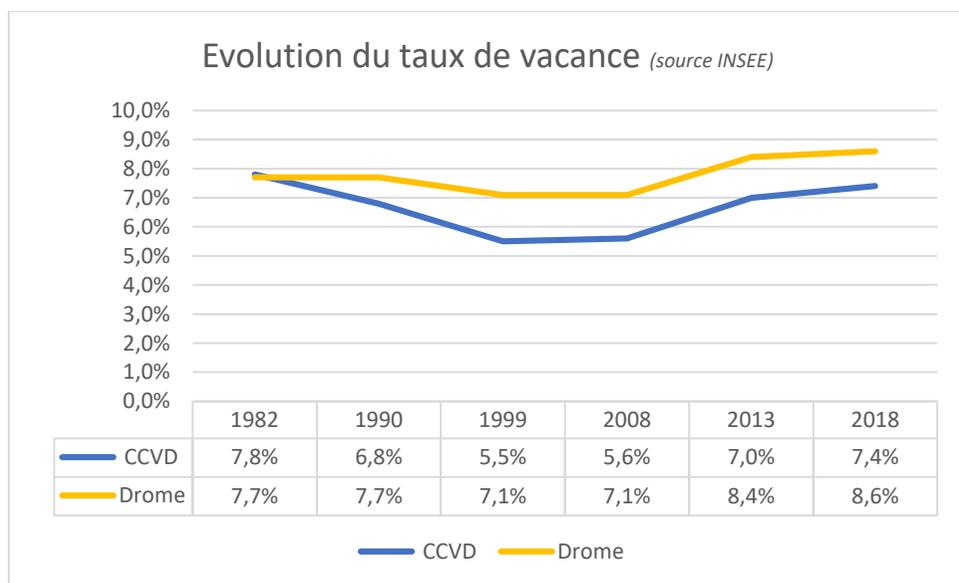
⁵ Source Fichiers Fonciers. Les logements des catégories cadastrales 7 et 8 sont considérés comme de qualité médiocre ou très médiocre.

Les logements dégradés se concentrent principalement dans les centre-bourgs des pôles structurants



4.4 Un potentiel de logements à mobiliser

4.4.1 Une attention particulière à porter à la vacance de logements

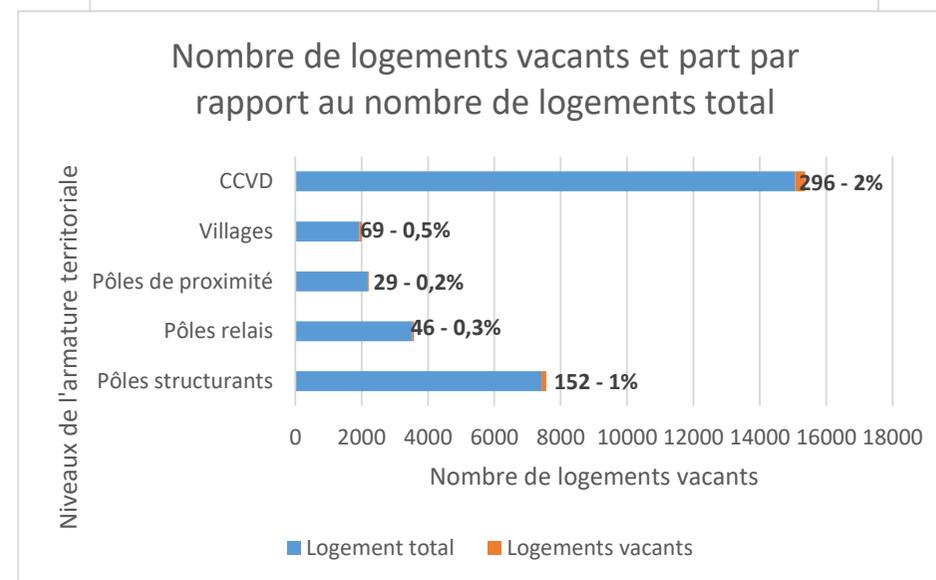
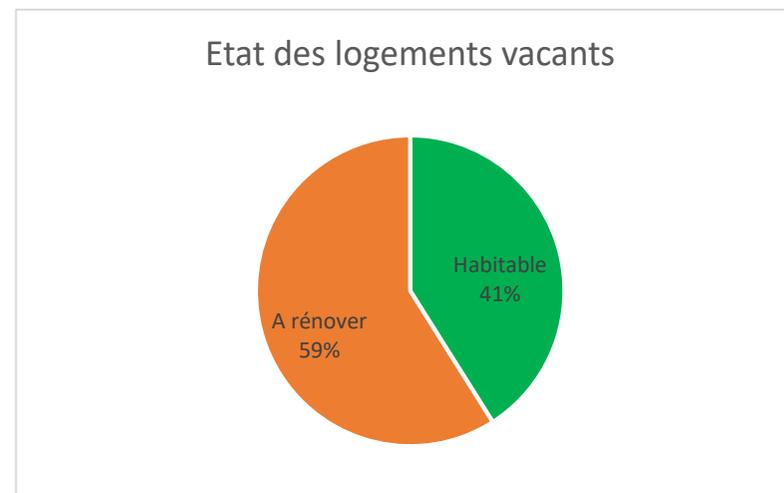


Bien que le pourcentage de logements vacants de la CCVD selon l'INSEE reste correct (7,4% en 2018), et en dessous de celui du département (8.6%) leur nombre est en augmentation depuis 1999.

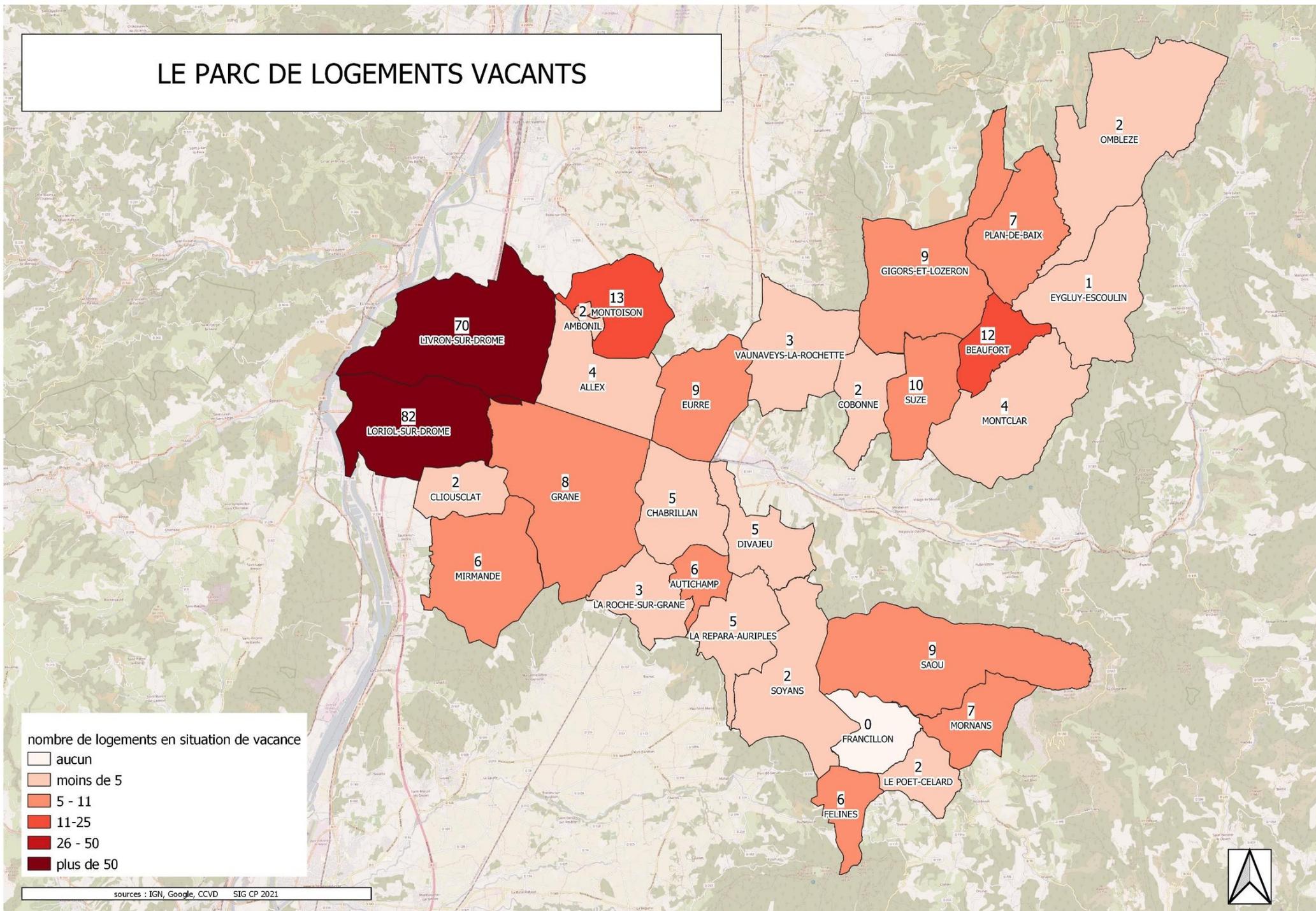
Une attention particulière a donc été portée à la vacance. Début 2021, un recensement précis a été mené sur le terrain par le service Habitat-Urbanisme de la CCVD en lien avec chacune des communes (cf *étude logement vacant en annexe*).

Ce travail de terrain a permis de relativiser et d'affiner les données de l'INSEE et des fichiers fonciers (données fiscales).

296 logements vacants ont ainsi été identifiés en situation réelle de vacance en 2021. **73%** de ces logements le sont vacants depuis **plus de deux ans** et **59%** nécessiteraient une **réhabilitation**. La moitié des logements vacants se concentre dans les pôles structurants et le quart dans les villages.



LE PARC DE LOGEMENTS VACANTS



Les raisons de la vacance de logements sur le territoire sont les suivantes :

16% des logements en situation de vacance dont la cause a été identifiée sont en cours de réhabilitation et devraient donc prochainement être remis sur le marché.

28% des logements vacants sont en cours de succession ou en indivision. Dans un certain nombre de cas la situation est bloquée car les propriétaires ne trouvent pas d'accord.

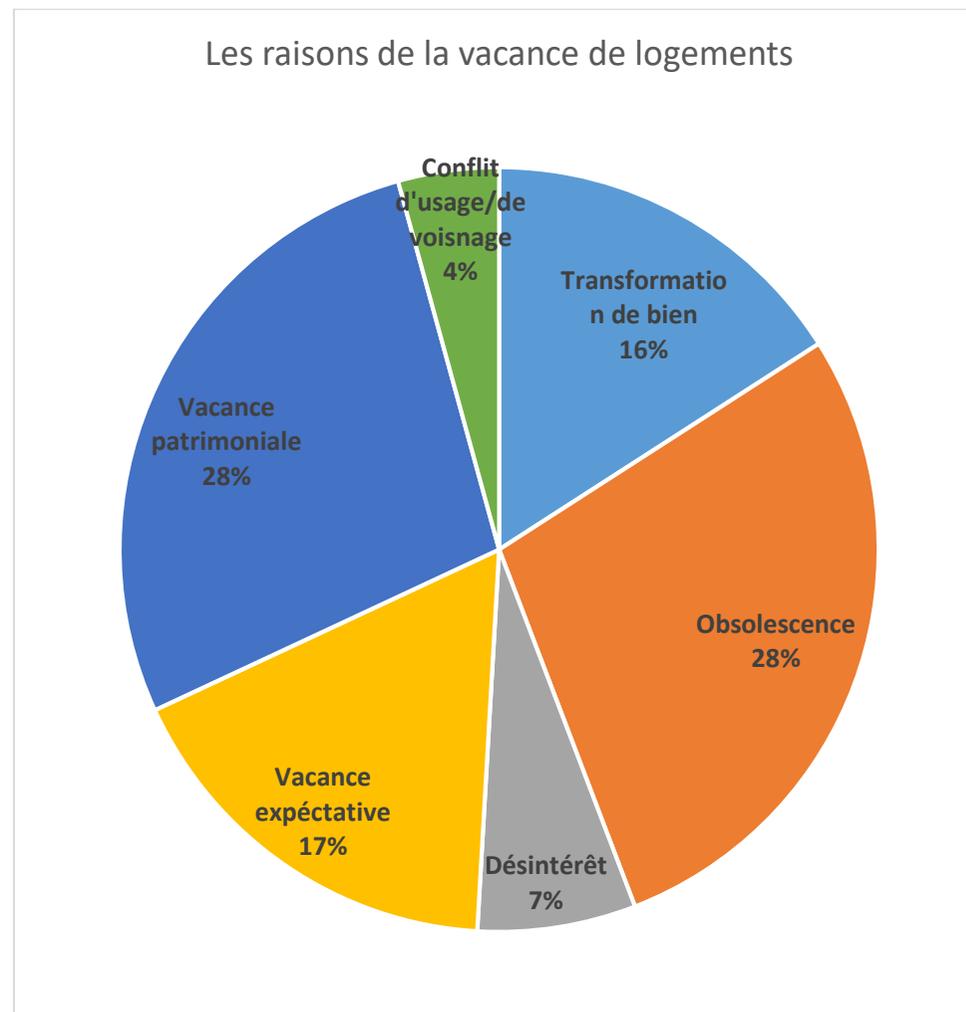
Dans 17% des cas, les propriétaires ne souhaitent ni vendre, ni louer et réservent le logement pour leur avenir ou celui de leurs proches ou adoptent une démarche spéculative.

Dans 7% des cas les propriétaires ne s'intéressent plus à leur bien, ne souhaitent plus le louer du fait d'une mauvaise expérience locative ou n'ont les moyens de le réhabiliter.

Dans 28% des cas, le logement est inadapté à la demande ou en mauvais état et nécessite là aussi d'importants travaux de rénovation. Cette situation se concentre essentiellement au sein des pôles structurants.

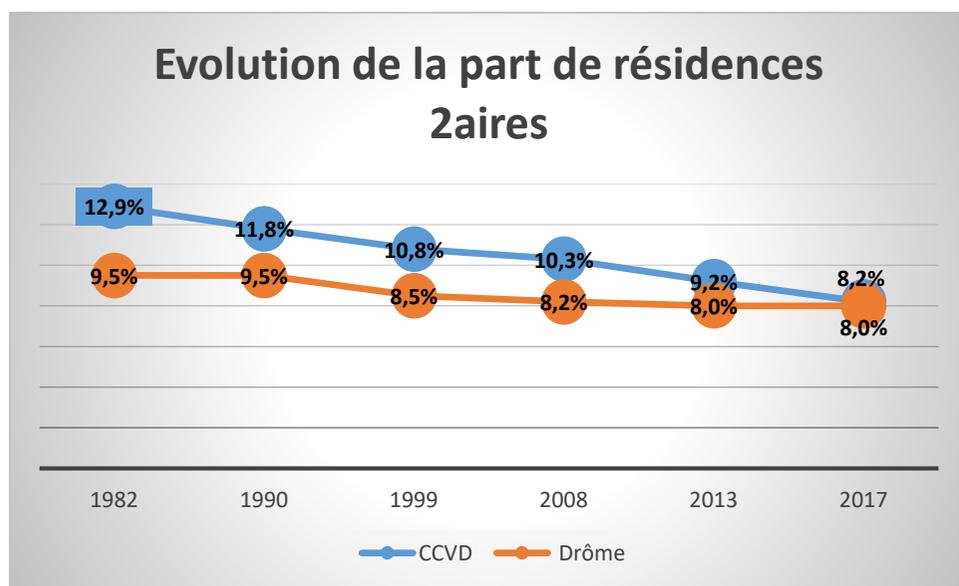
Enfin dans 4% des cas, le logement est resté vacant car enclavé au sein d'une activité agricole pouvant générer des nuisances pour ces habitants ou du fait d'un blocage de la part du voisinage.

Pour des informations plus approfondies sur les logements vacants se référer au recensement sur les logements vacants en annexe.



4.4.2 Des résidences secondaires plus nombreuses dans les villages

Le taux de résidence secondaire baisse régulièrement au profit des résidences principales. Il est passé de 12,9% en 1982 à 8,2 % en 2017. Cette tendance se poursuit sur la période actuelle avec un recul de -1,49% sur la période du précédent PLH. Cette diminution s'explique en partie par le retour de certaines personnes originaires du territoire, au moment de leur retraite.



Source : INSEE RGP 2017

La CCVD reste néanmoins marqué par une forte attractivité touristique avec une répartition inégale des résidences secondaires. En 2017 le territoire compte **1 307 résidences secondaires** qui se concentrent principalement à l'est du territoire, dans les villages les plus ruraux de la **Gervanne-Sye (35%) et du Haut-Roubion**

(25%). Les résidences secondaires représentent près du tiers (29%) des logements dans les villages.

Le marché des résidences secondaires s'adressant à des ménages à fort pouvoir d'achat, a tendance **renchérir les prix de l'immobilier sur le territoire**.

	Résidences secondaires en 2017	%	Résidences secondaires en 2012	%
Confluence	190	2%	221	3%
Vallée de la Drôme	334	7%	350	7%
Haut-Roubion	377	25%	433	28%
Gervanne-Sye	406	35%	419	36%
CCVD	1 307	8%	1 423	10%
Pôles structurants	92	1%	97	1%
Pôles relais	391	10%	457	12%
Pôles de proximité	257	12%	273	14%
Villages	567	29%	596	32%

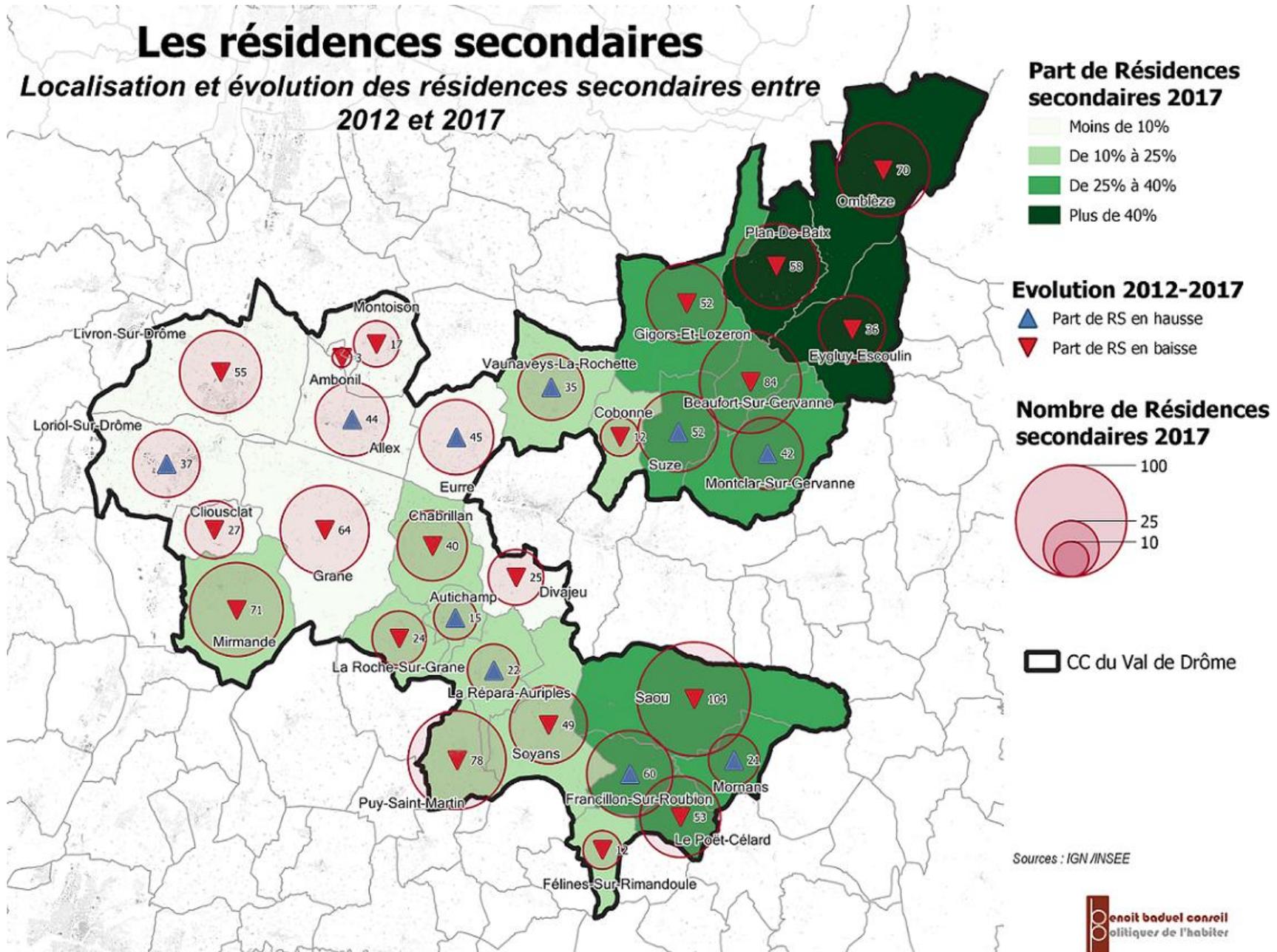
1 307 résidences secondaires en 2017 soit **8,2%** du parc total de logements

Les résidences secondaires représentent :

- **29%** des logements dans les villages
- **25%** des logements dans le Haut-Roubion
- **35%** des logements dans la Gervanne-Sye

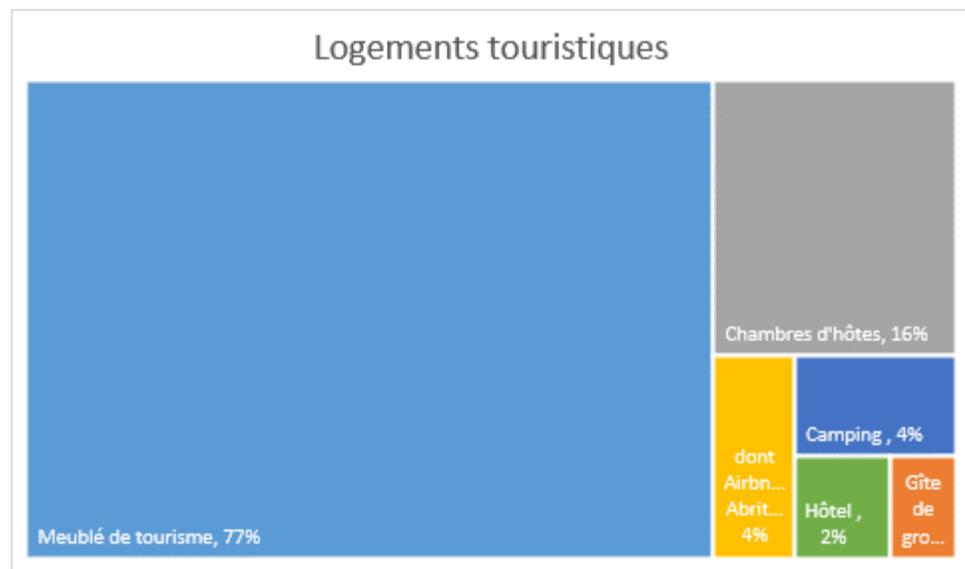
Les résidences secondaires

Localisation et évolution des résidences secondaires entre 2012 et 2017



4.4.3 Des résidences touristiques de plus en plus nombreuses

On comptabilise 381 hébergements touristiques⁶ sur le territoire en juin 2021, parmi lesquels les ⅓ constituent des meublés de tourisme. On compte également 16% de chambre d'hôtes. La part des résidences principales louées via la plateforme airbnb représente 4%.

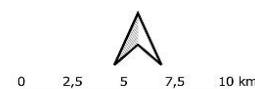
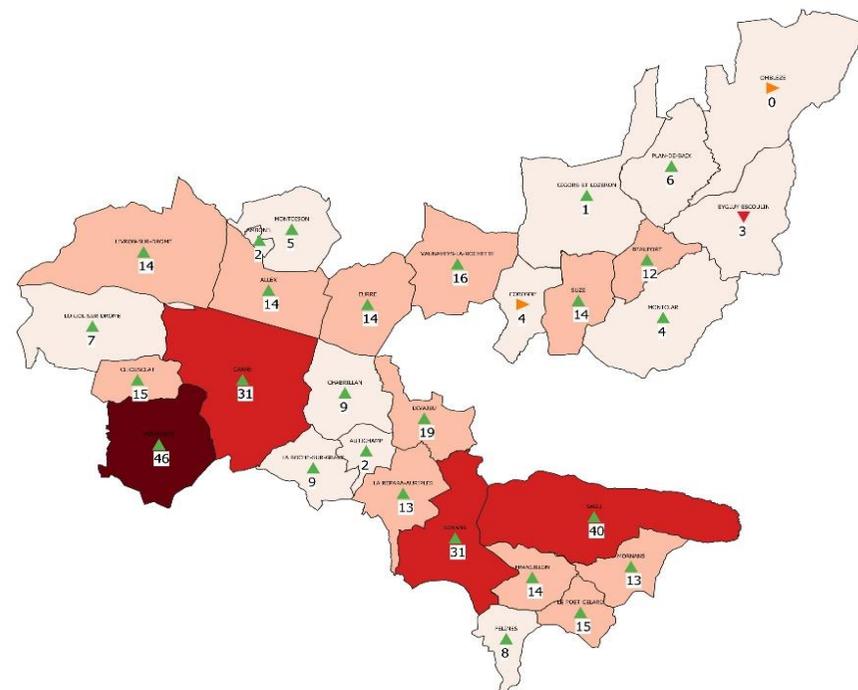


Les communes de Mirmande, Saou, Soyans et Grâne concentrent plus du tiers des logements touristiques du territoire. Les deux tiers des logements touristiques se concentrent dans la Vallée de la Drôme et le Haut-Roubion.

Le nombre d'hébergements touristiques a été multiplié par plus de deux depuis 2017 (185 hébergements touristiques en 2017 sur le territoire).

Tout comme les résidences secondaires, ces logements constituent un potentiel de logements permanents intéressants. Ils ne représentent néanmoins que 2% du parc total de logements sur le territoire.

LES VARIATIONS DES HEBERGEMENTS TOURISTIQUES DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL DE DROME POUR LA PERIODE 2017-2021



sources : IGN, ADIL, CCVD CP SIG 2021

⁶ Hors Puy-Saint-Martin

5. La construction neuve

5.1 Bilan de la production 2012 -2018 : un objectif ambitieux atteint partiellement

L'objectif initial du PLH 2012-2018 visait la construction de 253 logements par an. Il a été revu à mi-parcours à 235,5 logements par an pour les années 2017-2018, suite à la modification du périmètre de la CCVD (départ des communes du canton de Bourdeaux) et du bilan intermédiaire du PLH.

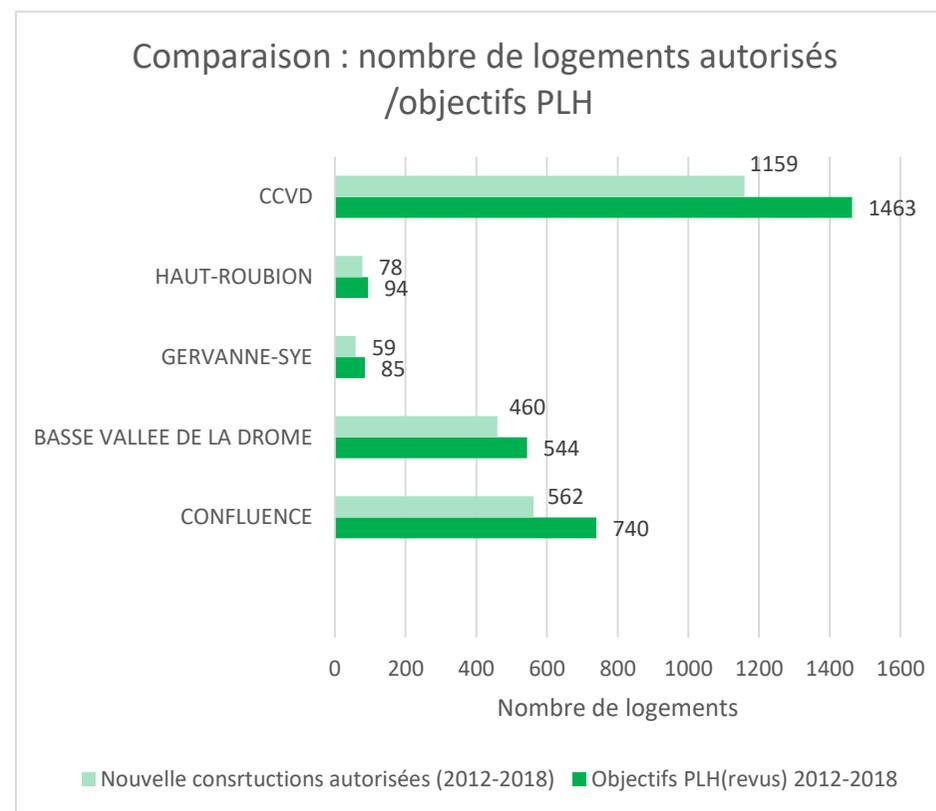
Les objectifs en termes de répartition de la création de logements par bassin de vie ont été respectés (cf graphique).

5.1.1 Logements autorisés : objectif atteint à hauteur de près de 80%

1 159 logements ont été autorisés sur la période 2012-2018, **l'objectif a été atteint à hauteur de 79% pour les logements autorisés.**

BASSINS DE VIE/ Typologie de communes	Objectifs PLH(revus) 2012-2018	Nouvelle constructions autorisées (2012-2018)	% de réalisation
CONFLUENCE	740	562	77%
BASSE VALLEE DE LA DROME	544	460	85%
GERVANNE-SYE	85	59	69%
HAUT-ROUBION	94	78	83%
CCVD	1463	1159	79%
Pôles structurants	684	540	79%
Pôles relais	437	305	70%
Pôles de proximité	188	192	102%
Villages	154	122	79%

Les bassins de la basse vallée de la Drôme et du Haut-Roubion ont respectivement atteint les objectifs du PLH à hauteur de 85% et 83%. Les pôles de proximité ont dépassé leurs objectifs (102%).



Source données : DREAL – Sit@del – Traitement : CCVD

5.2 Une consommation foncière qui tend à diminuer

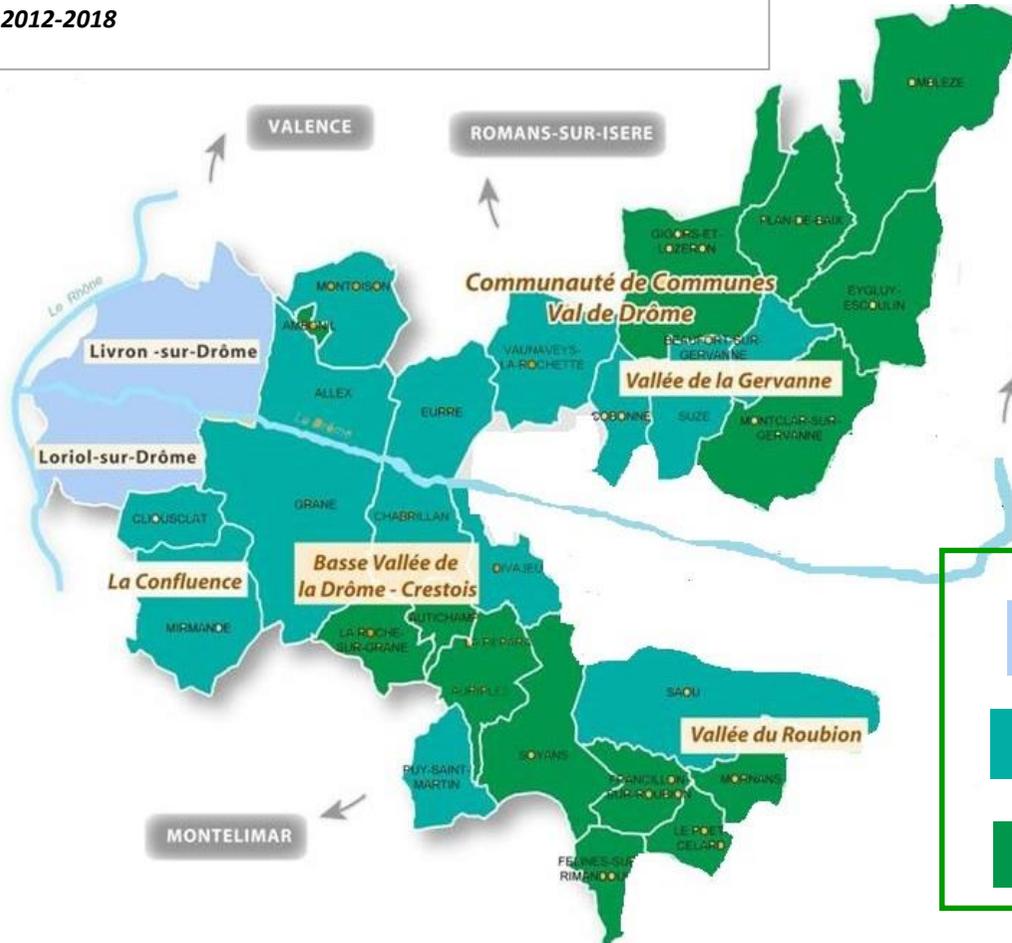
Dans le PLH précédent des objectifs ambitieux de réduction de la consommation foncière ont été fixés

Pour répondre aux enjeux différenciés sans ignorer aucun des territoires, ni aucune de ses contraintes, les objectifs ont été territorialisés par type de commune.

L'objectif visait à :

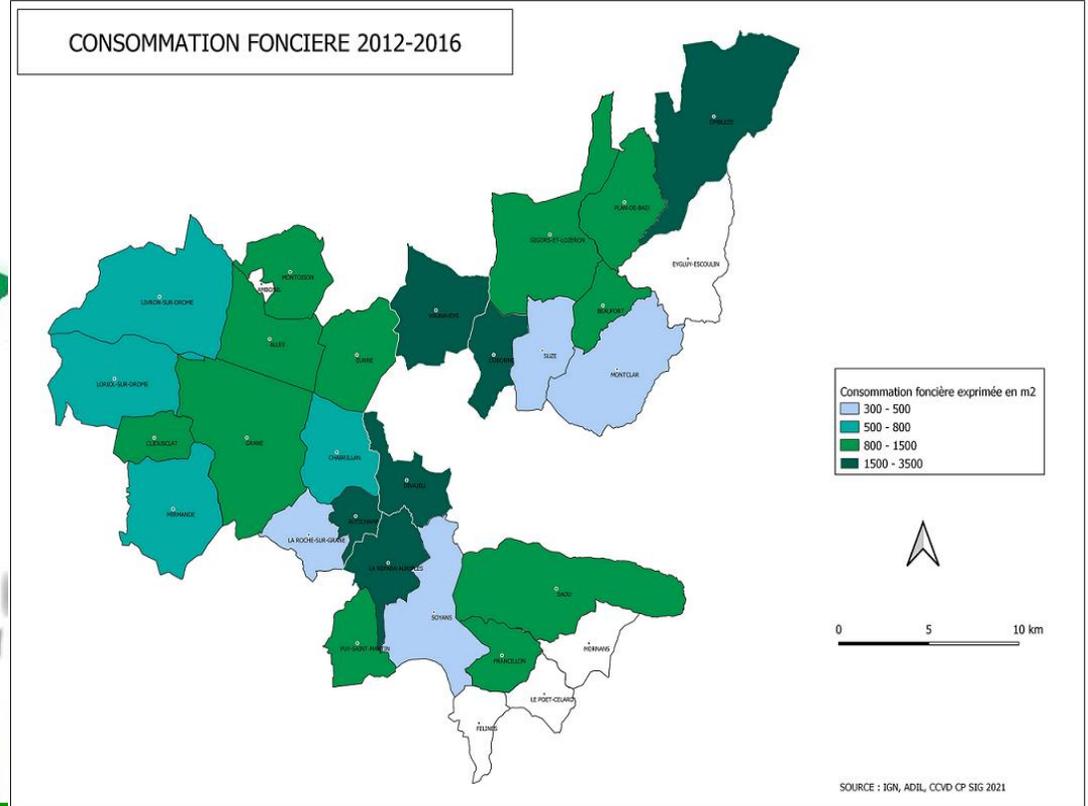
- Réduire d'un tiers les consommations foncières pour l'habitat
- Limiter la consommation foncière à 26 ha/an au lieu de 45 ha/an

CARTE DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION FONCIERE/DENSITE PLH 2012-2018



BILAN PLH 2012 2018

CONSOMMATION FONCIERE 2012-2016



Réalisé : consommations unitaires moyennes entre 2012 et 2016 (en m² par logements)

2 **Commune Péri-urbaine**
20 à 35 logements / ha, 300 à 500 m² de parcelles

14 **Commune Semi-rurale**
12 à 20 logements / ha, 500-800 m² de parcelles

14 **Commune Rurale**
7 à 12 logements / ha, 800 à 1 500 m² de parcelles

5.2.1 Des objectifs atteints, une tendance globale est à la baisse de la consommation foncière

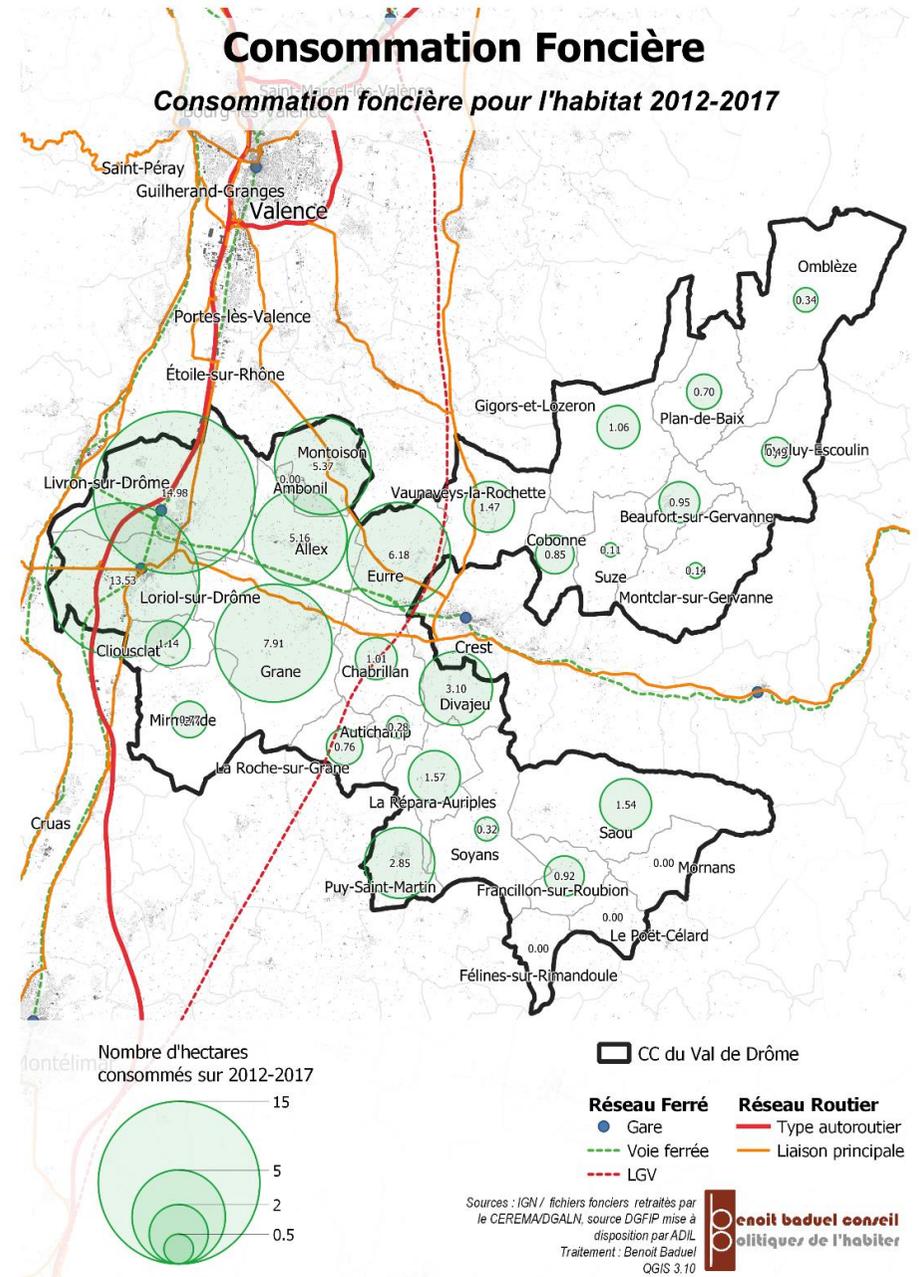
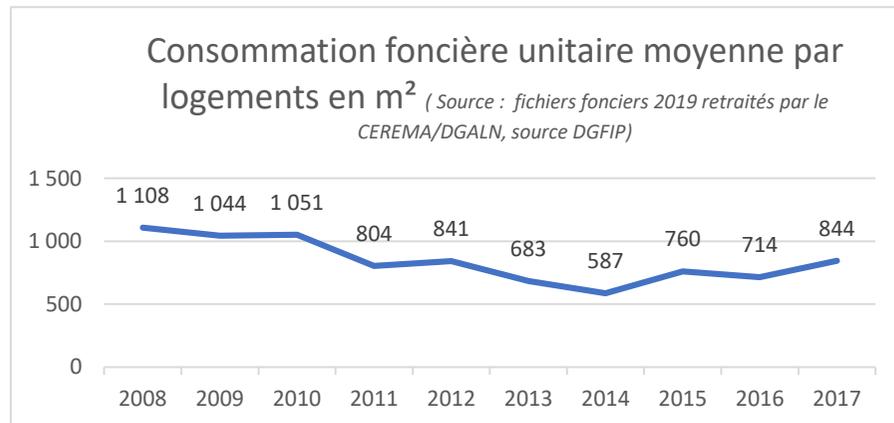
De 2012 à 2017, près de 73,5 ha ont été consommés pour l'habitat⁷, soit 12,25 ha par an, soit un rythme deux fois inférieur à celui prévu par le PLH de 26ha/an.

Cette sous-consommation foncière n'est cependant pas uniquement due à un effort de densité mais doit également être rapprochée d'une dynamique de production de logement en deçà des objectifs fixés, comme évoqué précédemment.

Si, de 2010 à 2014, la consommation moyenne par logement, et donc la taille des parcelles, a diminué de façon considérable passant de 1000m² par logement à 600m², cette consommation foncière unitaire réaugmente depuis pour atteindre environ 850m² en 2017.

D'autre part, la consommation foncière totale sur la période est deux fois moins élevée que l'objectif, du fait d'une production neuve réduite.

	Objectif PLH	Réalisé 2012-2018
Densité moyenne	10 à 15 lgts/ha	13,5 lgts/ha
Consommation foncière TOTALE	26 ha/an 156 ha en 6 ans	12,25 ha/an 73,5 ha en 6 ans



5.2.2 Notamment grâce à la création d'un dispositif foncier (cf. Bilan action PLH en annexe)

En parallèle du partenariat mis en place avec EPORA, la CCVD a créé un fonds d'intervention foncière afin de faciliter la réalisation d'opérations d'ensemble en faveur de l'habitat, pour ses communes membres.

Conformément au règlement du dispositif, la CCVD ne peut réaliser un portage foncier pour les communes qu'à la condition que le projet respecte le PLH, notamment en termes de limitation de la consommation foncière et de densité des aménagements.

Pendant la durée du PLH, cinq portages ont été réalisés :

- **Mirmande** : Acquisition de 2 immeubles dans le centre village, en vue de la création de 2 logements locatifs et l'implantation d'une activité commerciale.
- **Grane** : Acquisition de 3 hectares environ pour la réalisation d'un nouveau quartier (70 logements environ dont 25% sociaux).
- **Cliousclat** : Acquisition d'une parcelle stratégique dans le centre village en vue de la réalisation d'un d'aménagement.
- **Saou** : Acquisition d'une maison sur une parcelle de terrain, à l'entrée du village, pour la réalisation de 9 logements locatifs sociaux.
- **Montoisson** : Acquisition d'une parcelle dans le centre village pour la réalisation d'un projet d'aménagement.

5.2.3 Et grâce à l'accompagnement de la démarche d'écoquartier (cf bilan des actions PLH 2012-2018 en annexe)

Dans le Grand Projet Rhône-Alpes (GPRA) Biovallée, l'émergence de nouvelles pratiques d'aménagement était favorisée. L'objectif était de décliner en mode rural les objectifs attendus dans les appels à projets Etat et Région « éco-quartiers ».

Suite à cet accompagnement méthodologique, plusieurs opérations ont été réalisées. Elles témoignent de la volonté des élu(e)s du territoire de développer de

⁷ Surfaces totales des parcelles ayant accueillies la construction de nouveaux logements. L'ensemble de la superficie n'a pas été artificialisée.

l'habitat plus dense et moins consommateur de foncier tout en conservant une belle qualité de vie. Cela est notamment le cas des pôles structurants (Loriol « Seringa » labellisé « Ecoquartier » par le ministère du développement durable ; Livron « Les Renoncées »), de pôles relais (Grâne « La Tourache » ; Saoû « Le Maupas »), de pôles de proximité (Eurre « Promenade des artistes ») mais également de villages (Roche-sur-Grane « le village » ...).

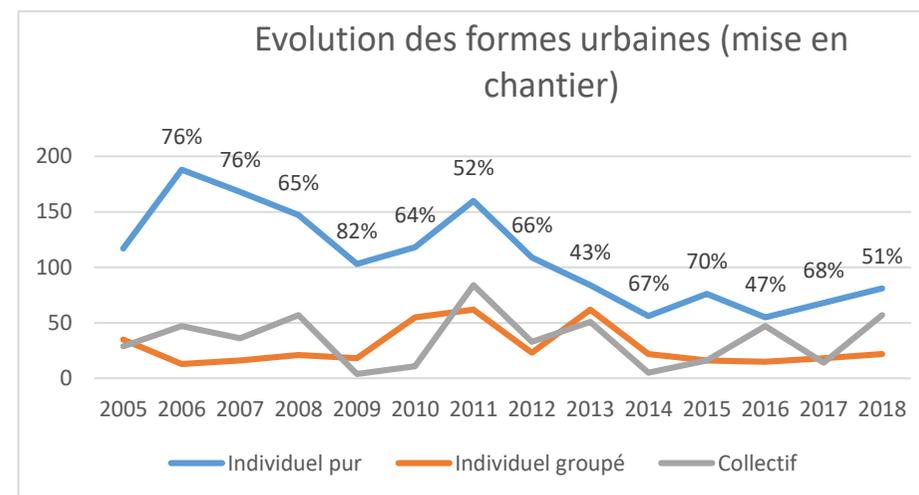
Enjeux et perspectives : Tout d'abord, il s'agira d'être **vigilant sur la consommation foncière de la production de logements**, qui tend à augmenter sur la période récente. Ensuite, la question de **l'organisation du développement résidentiel s'avérera essentielle**. Si le PLUI doit permettre d'organiser spatialement ce développement, les modalités opérationnelles de production seront à questionner. **D'autre part, l'enjeu de la qualité architecturale et des formes urbaines** sera déterminant dans l'insertion paysagère des futurs quartiers d'habitation.

5.3 Des formes urbaines de plus en plus denses

Entre 2012 et 2018, il s'est construit **57 % d'habitat individuel pur, 19 % d'individuel groupé et 24 % de collectif** (cf définitions dans encadré).

Si le logement individuel reste très dominant, il a cependant tendance à diminuer. En effet, la production de logements individuels purs a diminué de moitié entre 2006-2011 (147 lgts/an) et 2012-2018 (76 lgts/an). Sur le secteur de la Confluence cette forme d'habitat représente désormais moins de la moitié des logements produits.

La part des formes urbaines dites structurées (comprenant l'individuel groupé et le collectif) dans la construction neuve est en progression. Ainsi l'habitat collectif qui représentait 18% des logements produits sur la période 2006-2011 représente pour la période 2012-2018, près du quart du volume de construction à l'échelle de la CCVD. Les objectifs fixés par le PLH en termes de répartition de la construction neuve par forme urbaine ont donc tous largement été atteints. Cet effort de densité reste cependant à poursuivre, bien que certaines communes aient déjà réalisé des aménagements de qualité en termes de densité et de formes urbaines ces dernières années. Par exemple Loriol a réalisé l'écoquartier Seringa, Grâne une opération d'ensemble (La Tourache) et Livron une opération d'ensemble (les Renoncées) en cours.



Source : ADIL 26

Définitions de l'INSEE :

Habitat individuel pur : maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement

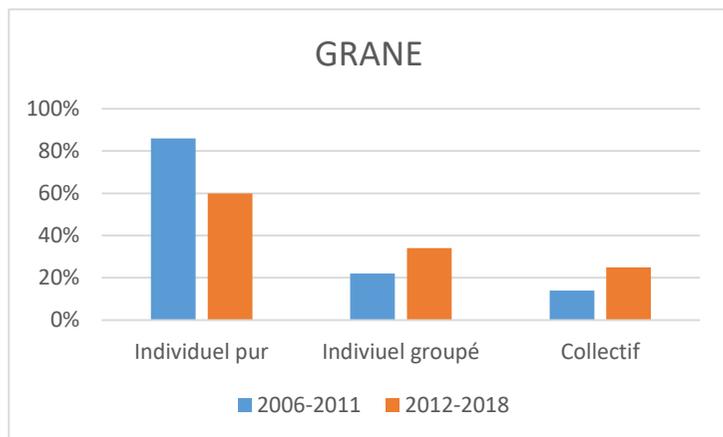
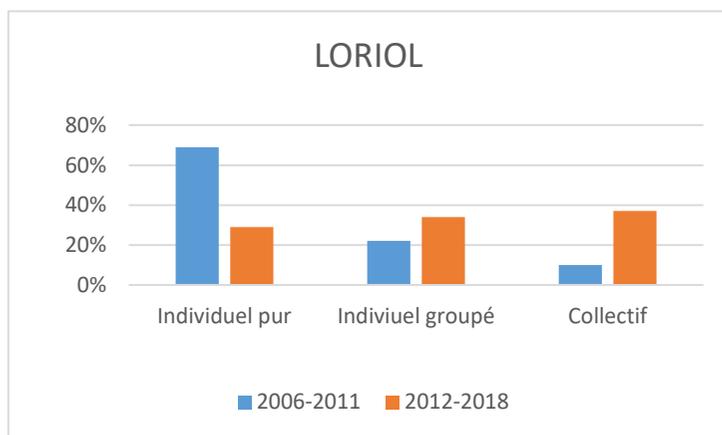
Habitat individuel groupé : maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels

Habitat collectif : logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus

Formes urbaines	Répartition de production de logements par formes urbaines - par an											
	sur années antérieures 2006-2011 (6 ans)					sur les années écoulées du PLH 2012-2018 (7 ans)						
	Individuel pur		Individuel groupé		Collectif	Individuel pur		Individuel groupé		Collectif		
logements ordinaires commencés	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%		
Territoire												
Confluence	334	54%	140	23%	143	23%	216	46%	95	20%	159	34%
Basse vallée de la Drôme	390	77%	33	6%	85	17%	246	67%	64	17%	57	16%
Vallée de la Gervanne	66	90%	2	3%	5	7%	33	79%	2	5%	7	17%
Vallée du Roubion	94	85%	10	9%	6	5%	34	67%	17	33%	0	0%
Val de Drôme	884	68%	185	14%	239	18%	529	57%	178	19%	223	24%

Source Sit@del2

Lecture du graphique : courbe représentant le nombre de logements construits sur la période / pourcentage de logements individuels sur le total de logements construits chaque année.



Le logement individuel représente les ¾ des logements construits sur le territoire ces dernières années. L'habitat collectif, plus dense, tend néanmoins à progresser (24% sur la période 2012-2017 contre 18% sur la période précédente).

6. L'offre de logement : un marché tendu

6.1 L'accession à la propriété : des prix qui flambent

6.1.1 Le marché des logements existants : de plus en plus cher

88% des logements qui se sont vendus sur le territoire entre 2014 et 2018 sont des maisons. La tendance est à la **hausse des prix de vente** avec un niveau de prix médian **qui passe de 1 700€/m² en 2014 à environ 2 000€/m² en 2018**.

On observe également une tendance nette à **l'augmentation du niveau de prix des biens les plus chers** puisque 5% des ventes les plus élevées se sont réalisées au-delà de 4 000€/m².

Par ailleurs, les prix de l'immobilier dans l'ancien sont disparates sur le territoire. Le marché de **Livron et Loriol est nettement plus abordable**, alors que d'autres communes proches présentent des prix nettement supérieurs, notamment pour la vente de maison (ex: 2 317€/m² à Mirmande, 2 544 €/m² à Cliousclat ou 2 035 €/m² à Alex). **C'est dans le secteur de la Vallée de la Drôme et du Haut-Roubion que les logements se négocient le plus cher.**

Marché de la revente de maisons anciennes Période 2014-2018	Nombre de transactions	Nbre de transaction/an pour 1000 hab.	Surface habitable moyenne	Surface moyenne du terrain	Prix moyen
Confluence	608	7,2	101 m ²	1741 m ²	182 111 € / 1799€/m ²
Vallée de la Drôme	329	6,4	110 m ²	2465 m ²	222 118 € / 2026€/m ²
Vallée de la Gervanne	73	9,4	102 m ²	2729 m ²	175 493 € / 1721€/m ²
Vallée du Roubion	60	8,4	103 m ²	2840 m ²	208 601 € / 2034€/m ²

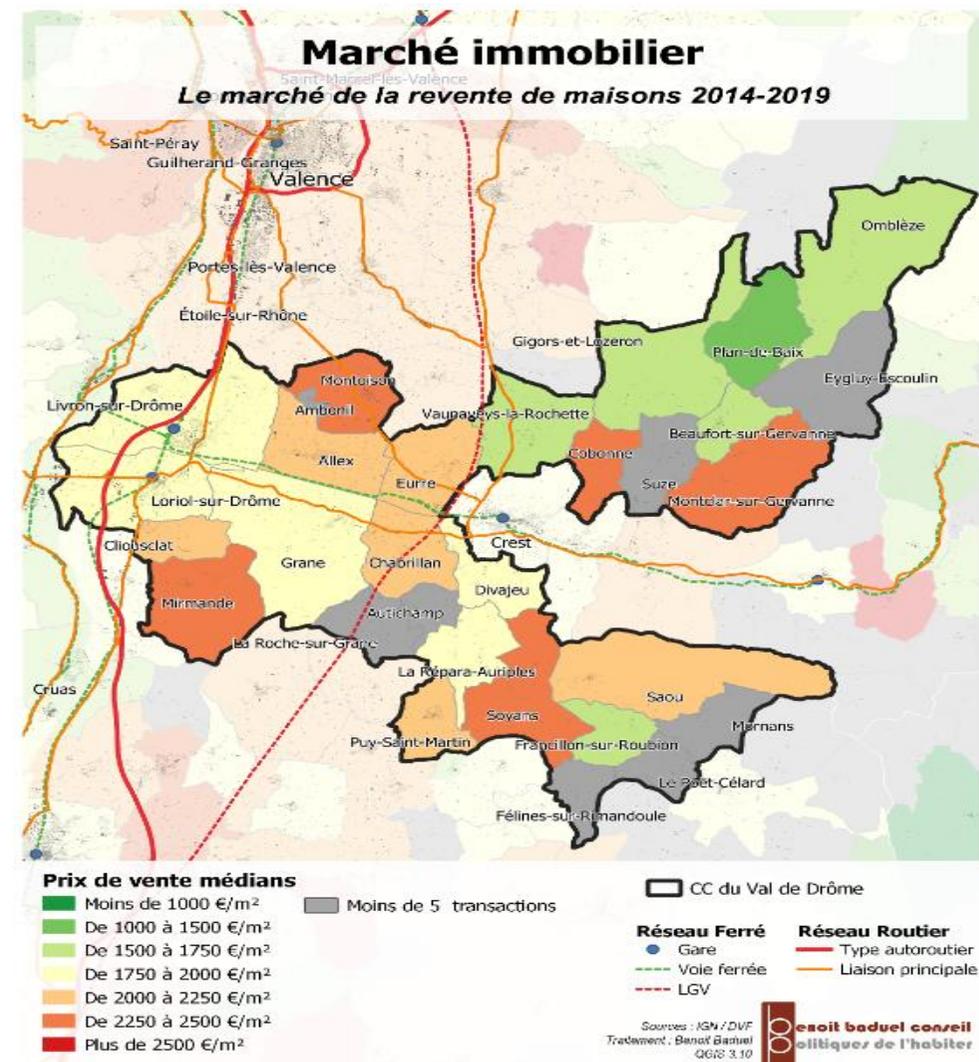
Source Cerema DVF 2014-2018 - ADIL

Le prix de l'immobilier évolue à la hausse, même dans les villages. En effet, les biens disponibles (souvent des résidences secondaires) attirent des personnes extérieures avec un pouvoir d'achat élevé. Ils se vendent à un prix conséquent, rendant les logements inaccessibles aux personnes travaillant sur le territoire.

Marché de l'immobilier Période 2014-2018	Nombre de transactions	Nbre de transaction/an pour 1000 hab.	Surface habitable moyenne	Surface moyenne du terrain	Prix moyen
Appartement ancien (>10 ans)	150	1	69 m ²		90 632 € / 1310€/m ²
Maison ancienne (>10 ans)	1070	7,1	104 m ²	2093 m ²	195 446 € / 1881€/m ²
Maison (2 à 10 ans)	111	0,7	103 m ²	799 m ²	216 148 € / 2097€/m ²

Source Cerema DVF 2014-2018 - ADIL

Cette tendance s'est accentuée depuis la crise du Coronavirus et la hausse des prix de l'immobilier ne cesse de s'accroître.



6.1.2 Un marché du neuf atone

La dynamique de vente de logements neufs en VEFA (vente sur plan / promotion immobilière) est quasiment absente du territoire avec seulement une vingtaine de ventes identifiées entre 2017 et 2019. Cette faible dynamique pose la question de la capacité du territoire à proposer une offre neuve alternative au lot à bâtir et à la construction pour soi, qui permettrait une meilleure gestion d'une densification.

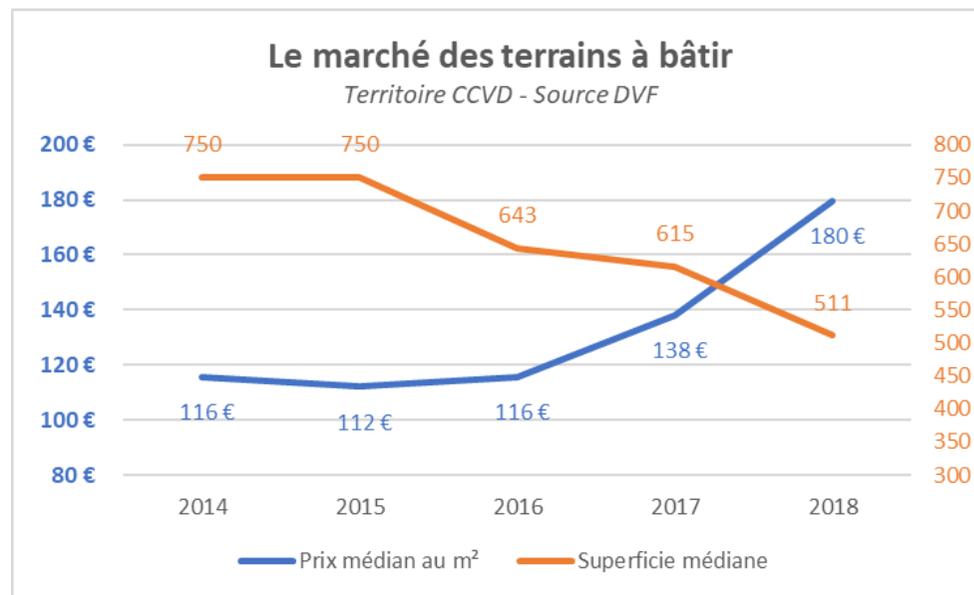
6.1.3 Les terrains à bâtir : de plus en plus petits et chers

L'analyse des transactions identifiées portant sur des terrains à bâtir depuis 2014, soit une quarantaine chaque année, traduit nettement ces tendances :

- Un prix de vente médian qui augmente de façon très rapide passant de 116 €/m² en 2014 à 180 €/m² en 2018
- Une surface qui semble diminuer de façon linéaire : la médiane des surfaces des terrains vendus passe de 750m² à 500m².

Les communes du bassin de la Confluence et la Vallée de la Drôme connaissent une tension plus importante, qui diminue en fonction de l'éloignement avec les pôles structurants. Malgré ces prix, la demande reste importante dans la mesure où la maison individuelle, reste le modèle dominant.

L'enveloppe nécessaire pour acquérir un terrain à bâtir avoisine donc les 80 000 € et la tendance semble plutôt être à l'augmentation de ce montant. L'offre en cours analysée fin juillet 2019, soit une quarantaine de terrains affichait un prix moyen d'environ 95 000 € avant négociation, laissant en effet imaginer une hausse réelle des prix de ventes du terrain à bâtir qui peut en partie s'expliquer par leur rareté.



Des prix moyens du logement ancien à **plus de 2000€/m²** et une nette tendance à la hausse

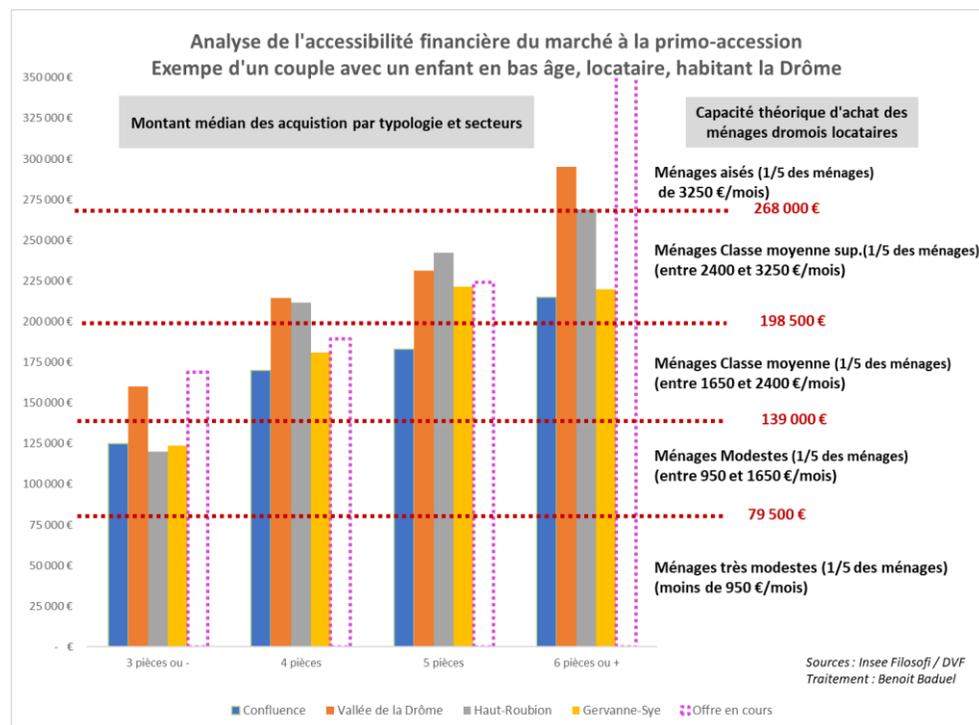
Les secteurs les plus chers : la vallée de la Drôme et le Haut-Roubion

Des terrains à bâtir de plus en plus petits et chers

6.1.4 Une inquiétude sur la primo-accession

Cette hausse des prix de vente de l'immobilier tend à **influencer le peuplement en limitant la capacité d'accès au statut de propriétaires des ménages à revenus intermédiaires.**

La question de la primo-accession est donc clairement posée.



Pour les ménages aisés et de classes moyennes supérieures (les 40% aux revenus les plus élevés), avec une capacité d'acquisition estimée au minimum à 200 000 €, voir 268 000€ pour les ménages aisés, le choix apparaît relativement large.

Il n'est en pas de même pour les 60% des ménages locataires de classes moyennes ou modestes. Avec une capacité d'acquisition inférieure à 200 000 €, acheter un logement, même de taille moyenne peut s'avérer compliqué, voire impossible :

Les 40% de ménages locataires de classe moyenne ou à revenus modestes du territoire peuvent accéder à un T1, T2 ou T3 dans la Confluence, la Gervanne-Sye et le Haut-Roubion (voir un T4 pour les plus aisés d'entre-eux sauf dans le Haut-Roubion) mais la vallée de la Drôme leur demeure inaccessible en termes d'acquisition immobilière.

Les 20% de ménages locataires considérés comme très modestes sont dans l'impossibilité d'acquérir un bien sur le territoire.

On peut donc estimer que **pour au moins 60% des locataires Drômois, l'accession est très compliquée sur le territoire communautaire** et que l'acquisition immobilière dans la vallée de la Drôme n'est finalement accessible que pour les classes moyennes supérieures et les ménages aisés.

Sur le champ de l'accession à la propriété, le PLH 2012-2018 prévoyait le développement d'une offre en accession sociale au travers de la mise en œuvre du dispositif Pass-Foncier. Ce dispositif ayant disparu, cette action n'a pas été mise en œuvre ni effectivement remplacée. De ce fait, et au regard des évolutions du marché et du peuplement, la **question de la primo-accession, et plus précisément de l'accession sociale, demeure un enjeu fort pour le territoire.**

Pour **60%** de locataires **l'accession à la propriété est compliquée** sur le territoire, du fait de prix de l'immobilier en inadéquation avec les revenus moyens

6.2 Le locatif privé : Une offre concentrée sur la Confluence

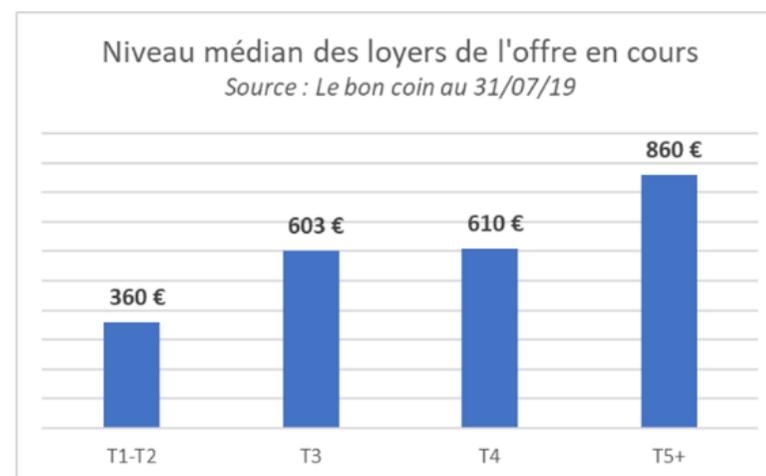
Le **marché du locatif privé représente environ 650 emménagements annuels**, soit un taux de rotation de l'ordre de 25% par an (contre un peu moins de 10% pour l'ensemble du parc). Il joue un rôle fondamental dans l'équilibre des marchés :

- Il a vocation à satisfaire successivement les besoins de différents ménages, avec une rotation régulière.
- Il assure le renouvellement de la population et permet ainsi le maintien des effectifs scolaires.
- Il représente la seule possibilité pour des ménages disposant de revenus modestes et moyens de se loger.
- Il permet aux jeunes en particulier de démarrer leur parcours résidentiel

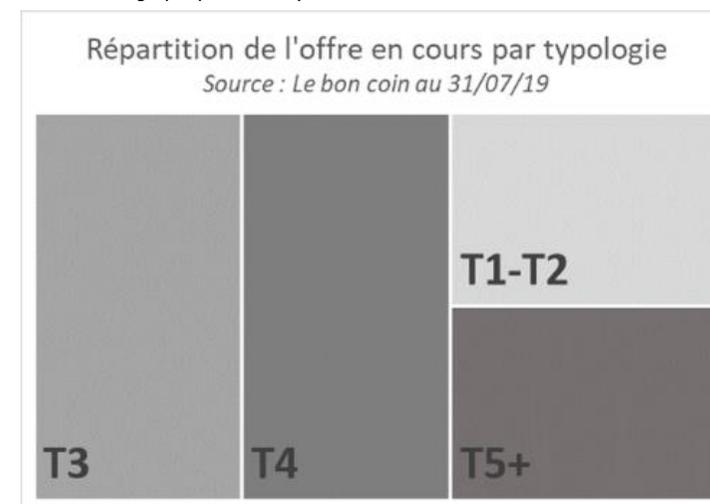
Selon Clameur, en 2019, le loyer moyen sur ce parc était de 8,4€/m².

L'analyse de l'offre en cours⁸ a permis d'établir qu'au 31 juillet 2019, environ 50 offres de location étaient en cours sur le territoire de la CCVD. Cette offre est **très concentrée géographiquement sur le secteur de Confluence**, principalement sur Livron et Loriol et se caractérise par une **forte prédominance des typologies moyennes**. En termes de loyers, ces offres en cours se situent aux alentours de :

- 12€/m² pour les T1/T2
- 9€/m² pour les T3 et T4
- 6,5€/m² pour les T5 ou plus



Auteur des graphiques et analyses : Benoit Baduel Conseil



⁸ Cette analyse est produite à partir d'une extraction des annonces publiées sur le site Leboncoin.fr, et ne représente donc qu'une fraction de l'offre totale.

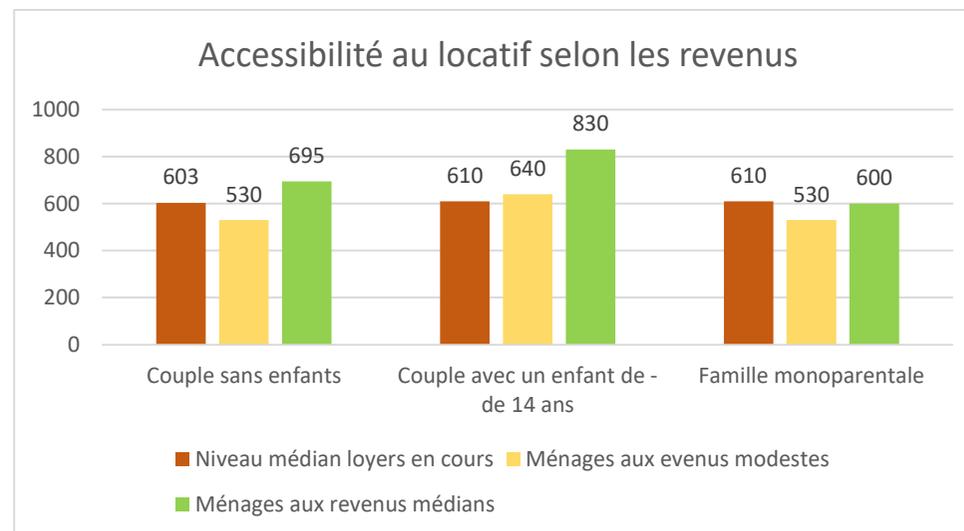
Considérant le revenu disponible médian des locataires de la CCVD (soit 1 390 € par mois par une unité de consommation), le loyer maximum pour un ménage dont les revenus se situeraient à ce niveau médian serait de :

- 695 € pour un couple sans enfants (T2 ou T3)
- 830 € pour un couple avec un enfant de moins de 14 ans (T3)
- 600 € pour une famille monoparentale avec un enfant de moins de 14 ans (T3 au moins)

Pour répondre aux besoins du quart des ménages les plus modestes, il faudrait des loyers inférieurs à :

- 530 € pour un couple sans enfants (T2 ou T3)
- 640 € pour un couple avec un enfant de moins de 14 ans (T3)
- 530 € pour une famille monoparentale avec un enfant de moins de 14 ans (T3 au moins) *(analyse B.Baduel)*

Ainsi le **parc locatif privé** est, d'une part, assez **peu développé en dehors des pôles structurants** (Confluence) et, d'autre part, relativement **difficile d'accès pour les 25% de ménages les plus modestes et les familles monoparentales** avec un revenu médian.



6.3 Le marché du locatif conventionné : essentiel pour rééquilibrer le marché

6.3.1 Près de 40% des logements locatifs sont conventionnés

Au 1^{er} janvier 2019, la CCVD comptait **1 219 logements conventionnés**, soit **9,3% du parc de résidences principales** et **36,2% des logements locatifs** du territoire.

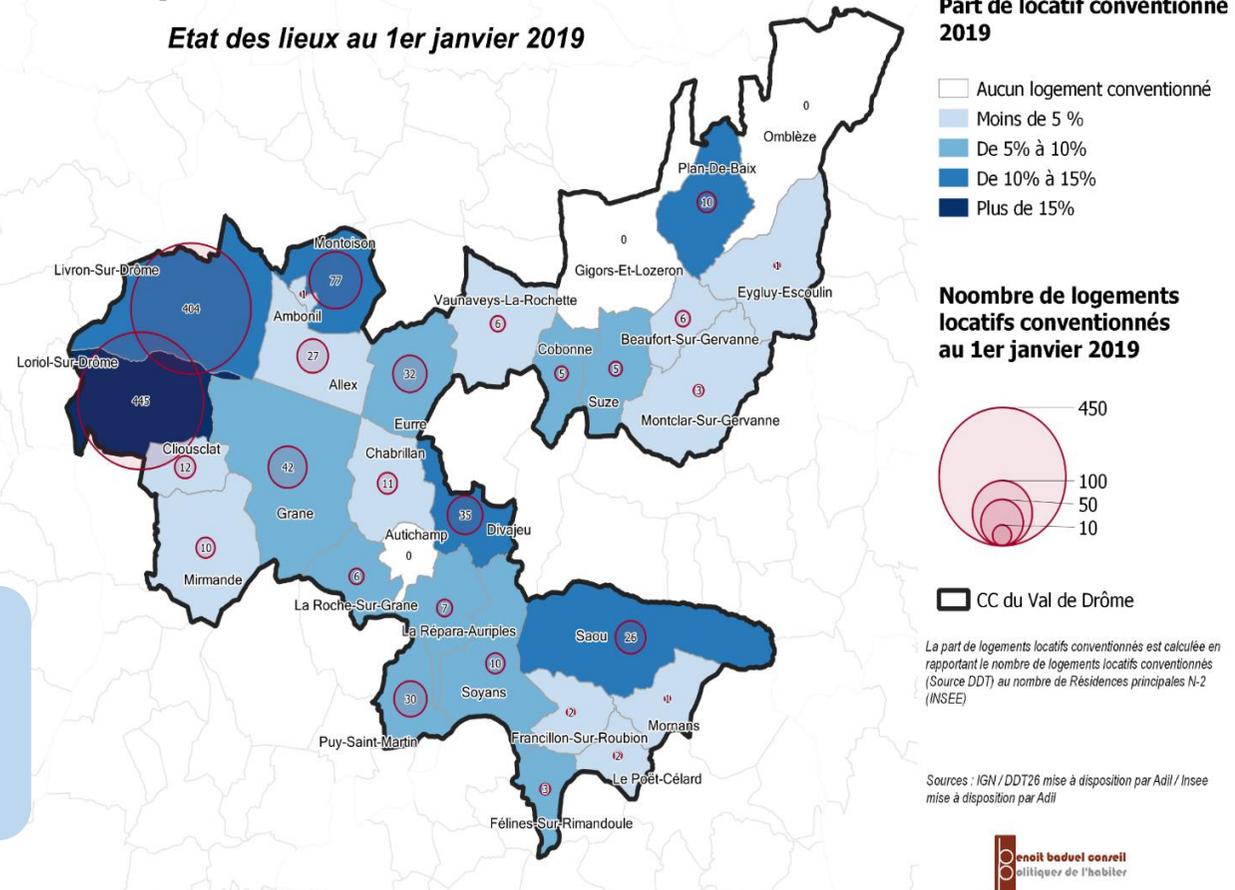
Parmi ces logements conventionnés, on compte :

- **869 logements locatifs appartenant aux bailleurs sociaux**
- **270 logements conventionnés privés**
- **environ 80 logements communaux conventionnés**

Si 26 des 29 communes disposent de logements locatifs conventionnés (dont 14 des logements appartenant aux bailleurs sociaux), le parc reste **fortement concentré sur Livron et Loriol qui accueillent à elle deux 70% du parc conventionné.**

Le parc locatif conventionné

Etat des lieux au 1er janvier 2019



1 219 logements conventionnés sur le territoire
70% des logements sociaux concentrés à Loriol et Livron
40% des logements locatifs sont conventionnés
26 communes comptent des logements conventionnés
14 communes comptent des logements sociaux publics

6.3.2 Le parc locatif privé conventionné : des dispositifs plus opérationnels incitatifs à imaginer

Le territoire communautaire a abrité, depuis une quinzaine d'année, une succession de dispositifs visant l'amélioration du parc de logements privés qui ont encouragé les propriétaires bailleurs (PB) privés à remettre sur le marché des logements locatifs sociaux, grâce aux subventions de l'ANAH :

- **L'OPAH Livron Loriol 2004-2008** a permis de rénover 40 logements locatifs sociaux privés (13 à Livron et 27 à Loriol),
- Le PIG 2006-2009 a permis de rénover **12 logements locatifs sociaux privés**,
- Sur la durée du PLH 2012-2018, le PIG Drômois a permis de rénover **25 logements** par les Propriétaires bailleurs privés (PB). *(cf bilan des actions du PLH en annexe).*

Les logements conventionnés privés sont au nombre de 270, soit 2.1 % des résidences principales et 9.1 % des logements locatifs. Ce dernier ratio est plus élevé que la moyenne drômoise qui est de 6 %. Ce taux révèle l'impact des OPAH et PIG menés sur le territoire. 64 % de ces logements sont sur Livron et Loriol sur Drôme. » *(analyse ADIL)*. Néanmoins, l'évolution des outils existants (PIG départementaux, OPAH), n'ont pas été favorables au développement du parc locatif social privé

Vu le rôle social joué par ce parc, **des dispositifs plus opérationnels et plus ciblés sont à imaginer** pour répondre aux « points durs » qui n'ont pas été solutionnés par les opérations incitatives antérieures.

6.3.3 Le parc locatif public : désormais présent dans près de la moitié des communes de la CCVD

- **Création d'une aide à la pierre par la CCVD** *(cf. bilan des actions du PLH en annexe)*

Le parc de logements sociaux, inégalement répartis sur les communes de la CCVD, ne parvient pas à répondre à la totalité des besoins. Dans le cadre du PLH 2012-2018, des objectifs en logements sociaux ont été validés par commune afin de privilégier les pôles de service mais sans oublier l'objectif de maintien de la population dans les plus petites communes.

Afin d'atteindre ces objectifs ambitieux, une aide à la création de logements locatifs sociaux a été instaurée pour les bailleurs sociaux. Son montant est de 2000 € par logement PLAI et de 1 000 € par logement PLUS.

Sur la période du PLH 2012-2018, la CCVD a :

- **attribué 309 000 € de subventions aux Bailleurs sociaux**
- **financé 184+30* logements, soit 214 logements sociaux**

**De manière dérogatoire, 30 logements sociaux existants ont été rénovés dans le quartier « Contrat de Ville » de La Maladière à Loriol*

Ainsi, en termes de production neuve de logements sociaux le territoire a atteint 56% de son objectif : **184 logements conventionnés dont 131 PLUS et 53 PLAI.**

Sur la période post PLH : 2019 et 2020

En 2019 et 2020, le dispositif fonctionne de mieux en mieux. 81 logements ont été financés sur les communes de Livron, Alex et Grane, pour un montant total de subvention de 112 000 €.

309 000€ d'aide à la pierre accordée par la CCVD sur le PLH 2012-2018

BILAN PLH 2012 2018

Création de nouveaux logements sociaux publics

Sur la période 2012-2019, 184 nouveaux logements sociaux conventionnés ont été programmés.

L'objectif du PLH 2012-2018 était de produire 375 logements locatifs sociaux sur toute la CCVD, dont 20% avec un financement PLAI, soit 66 logements sociaux PLAI

L'objectif a donc été atteint à 50% et 56% si on intègre les 30 logements rénovés au quartier de La Maladière à Lorient.

Les 9 projets identifiés en début de PLH sont réalisés ou en cours :

- Les 3 écoquartiers : Seringua à Lorient, Les Renoncées à Livron et La Tourache à Grane
- La MARPA d'Allex
- La promenade des arts à Eurre
- Les projets des communes de Divajeu, Mirmande, Roche sur Grane et Saou

	Objectifs ADAPTES PLH 2013/2018		AUTORISES
	Nombre de LLS par an	Total sur 6 ans	logements Sociaux AUTORISES Prog HLM 2012 à 2018
ALLEX	4	24	32 (9 La butte ,22 la MARPA, 1 la poste)
AMBONIL	0	0	
AURIPLES LA REPARA	0,5	3	
AUTICHAMP	0	0	
BEAUFORT	1	6	
CHABRILLAN	0,5	3	
CLIOUSCLAT	2	12	
COBONNE	0,5	3	
DIVAJEU	1	6	8
EURRE	3	18	6 logts artistes
EYGLUY ESCOULIN	0	0	
FELINES	0,5	3	
FRANCILLON	0,5	3	
GIGORS	0,5	3	
GRANE	5	30	32 La Tourache
LIVRON	23	138	31: 5 Mazade, 26 Les Renoncées
LORIOLE	7	42	58 : 33 Seringa ,6 St Cath, 10 Orée du bois, 1 Place église, 4 Orti, 2 Bouvier, 2 La Poste
MIRMANDE	1	6	4 : Ecole, Place du champ de Mars
MONTCLAR	0	0	
MONTOISON	7	42	
MORNANS	0,5	3	
OMBLEZE	0	0	
PLAN de BAIX	0,5	3	
POET CELARD	0,5	3	
PUY St MARTIN	0,5	3	
ROCHE s/GRANE	1	6	4 : Le Village
SAOU	0,5	3	9 : Les Crémas
SOYANS	0,5	3	
SUZE	0,5	3	
VAUNAVEYS	1	6	

62,5

375

184 sur 6 ans

53

L'objectif du PLH de passer d'un taux moyen de logements social de 6% à 9% est désormais atteint.

14 communes sur 30 comptent désormais des logements sociaux publics.

La CCVD est guichet enregistreur depuis 2016. Le Travailleur social du CIAS répond aux demandes en cours, lors de ses permanences

En 2019 et 2020, 81 logements supplémentaires ont été financés sur les communes de Livron, Alex et Grane.

Bassin	Objectif PLH	Prog 2012-2019	Taux de réalisation
	logements sociaux à produire	logements PROGRAMMES	
Confluence	198	123	62.12%
Vallée de la Drôme	138	82	59.4%
Haut-Roubion	21	9	42.8%
Vallée Gervanne-Sye	18	0	0,0%
CCVD	375	214	57%

	Objectif PLH	% LLS au 31/12/18
Confluence	12%	12%
Vallée Drôme	7%	6%
Gervanne-Sye	4%	4%
Haut-Roubion	6%	7%

Bassins	Objectif PLH (% de lgt à loyer modéré dans la production neuve)	Réalisation 2012-2018 (lgt programmés/log réalisés)	Nbre de LS programmés
Confluence	26%	17%	123
Vallée de la Drôme	24%	18%	82
Haut-Roubion	20 à 25%	12%	9
Vallée Gervanne-Sye	20 à 25%	0%	0
CCVD	25%	16%	214

La période écoulée a permis un **développement considérable du parc locatif conventionné**. Bien que le rythme de développement s'avère inférieur à celui qui avait été fixé comme objectif par le précédent PLH, un **rééquilibrage géographique de l'offre s'est opéré** et plusieurs communes ont accueillies leurs premiers logements locatifs sociaux, répondant ainsi à l'enjeu de diversification de l'offre résidentielle. **Cette nécessité de diversification, et plus spécifiquement le développement du locatif, reste néanmoins d'actualité**, notamment dans les secteurs les plus ruraux.

	Parc conventionné					
	hlm	parc conventionné privé	Parc communal conventionné	total parc conventionné	/RP	/loc
Confluence	666	177	13	856	12%	40%
Basse vallée de la Drôme	137	61	40	238	6%	30%
Vallée de la Gervanne	5	8	17	30	4%	20%
Vallée du Roubion	40	24	10	74	7%	32%
Val de Drôme	848	270	80	1 198	9%	36%
Crestois et Pays de Saillans - Cœur de Drôme	839	147	43	1 029	15%	39%
Diois	268	168	96	532	9%	28%
Montélimar - Agglomération	3 774	482	70	4 326	15%	37%
Valence-Romans-Agglomération	16 051	2056	488	18 595	19%	49%
Drôme	28 020	4681	1282	33 983	15.2%	43%

Planche photos : logements conventionnés et formes urbaines plus denses sur le territoire



LIVRON Les Renoncées



LORIOL



GRANE – La Tourache



MONTOISON



ALLEX - MARPA

EURRE



COBONNE



SAOU



LA ROCHE SUR
GRANE



SOYANS



6.3.4 Les logements communaux : la maîtrise du foncier et des prix

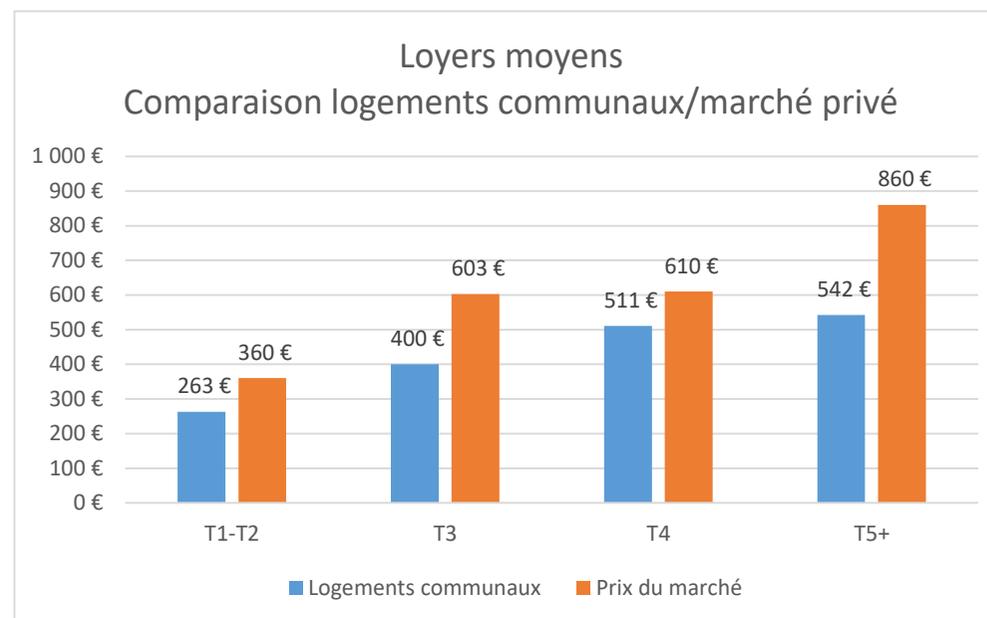
La quasi-totalité des communes (28 sur 29) possède des logements locatifs, conventionnés ou non, mais toujours à des niveaux de loyers nettement plus accessibles que les prix du marché : en moyenne 5,2€/m² (9€/m² en moyenne dans le marché du locatif).

Typologie	Part dans le parc de logements communaux	Superficie moyenne	Loyer moyen	Loyer moyen au m ²
T1	10%	43m ²	224 €	5,2€/m ²
T2	14%	56m ²	301 €	5,3€/m ²
T3	33%	76m ²	400 €	5,3€/m ²
T4	30%	94m ²	500 €	5,3€/m ²
T5	12%	110m ²	521 €	4,7€/m ²
T6+	2%	149m ²	564 €	3,8€/m ²
Total		77m²	414 €	5,2€/m²

Source : CCVD

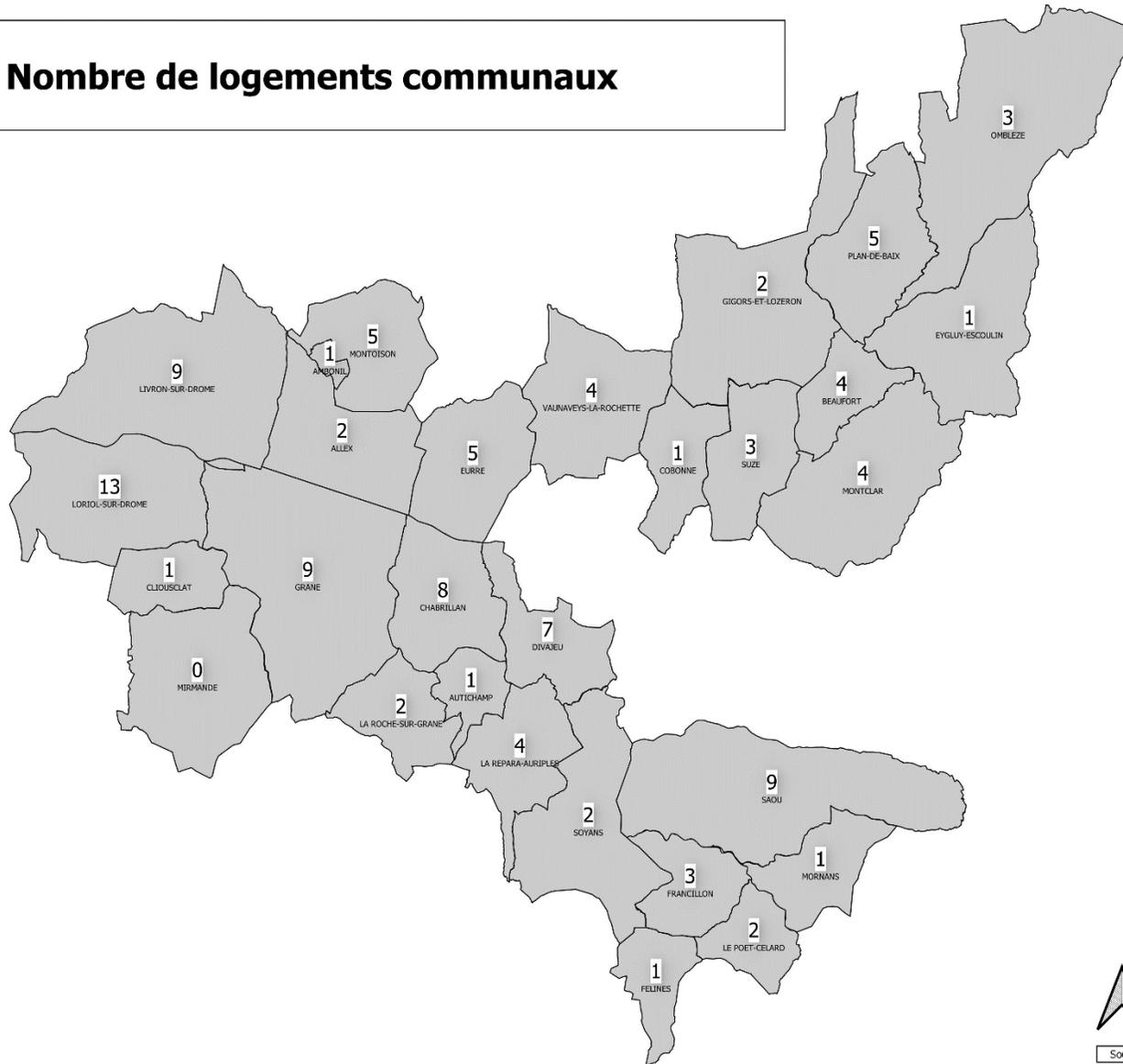
Toutes les typologies de logement sont représentées avec une prédominance des T3-T4 (63%). La superficie des logements communaux varie de 25m² à 150m² avec une moyenne de 77m² par logement. Certains logements communaux de grande taille sont parfois sous-occupés.

On comptabilise un total de 112 logements appartenant aux communes dont près des ¾ sont conventionnés. La quasi-totalité (95%) de ces logements sont loués.



Ce parc remplit un rôle considérable, notamment dans les secteurs ruraux, moins attractifs pour les bailleurs sociaux, notamment du fait de la petite taille des programmes envisageables, en permettant l'existence d'une offre locative accessible. Ces logements sont très rarement vacants et affichent souvent de faibles mobilités. Si le développement du parc locatif conventionné est un enjeu pour le territoire, l'outil du logement communal pourra s'avérer pertinent dans certaines communes. Il faudra cependant porter une vigilance particulière au maintien en bon état de ces logements. En effet, pour 40% de ces logements, les municipalités déclarent que des travaux sont à prévoir pour réhabiliter, assurer la rénovation énergétique ou mettre aux normes ces logements. Malheureusement la question du relogement des locataires pendant les travaux reste souvent sans réponse.

Nombre de logements communaux



Sources : IGN, CCVD SIG CP 2021

Source : recensement des communes croisés avec les données DDT – 2021

6.3.5 Pression sur le parc locatif social

Le parc locatif social affiche un **très faible taux de vacance**, inférieur à 1% qui peut traduire une certaine pression sur le parc. La mobilité atteint 10%.

Avec **402 demandes en attentes fin 2018** (430 fin 2017), le parc locatif doit répondre à une demande importante de l'ordre de 4 demandes en cours pour une attribution (100 attributions en 2018) soit **un taux de réponse de l'ordre de 25%**. Parmi ces demandes, 106 sont des demandes de mutations (26%) et 81 % datent de moins d'un an.

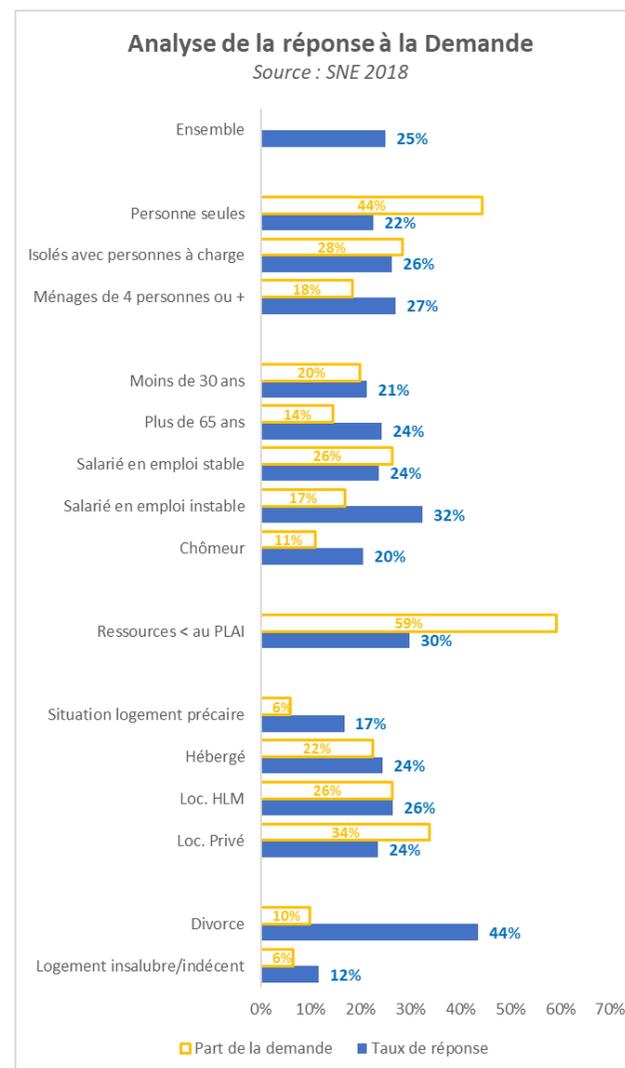
L'analyse du profil de la demande et des attributions montre que ce parc répond bien :

- Aux ménages à revenus modestes, en emploi peu stable
- Aux situations de ruptures

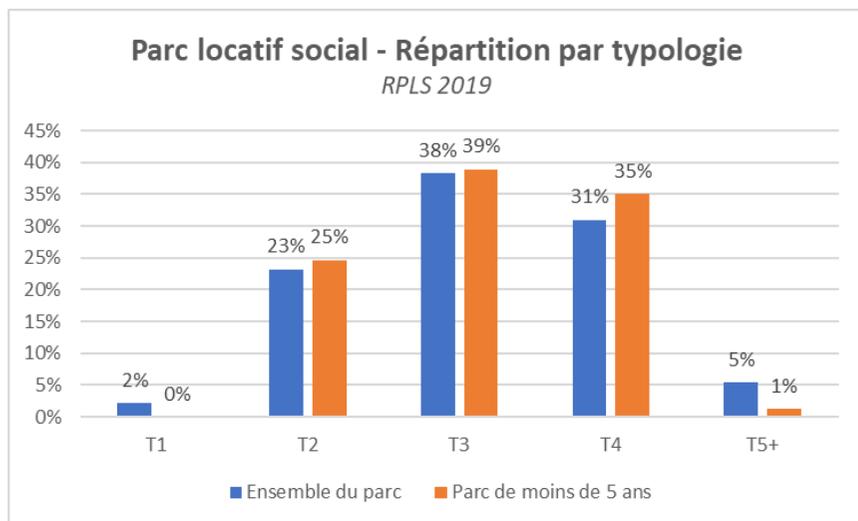
Il semble en revanche répondre plus difficilement :

- Aux jeunes et aux personnes seules
- Aux chômeurs
- Aux ménages en situation de précarité face au logement

Le parc de logements est **très majoritairement composé de logements de taille moyenne avec 69% de T3 ou T4**. Les très grands logements (T5 ou+) sont très peu représentés. **Les mises en services récentes viennent renforcer cette particularité** avec une quasi-absence de très petits logements (T1) et de très grands logements (T5 ou+).



Graphique et analyse : Benoit Baduel Conseil



6.3.6 Des quartiers politique de la ville à Loriol

La politique de la ville désigne la politique mise en place par les pouvoirs publics afin de revaloriser les zones urbaines en difficulté et réduire les inégalités entre les territoires. Cette politique a été initiée, en France, il y a une trentaine d'années.

A Loriol, un Contrat Urbain de Cohésion Sociale a été signé en 2007 pour travailler principalement sur les problèmes de prévention de la délinquance et du développement de la citoyenneté. Seul le quartier de la Maladière avait alors été ciblé par l'État.

La réforme du cadre de la politique de la ville en 2014 redéfinit les quartiers prioritaires à partir du critère unique de concentration urbaine de pauvreté. Pour Loriol, cette analyse statistique s'est traduite par un élargissement du périmètre : il comprend désormais le secteur du projet Seringa mais aussi le centre-ancien de la ville. La population de ce quartier dénommé « Cœur de Loriol » représente 1 590 personnes ayant un revenu médian par foyer de 11 300 € selon les données de l'INSEE. Le contrat de ville de la Communauté de Commune du Val de Drôme, signé le 1er Juillet 2015, définit donc les enjeux et les axes stratégiques pour le territoire

prioritaire du « Cœur de Loriol » sur la période 2015-2020. A noter sa prolongation jusqu'en 2022

Il est fondé sur 3 piliers thématiques

- Cohésion sociale
- Cadre de vie et renouvellement urbain
- Développement économique et emploi

Parmi les actions développées ces dernières années, citons l'opération « volets » qui a permis à 30 propriétaires de rénover leurs huisseries, la Coopérative Jeunesse Service, le pass' loisir, le projet de réaménagement participatif du Parc Gaillard, la création d'une boutique « Troc Ton Truc » - espace de recyclage, la mise en place d'un lieu de vie sur le site de la Maladière, la classe orchestre....

6.3.7 Une demande d'implantation d'habitat léger de plus en plus prégnante

Plusieurs élus ont fait remonter dans le cadre de **l'élaboration de ce diagnostic l'existence d'une demande** pour l'implantation d'habitat léger et/ou mobile (Yourtes, « tiny houses », etc.). Sans que cette demande soit à l'heure actuelle quantifiable avec précision, elle est identifiée par la grande majorité des élus. Ces modes de logements peuvent constituer **une alternative afin d'offrir à des familles des logements plus abordables** et permettre ainsi de diversifier le peuplement dont l'évolution se conforme à un marché du logement dont les prix augmentent. D'un point de vue social, comme environnemental ce type d'habitat se révèle généralement plus sobre notamment en termes de consommation d'énergie, tant pour la construction que dans l'usage quotidien. Par ailleurs leur impact sur l'artificialisation du sol est réversible.

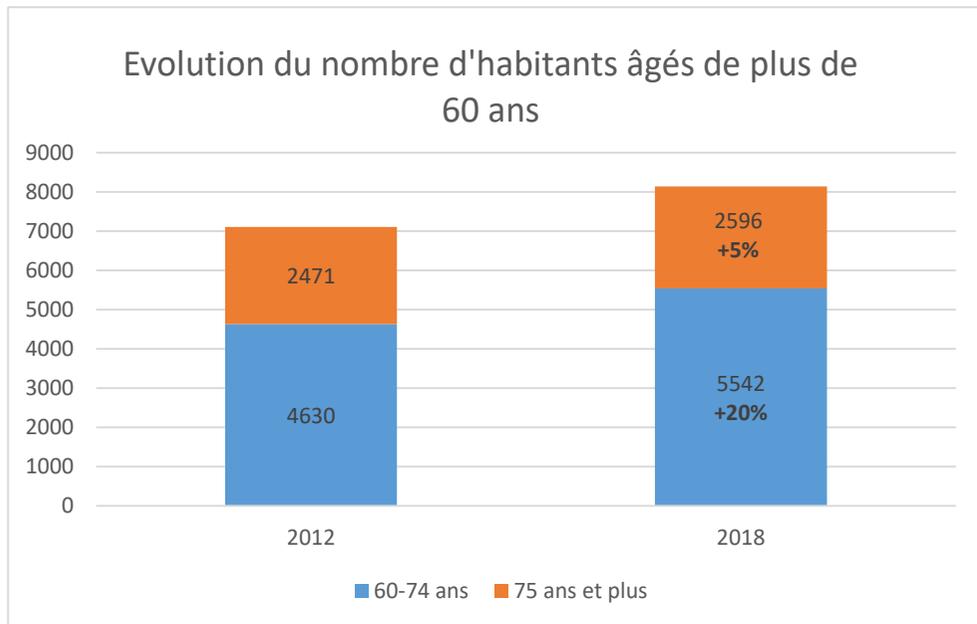
Si l'aspect réglementaire devra être abordé dans le PLUi, l'habitat léger, comme réponse au regard des enjeux locaux et plus globaux ne peut être écarté des réflexions menées dans le cadre du PLH.

7. L'habitat des populations ayant des besoins spécifiques

7.1 Logement pour répondre aux besoins des personnes vieillissantes et à mobilité réduite

Comme évoqué précédemment, malgré une population familiale dominante, la population du territoire est vieillissante et les personnes de plus de 60 ans sont de plus en plus nombreuses. Le nombre de **seniors a augmenté de 15%** entre 2012 et 2018. Ainsi, en 2018, 8 137 personnes soit **27% de la population a plus de 60 ans**. Le nombre de personnes âgées de **60 à 75 ans a augmenté de 20%** et présage d'une réponse à apporter dans les années à venir en termes de logements adaptés.

Le nombre de personnes âgées de **plus de 75 ans a augmenté de 5% entre 2012 et 2018. Cette tranche d'âge représente ainsi près de 9%** de la population (près de 2 600 personnes).



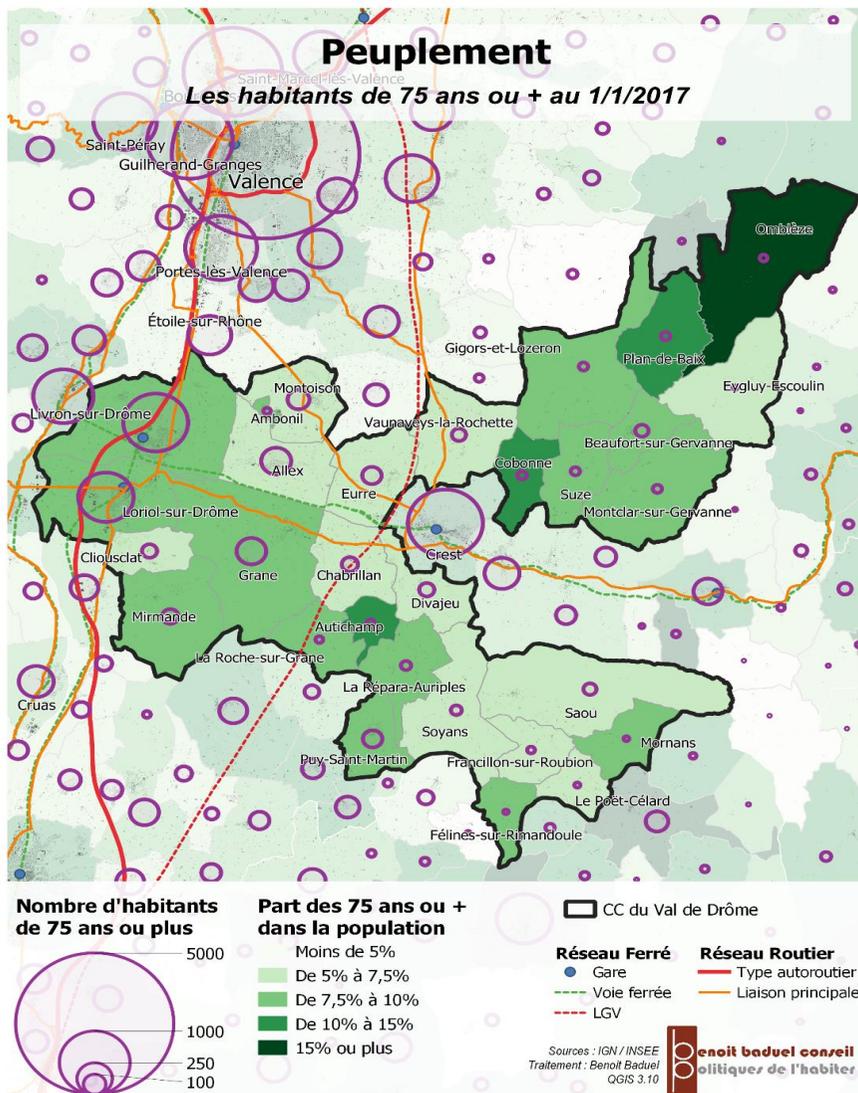
Source INSEE : RGP

On dénombrait au 1^{er} janvier 2017 environ **1810 ménages dont la personne de référence avait plus de 75 ans**. Ces ménages se caractérisent notamment par :

- Une **très faible mobilité** : 7 sur 10 sont dans leur logement depuis plus de 20 ans et seulement 3% depuis moins de 2 ans
- **8 sur 10 sont propriétaires** de leur logement
- **8 sur 10 vivent dans une maison individuelle**
- 54% sont des ménages d'une seule personne, 44% sont composés de 2 personnes

L'Analyse des Besoins Sociaux étudie le ratio aidants/aidés utile pour visualiser le niveau d'isolement ou de soutien possible des personnes âgées. Il met en rapport le nombre de personnes âgées de 55 à 64 ans (les aidants) et le nombre de personnes de 85 ans ou plus (les aidés). En 2017, ce ratio est de 4,9, ce qui veut dire que les aidants sont 4,9 fois plus nombreux que les aidés. Ce ratio connaît une faible diminution (5,5 en 2011). A titre de comparaison, le ratio aidants/aidés est de 3,8 dans la Drôme en 2017 (4,5 en 2012). Le nombre global de seniors isolés a augmenté entre 2012 et 2017 : on comptait 1 413 personnes isolées de 65 ans ou plus en 2012, et on en compte 1 732 en 2017. Pour rappel, en 2017, près de la moitié des personnes de 80 ans ou plus en ménage se retrouve seule (45,7%).

9% de la population âgée de **plus de 75 ans**. Une tendance à la hausse (+5% en 6 ans)



Le vieillissement de la population est donc un phénomène qui doit être appréhendé à différents niveaux (typologies de logements, équipements et services proposés), d'autant plus quand il est corrélé à un éloignement géographique, phénomène que l'on retrouve dans les villages. **Pour les personnes âgées dépendantes (EHPAD), on dénombre sur le territoire 176 places à ce jour – 202 places à compter du printemps 2022 :**

- Cauzid LIVRON : **80** places
- Saint Joseph LORIOL : **72** Places (dont 12 en unités protégées et 3 temporaires)
- Les Opalines GRANE : **24** places à ce jour – à compter du printemps 2022 : **50** lits + 17 logements autonomie (nouveau bâtiment à la Tourache remplaçant les anciens locaux des Opalines à Grâne et à Saillans – 48 places au total).

Les projections réalisées dans le cadre de l'Analyse des Besoins Sociaux permettent **d'estimer le besoin de places supplémentaires en EHPAD à une centaine à horizon 2027** pour maintenir le taux d'équipement actuel, déjà inférieur au taux départemental.

Au-delà du logement pour personnes âgées dépendantes, la réponse aux impacts du vieillissement de la population passe également par **le développement d'une offre, à destination des personnes âgées autonome, constituant une étape intermédiaire** entre le domicile « familiale et historique », souvent devenu inadapté, et la résidence destinée aux personnes dépendantes.

A ce jour ces « **résidences autonomie** » comptent **103 appartements (120 appartements** à partir du printemps 2022) :

- Domaine des Agapanthes à Livron : **18** logements avec veilles bienveillantes + plateforme de la Croix-Rouge destinée à l'accompagnement de 95 personnes à domicile.
- Résidence du Parc à Lorient : **60** logements dont 4 T2 soit 64 places
- Les Opalines à Grâne : Nouveau bâtiment de la Tourache offrant **17** logements 50m² à partir du printemps 2022, soit une capacité d'accueil de 17 à 34 personnes.
- MARPA les jardins d'Alésia à Allex : **22** logements (20 T1 bis de 34m² et 2 T2 de 48m²) soit 24 places.
- Résidence les Jacamons à Chabrillan : **3** appartements soit 4 à 6 places

On dénombre également **125 logements privés adaptés** recensés par ADALOGIS (28% de T1/T2, 26% T3, 40% T4).

7.2 Les ménages les plus fragiles : hébergement d'urgence et logement d'insertion

Pour l'année 2018, le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO = le « 115 ») a enregistré **43 demandes émanant du territoire dont près de 30 étaient liées à l'absence de solution d'hébergement immédiate**. Pour ces 43 situations, **seules 3 ont bénéficié d'une solution**. Parmi les **39 cas « non-solutionnés »**, 18 peuvent être **reliés à l'absence d'offre adaptée**, sur l'initiative du service et 8 à l'initiative du demandeur pour des raisons d'inadaptation de l'offre, souvent du fait de la localisation de l'offre proposée.

Parallèlement, en janvier 2018, la CCVD a mis en place une procédure d'accueil et aménagé un appartement d'urgence en lien avec le CCAS pour l'accès à l'épicerie sociale et le CIDFF pour l'accompagnement des personnes accueillies. En 2018, Le CIDFF a réalisé 48 entretiens téléphoniques, 34 rencontres et a accueilli 4 personnes dans un appartement d'urgence.

Globalement, **l'offre d'urgence sur le territoire est limitée** et peu ouverte à la diversité des situations d'urgence :

- **2 logements d'urgence pour les femmes victimes de violence :**
 - 1 logement d'urgence à Loriol
 - 1 logement d'urgence bientôt disponible à Grâne
- **3 logements d'urgence à Livron gérés par le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS), qui visent à répondre prioritairement aux besoins des livronnais.** Ces logements peuvent, ponctuellement, venir en « renfort » du logement pour les femmes victimes de violence ou de besoins émanant d'autre communes. Ce parc accueille parfois des ménages orientés par le Centre Médico-Social (CMS, service du département) sous réserve d'un projet d'accès à un logement autonome mais n'apparaît pas dans le circuit du SIAO.

En ce qui concerne la **demande de logement d'insertion**, la SIAO a enregistré **16 demandes** émanant très majoritairement d'hommes seuls, mais parfois aussi de

ménages avec enfant(s). Sur ces 16 demandes, 4 ont été suivies d'une entrée en établissement. Le parc destiné à l'insertion est non-négligeable sur le territoire ou dans son environnement direct avec :

- 16 logements gérés par Soliha (dont 6 sont destinés aux gens du voyage)
- 11 places en pension de famille/Maison-relais, à Aouste-sur-Sye, gérées par Soliha
- 28 places en hébergement d'insertion à Crest, géré par Val Accueil

Parmi les demandes de logement social en cours fin 2018, on pouvait également dénombrer :

- 24 demandes de logement social pour motif de logements insalubre/indécent/non habitable
- 24 demandes provenant de ménages en situation de logement très précaire, dont 13 ménages sans-abri

Du point de vue des acteurs, les situations d'urgence « non économiques », qui entraînent la perte d'un logement (péril, incendie, etc.) sont peu nombreuses et des solutions sont rapidement trouvées.

La problématique est davantage celle de la précarité économique et sociale qui engendre des besoins de logements très spécifiques. Sur ce point, dans la logique de la « doctrine nationale » du « Logement d'Abord », le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) oriente son action en direction de l'accès au logement autonome. **Du point de vue des acteurs locaux, la principale difficulté n'est pas la disponibilité de l'offre, qui existe notamment dans le parc social, mais la capacité à financer l'accompagnement de ces ménages** dans leur insertion par le logement.

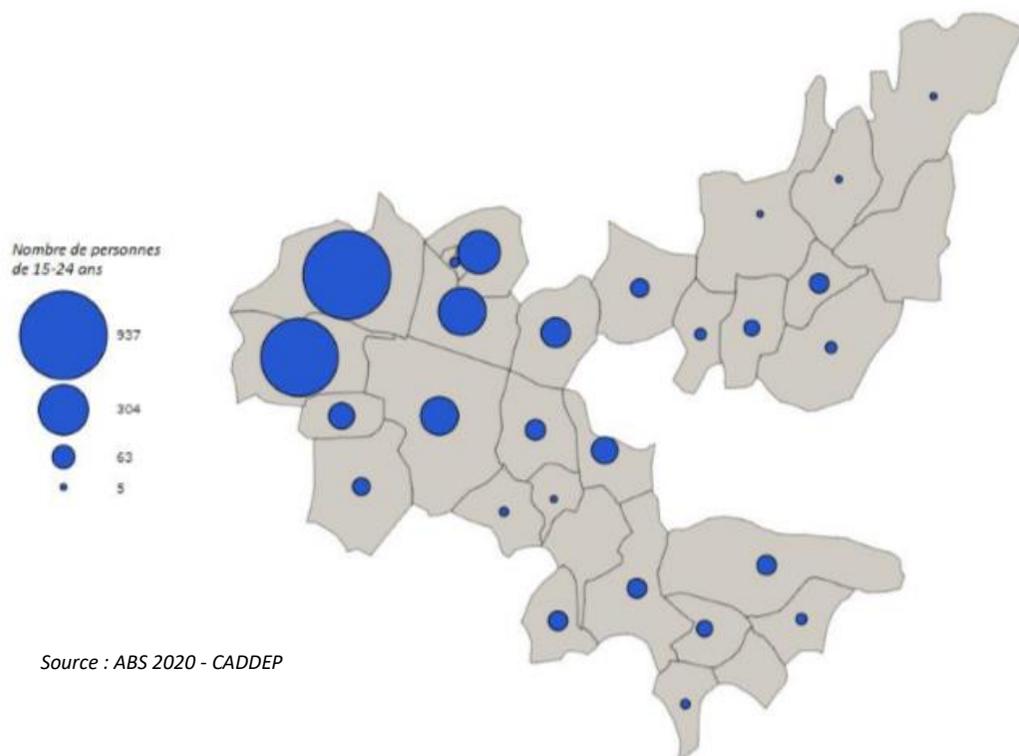
Le développement de l'intermédiation locative est aussi, du point de vue des acteurs une modalité pertinente pour développer une offre à destination des ménages fragiles, notamment en sous-location puisque ce dispositif implique l'accompagnement du ménage.

7.3 Les besoins en logement des plus jeunes

En 2017, on dénombre 2 989 jeunes âgés de 15 à 24 ans et ils représentent 9,6% de la population intercommunale. Leur nombre est resté stable depuis 2012 où ils étaient 2 991 et représentaient 10,1% de la population.

Structure de la population en 2017		
	Nombre	%
15-19 ans	1790	5,8
20-24 ans	1199	3,9
15-24 ans	2989	9,6

Nombre de personnes âgées de 15 à 24 ans en 2019 selon la commune



Source : ABS 2020 - CADDEP

C'est à Livron-sur-Drôme (937 personnes) et Loriol-sur-Drôme (728 personnes) que l'on trouve le plus de personnes de 15-24 ans en 2017 (respectivement 10,3% et 11% de la population communale).

Au 1^{er} janvier 2017, la CCVD abritait ainsi **250 ménages dont la personne de référence a moins 25 ans**, soit 2% de l'ensemble des ménages, et 10 de plus qu'en 2011.

Ces 250 ménages se caractérisent notamment par :

- Leur **très forte mobilité** : la moitié d'entre eux habitent leur logement depuis moins de 2 ans
- Leur **petite taille** : 49% sont des personnes seules et 45% des ménages de 2 personnes
- Leur « **dépendance** » au **parc locatif privé** : 59% vivent dans ce type de logements et seulement 2% d'entre eux sont logés dans le parc HLM

La réponse au besoin de ces jeunes ménages passe donc principalement par **l'existence d'une offre locative adaptée et un accès plus concret au parc locatif social**.

Afin d'aider ces jeunes dans la recherche de logements, un Service Information Logement, de type CLLAJ, a ainsi été mise en place de 2012 à 2015 dans le cadre du précédent PLH. Malheureusement ce service s'est arrêté début 2016, suite au désengagement financier de certains acteurs (*cf bilan des actions*).

A ce jour, les principales difficultés concernent :

- le logement des apprentis des deux CFA de Livron-sur-Drôme, l'internat d'un CFA demeurant inutilisable en l'absence de travaux de mise aux normes et le territoire ne disposant pas d'un Foyer de Jeunes Travailleurs ;
- le logement des jeunes ménages sachant que 30% d'entre-eux sont au chômage et 20% sous le seuil de pauvreté, que le territoire compte peu de logements de petite typologie (1,5% de studios et 6,6% de T2) et que les prix des loyers va en augmentant ;
- l'accès au parc social pour les jeunes (manque de petites typologies dans le parc social, colocation non autorisée par les bailleurs, insuffisance de ressources des jeunes ménages pour payer le loyer...).

A ce jour, les réponses apportées sur le territoire reposent essentiellement sur le dispositif de logements intergénérationnels mis en place par l'association Solidarité Habitat.

Près de **10%** de la population **âgée de 15 à 24 ans**

56% des jeunes du territoire vivent dans les **pôles structurants**

7.4 Travailleurs saisonniers : une économie saisonnière qui génère des besoins

Le territoire accueille de nombreux travailleurs saisonniers, sur une période s'étalant du mois **d'avril au mois d'octobre**. Les **deux tiers** des emplois saisonniers du territoire sont pourvus dans le **secteur agricole**. Les autres domaines qui recrutent des salariés de façon saisonnière sont le **tourisme** et le **commerce de gros**.

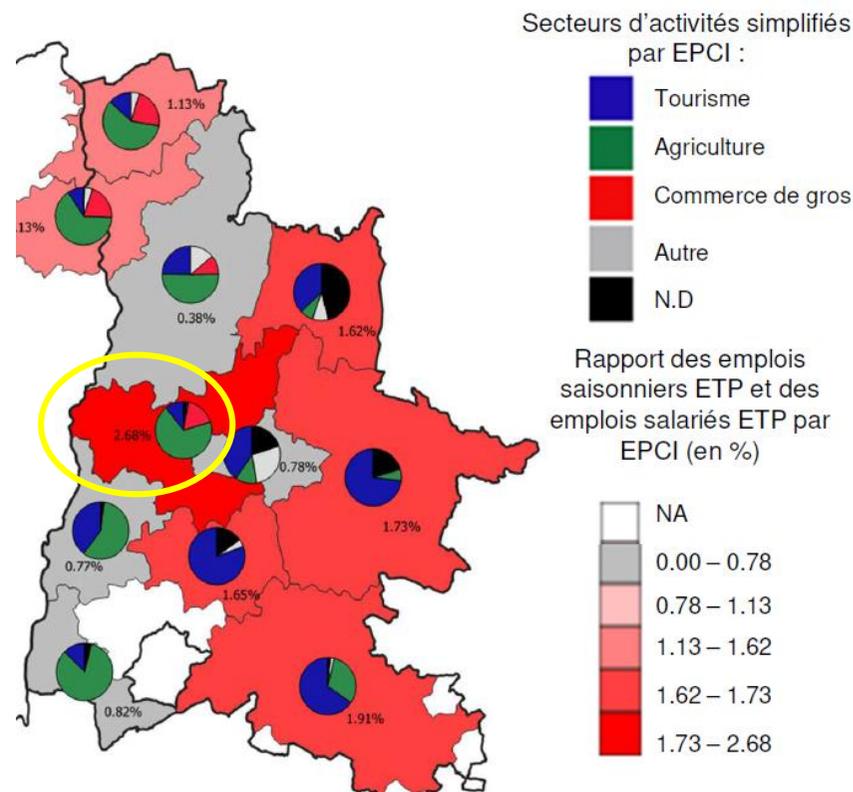
Selon une étude réalisée par l'ADIL en 2020, le Val de Drôme comptabilise en moyenne **849 emplois saisonniers** soit l'équivalent de **177 emplois équivalent temps plein (ETP)**. Ainsi la CCVD est l'EPCI où **l'emploi saisonnier est le plus représenté sur le département (2.7 % en part d' ETP)**.

Pour mémoire, le ratio moyen d'emploi saisonnier en équivalent temps plein est de 0.8 % pour l'ensemble des EPCI drômois.

Dans la grande majorité des cas, les employeurs n'offrent pas de logements décents à leurs salariés saisonniers. Plusieurs situations problématiques se présentent alors :

- Des travailleurs nomades (en camion) qui stationnent sur des parcelles sans autorisation ou parfois mises à disposition par les employeurs mais pouvant poser des problèmes de sécurité (zones inondables par exemple) ;
- Des travailleurs saisonniers étrangers qui s'installent dans des conditions très précaires de suroccupation de logements.

Un certain nombre d'agriculteurs du territoire estime ne pas avoir les moyens de loger ses salariés saisonniers dans de meilleures conditions. La volonté de la collectivité pour les aider à loger plus décemment ces travailleurs qui participent à l'économie locale du territoire se pose alors.



Source : ADIL – étude activité saisonnière de la Drôme – sept 2020

849 emplois saisonniers entre avril et octobre

2,7% des ETP soit la part la plus importante du Département

2/3 des travailleurs saisonniers dans le **domaine agricole**

7.5 Un besoin lié à la sédentarisation des gens du voyage

Les communes de Livron et Loriol répondent à leurs obligations avec une aire d'accueil de 20 places sur chacune des deux communes, mais celle de Livron est actuellement fermées pour cause de travaux.

De compétence intercommunale, la gestion de ces 2 aires d'accueil a été confiée à un prestataire extérieur : l'association AGVD.

Pendant la période du PLH précédent, la commune de Loriol a réalisé un lotissement de 6 logements en habitat adapté dans le quartier « Ste Catherine » qui a répondu aux préconisations du schéma départemental de gens du voyage.

Il s'agit de la construction de 6 maisons jumelées à ossature bois avec terrasses, jardins et aires de stationnement.

Les travaux d'aménagement ainsi que le fonctionnement futur des terrains ont été confiés à SOLIHA Drôme.

Selon le Schéma départemental d'accueil des gens du Voyage de la Drôme 2013-2018, plusieurs familles de Gens du Voyage sont présentes sur le territoire de la Communauté de Communes du Val de Drôme. Elles sont installées sur les communes de Loriol, Livron, Allex et Grane.

Plus précisément, des besoins en sédentarisation ont été recensés sur les communes suivantes :

- Loriol-sur-Drôme : 6 à 8 familles
- Livron-sur-Drôme : 8 à 10 familles.

Une consultation est en cours afin de missionner un prestataire qui devra définir les besoins des familles en voie de sédentarisation.

L'enjeu est conjointement urbain et social. Il conviendra au PLH et au PLUI de proposer des lieux adaptés pour le développement d'une offre de sédentarisation tout en prenant en compte les besoins spécifiques des familles identifiées.

8. Les principaux enjeux

Optimiser la ressource foncière et massifier la rénovation énergétique

- Maîtriser le foncier bâti et non-bâti
- Remobiliser le bâti existant et revitaliser les centres-bourgs
- Créer des logements en renouvellement urbain
- Améliorer la densité et réduire la consommation foncière
- Massifier la rénovation énergétique des logements existants

Répondre aux besoins en logement et développer des logements abordables

- Accueillir 2 450 nouveaux habitants sur le territoire
- Produire 1 133 logements neufs en réponse à la demande nouvelle, aux besoins des résidents et des actifs
- Produire 180 logements abordables et renforcer la mixité

Améliorer les conditions de vie de tous les habitants

- Lutter contre l'habitat indigne
- Répondre aux besoins des jeunes
- Intégrer les besoins liés au vieillissement de la population
- Améliorer la réponse aux besoins des ménages fragiles
- Améliorer les conditions d'accueil des travailleurs saisonniers
- Répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage
- Anticiper le développement de nouvelles formes d'habiter et d'habitat (logement économe...)

Pilotage, gouvernance et observatoire du PLH

LEXIQUE DES ACRONYMES

ABS : Analyse des Besoins Sociaux

ADIL : Agence Départementale pour l'Information sur le Logement

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

AVAP : Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

BBC : Bâtiment basse consommation

CCVD : Communauté de Communes du Val de Drôme en Biovallée

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

CIAS : Centre Intercommunal d'Action Sociale

CIDFF : Centre National d'Information des Droits des Femmes et de la Famille

CSP : Catégorie Socio-Professionnelle

DDT : Direction Départementale des Territoires

EPORA : Etablissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes

ETP : (Emploi) Equivalent Temps Plein

GPRA : Grand Projet Rhône Alpe

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

OPAH : Opération d'Amélioration de l'Habitat

PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial

PDALPD : Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées

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

PIG : Programme d'Intérêt Général

PIG LHI : Programme d'Intérêt Général de Lutte contre l'Habitat Indigne

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLUI : Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal

PB : Propriétaire bailleur

PO : Propriétaire Occupant

PVD : Programme Petites Villes de Demain

QPV : Quartier Politique de la Ville

RP : Résidence principale

RS : Résidence secondaire

SCOT : Schéma de Cohérence Territorial

SIAO : Service Intégré d'Accueil et d'Orientation

SPIE : Service Public Intercommunal de l'Energie

SPR : Sites Patrimoniaux Remarquables

VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

PLh

Programme Local de l'habitat du Val de
Drôme en Biovallée
2022-2028

Partie 2 : ORIENTATIONS

Périmètre CCVD au 1er janvier 2021 : 29 communes

Orientation n°1 : Optimiser la ressource foncière et massifier la rénovation énergétique

- 1.1 Maîtriser le foncier
- 1.2 Remobiliser le bâti existant et revitaliser les centres-bourgs
- 1.3 Créer des logements en renouvellement urbain
- 1.4 Améliorer la densité et réduire la consommation foncière
- 1.5 Massifier la rénovation énergétique des logements existants

Orientation n° 2 : Répondre aux besoins en logement et développer des logements abordables

- 2.1 Objectifs démographiques : 1,25%/an sur les 6 ans à venir du PLH, 1 % sur la durée du PLUI
- 2.2 Produire 1 133 logements neufs en réponse à la demande nouvelle, aux besoins des résidents et des actifs
- 2.3 Produire 180 logements abordables et renforcer la mixité

Orientation n° 3 : Améliorer les conditions de vie de tous les habitants

- 3.1 Lutter contre l'habitat indigne
- 3.2 Répondre aux besoins des jeunes
- 3.3 Intégrer les besoins liés au vieillissement de la population
- 3.4 Améliorer la réponse aux besoins des ménages fragiles
- 3.5 Améliorer les conditions d'accueil des travailleurs saisonniers
- 3.6 Répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage
- 3.7 Accompagner le développement des habitats économes

Orientation n° 4 : Pilotage et gouvernance du PLH

- 4.1 Renforcer l'observatoire de l'habitat et du foncier
- 4.2 Mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement comme outil de pilotage
- 4.3 Animation des groupes de travail thématiques
- 4.4 Suivre et évaluer le PLH

Comme en témoigne le diagnostic du PLH, le territoire du Val de Drôme, globalement très attractif, fait face à un fort déficit de logements.

En effet, il devient de plus en plus difficile d'accueillir les nouveaux ménages, de loger les actifs travaillant sur le territoire qui souhaitent s'y installer, et aussi de maintenir la population existante.

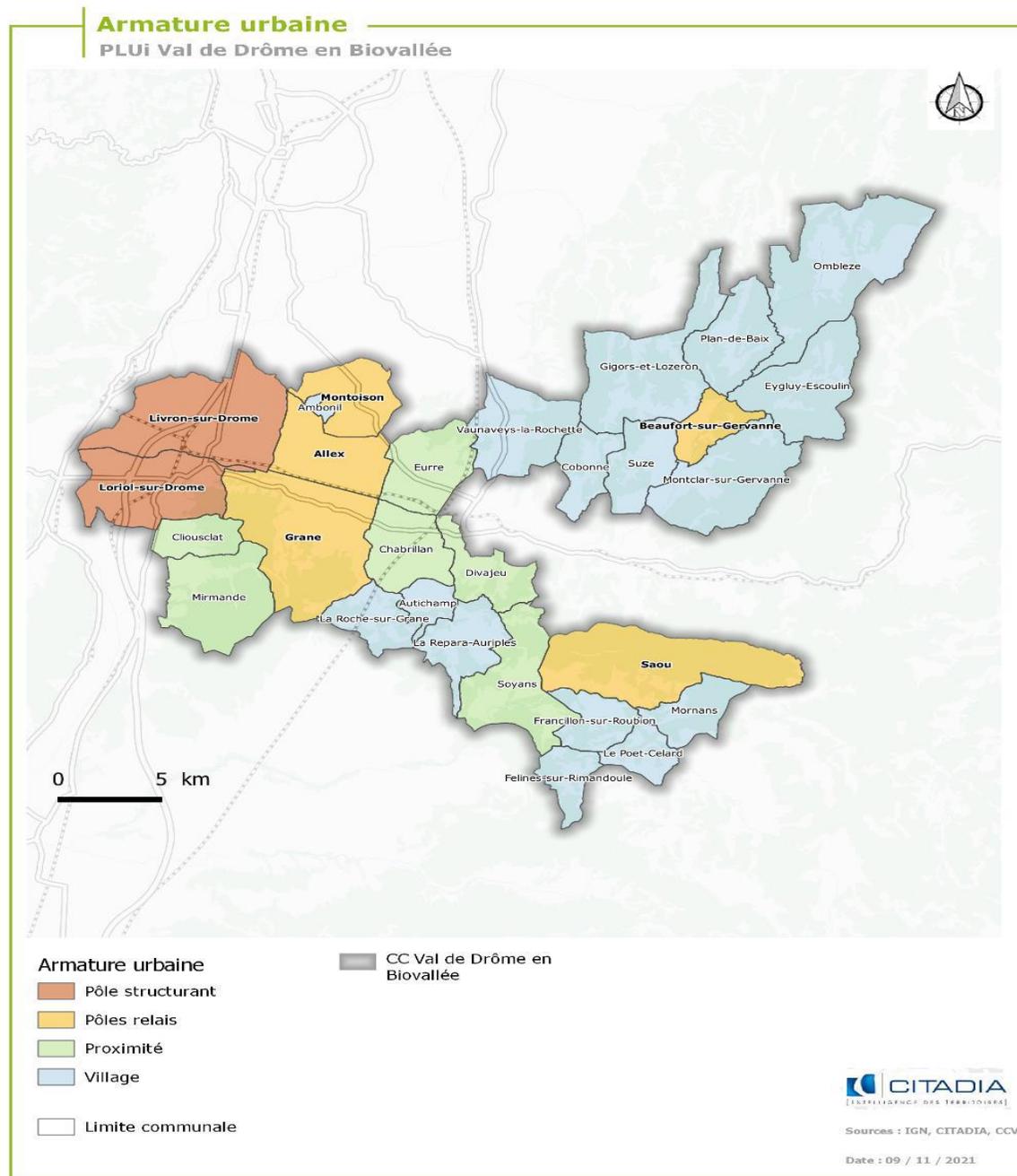
De plus, les élus constatent, en ce début de mandat, une demande nouvelle plus accentuée, de familles désireuses d'améliorer leur qualité de vie.

Par ailleurs, on constate que les centres-villes des pôles structurants, concentrent une part non négligeable de logements vacants et vieillissants. De plus, dans les communes plus rurales, certains centres-bourgs sont dominés par les résidences secondaires parfois sous-occupées.

Ainsi, afin de répondre au besoin en logements tout en préservant la ressource foncière et la ressource énergétique, les élus de la CCVD se donnent plusieurs objectifs, à travers leur politique de l'habitat:

- Maîtriser le foncier
- Remettre sur le marché des logements vacants
- Encourager la transformation de résidences secondaires en résidences principales
- Produire de nouveaux logements en renouvellement urbain
- Développer un habitat plus dense à travers de formes urbaines innovantes
- Améliorer la performance énergétique des logements

Les orientations détaillées ci-après visent à atteindre ces objectifs.



Orientation n°1 Optimiser la ressource foncière et massifier la rénovation énergétique

1.1 Maîtriser le foncier

Afin de développer une nouvelle offre en logement adaptée à la demande, les élus de la CCVD ont décidé, en priorité numéro UNE, **de mettre en place une véritable politique foncière.**

Pour cela, un observatoire foncier de gestion des DIA va être mis en place, d'une part.

D'autre part, le dispositif d'intervention foncière est ré-activé et un nouveau dispositif de réserve foncière est créé.

En parallèle, une réflexion approfondie est lancée sur la création d'un Office Foncier Solidaire (OFS) avec possibilité de recours au Bail Réel Solidaire (BRS).

Ces outils permettront de créer une offre de logements abordable, en locatif ou en accession à la propriété, pérenne sur le long terme.

Ils permettront de développer une offre d'habitat à la fois plus abordable, plus dense, plus diversifiée, tout en veillant à la qualité architecturale, environnementale, au confort énergétique et au bien-vivre de ses habitants.

Cette stratégie foncière intercommunale devra permettre à la fois :

- Une meilleure connaissance du foncier disponible
- L'acquisition de foncier à enjeux
- La réalisation de projets d'aménagement public
- La régulation des prix du marché
- La diversification de l'offre

Actions associées

- *Action 1 : Maîtriser le foncier bâti et non bâti*
- *Action 2 : Promouvoir les formes urbaines denses et la qualité architecturale*

1.2 Remobiliser le bâti existant et revitaliser les centres-bourgs

Objectif de remobilisation du parc de logements vacants

La CCVD se fixe pour ce PLH d'ambitieux objectifs de reconquête du parc vacant. Sur la base d'un travail de recensement effectué avec chacune des communes (cf étude logements vacants en annexe).

Ce travail a permis de fixer un objectif à la fois ambitieux et réaliste qui, à l'échelle de la CCVD, représente **113 logements actuellement en situation de vacance, soit 38% de ces logements inoccupés, à remettre sur le marché** (cf tableau ci-contre). Des actions incitatives et coercitives seront mises en œuvre dans le cadre du présent PLH pour l'atteindre.

Un des outils que la communauté entend mobiliser pour diminuer le parc de logements vacants et celui l'outil fiscal. Ainsi, à partir de l'actualisation des données cadastrales 2021 qui font état de 1 205 logements qui seraient fiscalement vacants sur le territoire, une mission d'optimisation va être conduite dès 2022.

Celle-ci consiste à interroger les propriétaires de ces logements sur la raison de la vacance ou le type d'occupation de leur bien via un questionnaire. En fonction de la réponse apportée par le propriétaire, le logement pourra être soumis à la taxe d'habitation (TH).

L'analyse des logements déclarés vacants et des raisons de la vacance pourra conduire la collectivité à proposer des dispositifs d'aides à la réhabilitation et/ou intégrer des opérations de revitalisation des territoires comme "Petites villes de demain".

Il est estimé que sur les 216 logements dont les propriétaires habitent hors du département de la Drôme, entre 30 et 50% devraient être passibles de la TH. D'après les données 2021, la base moyenne de taxation est de 2 750 euros,

ainsi la cotisation moyenne d'un logement aujourd'hui déclaré vacant mais passible de la TH serait de 550 euros pour les parts communales et intercommunales. Cette estimation devrait potentiellement inciter les propriétaires à remettre ces logements sur le marché.

Objectifs de remobilisation de logements vacants :

	Nombre total de logements vacants (source : recensement commune 2020-2021)	Objectifs de logements vacants à mobiliser	
		Nombre de logements	Pourcentage
Pôles structurants	152	40	26%
Pôles relais	46	27	59%
Pôles de proximité	29	12	41%
Villages	69	34	49%
CCVD	296	113	38%

→ **19 logements vacants** à remobiliser chaque année

Limiter le développement des résidences secondaires

Le territoire compte officiellement plus de 1300 résidences secondaires, dont certaines sont fortement sous-occupées. La CCVD souhaite encourager les ménages à s'installer de façon permanente, freiner le renchérissement des prix de l'immobilier due notamment au marché des résidences secondaires et contenir son orientation touristique. Si le PLH ne fixe pas d'objectif chiffré sur ce point, il souhaite cependant approfondir sa connaissance du parc de résidences secondaires et conforter la tendance à la baisse des résidences secondaires constaté ces dernières années, en activant le levier fiscal à partir de 2023 (cf plan d'actions).

Actions associées Action 3 : Revitaliser les centres-bourgs et mobiliser les logements vacants et les résidences secondaires

1.3 Créer des logements en renouvellement urbain

La CCVD compte sur son territoire de nombreux bâtiments divisibles, des friches, des ruines potentiellement reconstructibles, des bâtiments ciblés par les PLU comme potentiel de changement de destination ou encore d'anciens ateliers, granges ou hangars vacants en centre-bourg.

Ce bâti existant et inoccupé, ne retrouvera plus, du fait de sa localisation, de vocation agricole ou industrielle. Il représente ainsi un potentiel intéressant pour créer de nouveaux logements sans engendrer de consommation foncière.

Ainsi les élus de la CCVD souhaitent ainsi encourager

- La reconquête de certains îlots à enjeux au **travers des opérations de restructuration** (démolition /reconstruction)
- Les **changements de destination ou d'usage de bâtiments non affectés à l'habitation**

La CCVD se fixe un objectif d'au moins 15% de la production nécessaire, soit 190 logements produits dans ce cadre sur la période couverte par le PLH.

→ **31 logements** en renouvellement urbain/an

Programme Petites Villes de Demain

Les communes de Loriol-sur-Drôme et Livron-sur-Drôme, en tant que communes de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralité, sont lauréates du programme Petites Villes de Demain (PVD). Ce programme vise à soutenir les communes concernées dans leur projet de revitalisation de leur centre-bourg au travers notamment d'une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT).

Les communes seront alors éligibles à des dispositifs publics facilitant, de façon transverse, la maîtrise du foncier, la rénovation de logements vacants, la location de logements à des prix abordables, etc.

Le programme Petites Ville de Demain sera mis en œuvre en parallèle du PLH et viendra compléter et alimenter les actions de la politique communautaire de l'habitat.

L'élaboration du programme d'actions PVD de Loriol et de Livron court au plus tard jusqu'à avril 2023. La convention ORT démarrera à partir de cette date. Pour autant, il est possible de débiter des actions, si l'opportunité se présente, avant cette date butoir.

1.4 Améliorer la densité et réduire la consommation foncière

Après déduction des logements vacants remobilisés d'une part et de la création de logements en renouvellement urbain d'autre part, le PLH prévoit la construction 1 133 logements neufs pour répondre au besoin en logement.

Afin de limiter la consommation foncière liée à la production de ces nouveaux logements, les objectifs de densité foncière de l'ancien PLH seront renforcés. Les objectifs sont en cours de finalisation dans le PLUI. Ils respecteront à minima ceux du SCoT (en cours d'élaboration), mais pourront être plus ambitieux sur certaines polarités.

Polarités	Densités fixées par le SCoT
Pôles structurants	30 logements/hectare
Pôles relais	25 logements/hectare
Pôles de proximité	15 logements/hectare
Villages	12 logements/hectare

Cela représenter une consommation foncière prévisionnelle de **49 hectares en 6 ans** pour le logement sur l'ensemble du territoire de la CCVD.

Cet objectif se décline, dans le respect de l'armature territoriale, de la façon suivante (cf tableau ci-contre).

	Objectif de consommation foncière pour le logement neuf 2022-2028 (ha)	Objectif de consommation foncière par an (ha)	Répartition de la consommation foncière sur le territoire
Pôles structurants (2)	20	3,3	41%
Pôles relais (5)	14	2,3	29%
Pôles de proximité (6)	8	1,3	16%
Villages (16)	7	1,2	14%
CCVD	49	8,2	100%

→ **8,2ha/an de consommation foncière** pour répondre au besoin en logements

Cet objectif représente une consommation foncière prévisionnelle de **8,2 ha/an**, ce qui est déjà nettement inférieure à la consommation foncière observée au cours de la période passée de **12,25 ha /an**.

Il est important de préciser que ces estimations de consommation foncière dans le PLH seront à affiner dans le PLUI. En effet des calculs précis sont en cours afin de s'assurer du respect de la réduction de 50% de l'artificialisation des sols.

1.5 Massifier la rénovation énergétique des logements existants

Le secteur résidentiel représente le tiers de la consommation énergétique et 18% des émissions de CO₂ du territoire. L'amélioration de la performance énergétique du parc existant et des constructions neuves de logement représente donc un impact fort pour le territoire.

La CCVD répond à cet enjeu à travers son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) approuvé le 28 septembre 2021. A l'horizon de 2030, l'objectif fixé par le PCAET vise une réduction de -22% de la consommation du secteur résidentiel (soit -50 GWhEF/an ramenant la consommation du secteur de 225 GWhEF/an en 2015 à 175 GWhEF/an en 2030).

Cet objectif correspond à la rénovation (niveau BBC) de plus de 5 500 logements d'ici 2030 selon un rythme progressif de rénovation annuel :

Rythme de rénovation annuel	2021	2026	2030
Maisons	200	410	450
Appartements	55	114	125

Pour atteindre cet objectif, le PCAET intègre un programme d'actions qui prévoit notamment, dans son **action n°7 « Simplifier et faciliter les démarches pour les ménages »**, la mise en place d'un dispositif d'accompagnement et de conseil en direction des ménages.

La plateforme de la rénovation, devient un Service Public Intercommunal de l'Energie (SPIE) et un « guichet unique de la rénovation de l'habitat ».

Il permet de structurer l'accompagnement des ménages dès l'acquisition, le développement de l'accompagnement des copropriétés et des publics fragiles.

En complémentarité du programme d'actions du PCAET, les élus de la CCVD ont **souhaité mettre l'accent sur la rénovation énergétique du parc de logements vacants et du parc de logements communaux, dans le cadre du PLH.**

Ses orientations seront mises en œuvre en partenariat avec le Service Public Intercommunal de l'Energie.

Actions associées

Action 4 : Atteindre les objectifs du PCAET

Orientation n° 2 : Répondre aux besoins en logement et développer des logements abordables

2.1 Objectifs démographiques

Ainsi la CCVD se fixe l'objectif de **loger près de 1 350 ménages supplémentaires** sur les 6 années du PLH.

Les élus de la CCVD ressentent actuellement une forte attractivité tout particulièrement urgente de la part d'actifs souhaitant habiter à proximité de leur lieu de travail ou de familles recherchant un cadre de vie plus « vert ».

Le gain de population estimé atteindrait près de **2 450 habitants** sur les 6 ans à venir, soit un **taux d'accroissement annuel moyen de 1,25%** pour atteindre près de 34 200 habitants à horizon 2028.

Or, le SCoT, en cours d'élaboration, préconise un **taux de croissance moyen annuel de 1% jusqu'à 2040.**

Il est donc important de préciser que la plupart des communes estiment que cette demande d'accueil de population nouvelle est ponctuelle et devrait être absorbée dans les 6 ans à venir.

Par conséquent, cette tendance ne devrait pas de surcroît et la dynamique démographique devrait se réduire sur la période suivante.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUI, deux périodes, avec des objectifs de croissance définis, ont donc été définies afin de s'adapter à ces hypothèses démographiques et de respecter le taux de croissance moyen de 1% à l'horizon 2035 (cf. tableau ci-dessous).

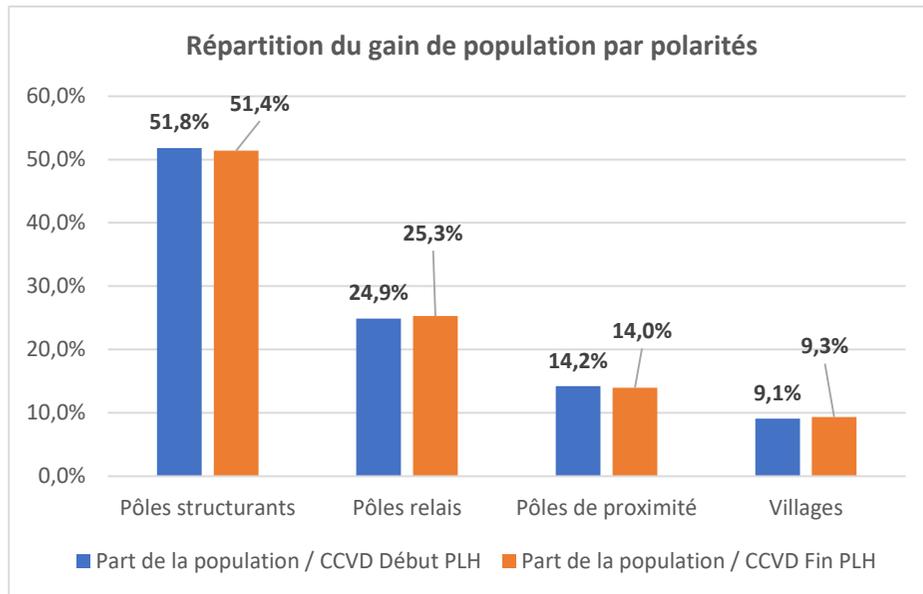
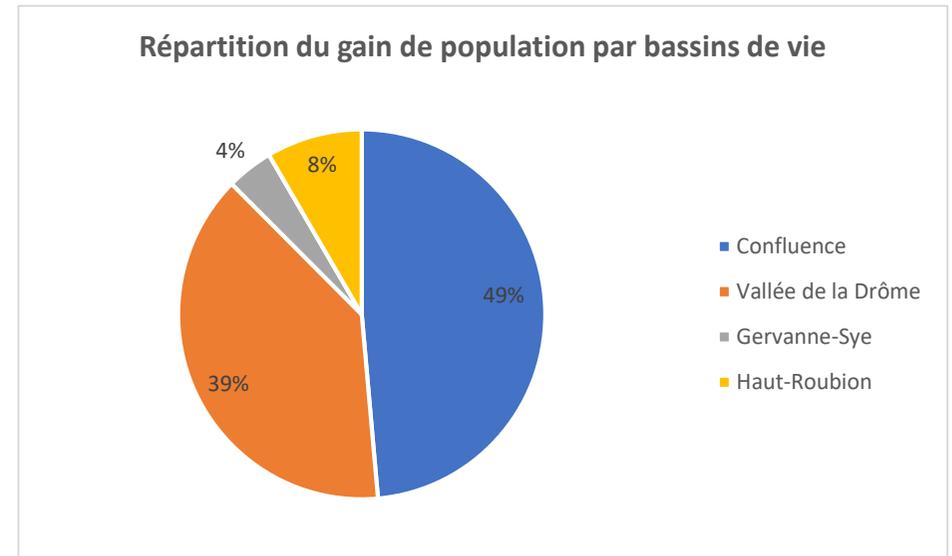
Les objectifs démographiques restent à valider dans l'attente des résultats de l'étude sur la ressource en eau en cours au niveau du SCoT et de l'analyse de données par L'Etat sur le Département de la Drôme.

	2022-2028 (PLH)		2028-2035		2022-2035 (PLUI)		Répartition par pôles
	Croissance annuelle moyenne	Nombre d'habitants nouveaux	Croissance annuelle moyenne	Nombre d'habitants nouveaux	Croissance annuelle moyenne	Nombre d'habitants nouveaux	
Pôles structurants							
Pôles relais							
Pôles de proximité							
Villages							
CCVD							

Sur la durée du PLH, près de la moitié des ménages seront accueillis sur le bassin de vie de la Confluence (49%), essentiellement dans les pôles structurants à Livron et Loriol (46%).

Le bassin de vie de la Vallée de la Drôme accueillera 39% des ménages supplémentaires. Les 12% restant (soit 300 habitants environ) seront réparties sur les communes des secteurs, plus ruraux, du Haut-Roubion et de la Gervanne-Sye afin de leur permettre de pérenniser les services et équipements existants.

Les villages qui représentent plus de la moitié des communes du territoire (16/29) accueilleront moins de 300 habitants de plus. Ainsi l'équilibre de l'armature territoriale sera respecté :



2.2 Objectifs de production de logements neufs : produire 1 133 logements en réponse aux besoins des résidents, des actifs et de la demande nouvelle

La création de ces nouveaux logements devrait avant tout permettre de rééquilibrer le marché du logement et faciliter le parcours résidentiel des jeunes ménages et familles du territoire qui ont de plus en plus de mal à se loger du fait de la hausse des prix du marché immobilier.

L'intercommunalité souhaite également proposer aux personnes qui travaillent sur son territoire la possibilité de s'y loger, et limiter ainsi les déplacements domicile-travail en voiture individuelle.

Cette offre nouvelle devra permettre de diversifier le parc de logement et de rompre avec l'omniprésence de la maison individuelle en accession.

Elle devra aussi s'attacher à rendre plus accessible financièrement l'accès au logement pour tous.

Enfin, elle devra préserver la consommation foncière, conformément à l'orientation numéro 1 (mobilisation des logements vacants, création de logements en renouvellement urbain).

Ainsi, sur un besoin total de 1 439 logements, l'objectif vise à en mobiliser 21% sur le bâti existant (remise sur le marché de logements vacants et renouvellement urbain).

Il resterait donc 1 133 logements à produire sur du foncier non-bâti, en priorité dans les enveloppes urbaines.

La répartition de logements neufs à produire sur le territoire s'effectuera dans le respect de l'équilibre de l'armature territoriale (cf *tableau ci-contre*).

	Production de logements neufs 2022-2028	Production annuelle de logements neufs	Part du logement neuf produit
Livron-sur-Drôme	335	56	
Loriol-sur-Drôme	247	41	
Pôles structurants	582	97	51,4%
Allex	141	24	
Grane	78	13	
Montoisson	95	16	
Saou	8	1	
Beaufort-sur-Gervanne	30	5	
Pôles relais	352	59	31,1%
Pôles de proximité	116	19	10,2%
Villages	83	14	7,3%
CCVD	1 133	189	100%

→ **189 logements neufs /an**

Action associée

Action 5 : Produire 1 133 logements neufs en réponse aux besoins des résidents, des actifs et des nouveaux arrivants

2.3 Objectifs de production de logements locatifs abordables : produire 180 logements abordables et renforcer la mixité

Développer l'offre locative conventionnée

Dans une majeure partie du territoire, la très grande prépondérance du statut de propriétaires occupants parmi les ménages tend à générer une **forte inertie du peuplement**. De ce fait, le maintien des services, et notamment des écoles, qui nécessite un renouvellement de la population constant n'est pas suffisant et nécessite l'augmentation constante du parc de logements. En parallèle, le renchérissement du marché du logement combiné à la faible part de logements locatifs rend difficile l'accès au logement pour les ménages en début de parcours résidentiel ou pour les ménages aux revenus modestes.

Il est donc essentiel que le développement de l'offre à venir s'accompagne d'un développement du parc locatif, générant théoriquement davantage de rotation.

Le PLH a donc pour ambition de **développer le parc locatif conventionné à hauteur de 11 % de logements créés sur la période** (en neuf et renouvellement urbain), **soit 180 logements abordables** de plus. Ce développement devra s'appuyer sur la production par les bailleurs sociaux (147 logements) et les logements communaux (33 logements).

A ce stade, aucun objectif chiffré n'est défini pour le conventionnement de logements privés (Anah) mais le lancement d'une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) dans le cadre du dispositif « Petites Villes de Demain » devrait impulser le conventionnement privé.

En parallèle, le territoire compte mettre en place sa Conférence Intercommunale du Logement destinée à gérer les attributions de logements conventionnés (cf orientation n°4).

Objectif de création de logements sociaux publics

Les bailleurs sociaux seront incités à poursuivre le développement de logements conventionnés sur le territoire. Les objectifs fixés sont les suivants :

	Rappel du nombre total de logements conventionnés publics existants	Nombre de logements locatifs sociaux (PLAI-PLUS) supplémentaires à conventionner sur 2022-2028	Dont PLAI 40%	Nombre LLS à créer par an	Part de logements locatifs conventionnés publics sur le nombre total de logements créés sur la période (<i>neufs et renouvellement urbain</i>)
Livron-sur-Drôme	315	50	20	8	14%
Loriol-sur-Drôme	345	30	12	5	9%
Pôles structurants	660	80	32	13	12%
Allex	21	0	0	0	0%
Grane	26	0	0	0	0%
Montoisson	63	15	6	2,5	15%
Saou	15	0	0	0	0%
Beaufort-sur-Gervanne	0	5	2	1	6%
Pôles relais	125	20	8	3,5	5%
Pôles de proximité	59	38	15	6	27%
Villages	9	9	4	1,5	7%
CCVD	853	147	59	25	11%

➔ Environ **25 logements** locatifs sociaux publics à créer chaque année

Dans une logique de sobriété foncière et de revitalisation des centralités, les bailleurs sociaux seront incités à concentrer leurs efforts sur la rénovation d'îlots complexes.

Objectif de création et rénovation de logements communaux

Les communes du territoire ont acquis une expérience certaine dans la gestion de logements communaux puisque la quasi-totalité d'entre-elles en possède. Ces logements communaux, quasiment **tous occupés à ce jour**, permettent, qu'ils soient conventionnés ou non, d'offrir des logements accessibles aux habitants du territoire et de conserver la maîtrise foncière.

La politique communautaire de l'habitat vise ainsi à soutenir les communes dans la création de nouveaux logements communaux, **mais aussi dans la rénovation énergétique du parc communal existant**.

Les objectifs de création de nouveaux logements communaux (principalement sur du bâti existant), qui viendront renforcer l'offre préexistante, mais également de rénovation énergétique de plus du tiers (35%) des logements communaux existants, sont déclinés dans le tableau ci-contre.

L'offre de logement communal permet notamment de combler le déficit d'offre en logements conventionnés. En effet, si les bailleurs sociaux mènent des opérations dans les pôles structurants, ils sont bien moins présents dans les pôles plus ruraux pour des questions d'équilibre financier. Les ambitions en matière de création/rénovation de logements communaux sont donc logiquement plus fortes dans les pôles plus ruraux comme les villages. Par ailleurs, elles se concentrent essentiellement dans la vallée de la Drôme qui concentre une forte part de la population du territoire ainsi que l'offre de services et de commerces.

Les logements communaux créés pourront être conventionnés ou non mais toujours en respectant un niveau de loyer inférieur au prix du marché.

Action associée

Action 6 : Produire 180 logements abordables et renforcer la mixité

	Rappel du nombre de logements communaux existants	Objectif de création de nouveaux logements communaux	Objectif de logements communaux à rénover
Pôle structurant	22	0	6
Pôle relais	29	3	7
Pôle de proximité	23	1	11
Village	38	29	15
CCVD	112	33	39

→ **12 logements communaux à rénover /créer chaque année**

Orientation n° 3

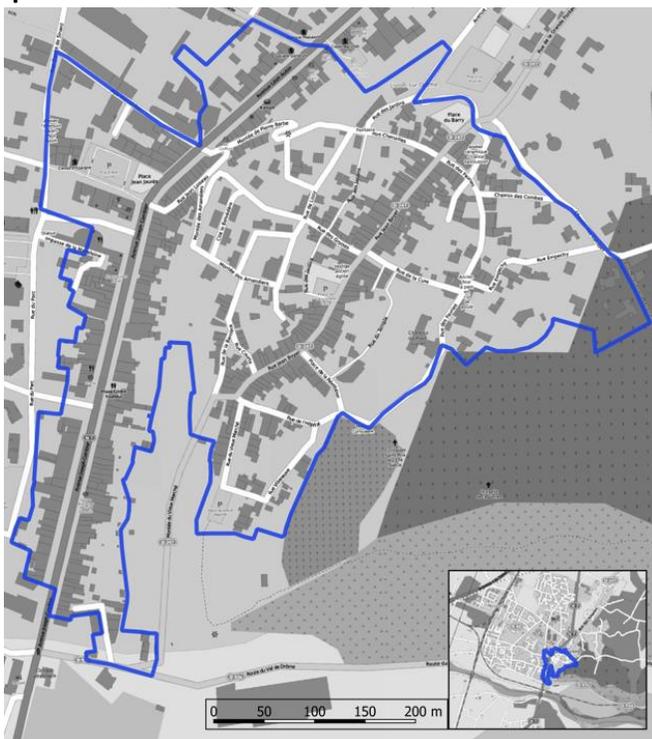
Améliorer les conditions de vie de tous les habitants

3.1 Lutter contre l'habitat indigne

Au travers de sa politique de l'habitat, la CCVD souhaite agir pour résorber les situations de mal-logement sur son territoire et inscrire la lutte contre la précarité énergétique (cf 1.5) et **contre l'habitat indigne** dans ses objectifs.

Ainsi, en parallèle du PIG LHI « Lutte Contre l'Habitat Indigne », **les communes de Loriol-sur-Drôme et Livron-sur-Drôme souhaitent mettre en place le permis de louer sur les périmètres suivants :**

A Livron-sur-Drôme :



A **Loriol-sur-Drôme**, le périmètre du permis de louer correspond à celui du SPR :



La mise en œuvre et le suivi du Permis de Louer seront transférés par la CCVD aux communes concernées.

3.2 Répondre aux besoins des jeunes

A l'heure actuelle, les apprentis (2 CFA à Livron), stagiaires, volontaires en service civique ou jeunes en début de parcours professionnel peinent à trouver un logement sur le territoire. L'internat d'un CFA de Livron est fermé depuis plusieurs années dans l'attente d'une mise aux normes coûteuse. A ce jour, ces jeunes font rarement appel aux logements sociaux dont le parc comporte peu de petites typologies de logements (T1 et T2). En l'absence de CLLAJ (Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes) sur le territoire, ces jeunes trouvent notamment des solutions dans le cadre de dispositifs de colocation intergénérationnelle porté par l'association Solidarité Habitat.

Dans le cadre de ce PLH la CCVD souhaite soutenir ce dispositif de colocation intergénérationnelle et prendre le temps de réfléchir à des solutions complémentaires (Résidences sociales pour les jeunes...). A cela s'ajouteront les initiatives du Département qui prévoit dans son PDALHPD, le développement de « Boutiques Logement » et dispositifs de sous-location.

3.3 Intégrer les besoins liés au vieillissement de la population

La CCVD est confrontée au vieillissement de sa population et à l'installation de personnes retraitées sur le territoire. Comme pour les jeunes, la colocation intergénérationnelle proposée par Solidarité Habitat constitue également une solution encouragée par la CCVD. D'autres solutions comme le service d'aide bienveillante mis en place en partenariat avec la Croix Rouge à Livron pourrait également être essayé ailleurs sur le territoire. Un soutien à l'adaptation de l'habitat pourrait également se révéler nécessaire ainsi que le développement d'une offre de logements adaptés de petite typologie. A ce stade, le PLH prévoit simplement d'approfondir la connaissance des besoins liés au vieillissement de

la population afin de pouvoir proposer, à terme, des pistes d'actions concrètes et pertinentes.

3.4 Améliorer la réponse aux besoins des ménages fragiles

Les ménages les plus fragiles socio-économiquement et dont l'accès au logement autonome n'est pas envisageable rencontrent de réelles difficultés pour se loger. Sur ce point le développement d'une offre en intermédiation locative pourrait constituer une solution à étudier. Par ailleurs, pour répondre aux situations d'urgence, la CCVD dispose de plusieurs logements d'urgence, notamment pour les cas de femmes victimes de violences conjugales. La CCVD souhaite d'une part améliorer la mise en commun des moyens, outils et besoins des différents partenaires concernés (CCAS..), et d'autre part d'étudier la possibilité d'ouvrir ces logements à d'autres situations d'urgence. Ces différentes pistes d'actions seront étudiées et approfondies par un groupe de travail dédié.

3.5 Améliorer les conditions d'accueil des travailleurs saisonniers

Le territoire à forte vocation agricole et touristique accueille chaque année un nombre important de travailleurs saisonniers. Ces derniers viennent souvent avec leur propre solution de logement, généralement sous forme de camions aménagés. Mais ces travailleurs ne disposent pas toujours d'un endroit où ils puissent légalement installer leur camion (potentiellement créateur de nuisances en termes de voisinage et d'assainissement), disposer de sanitaires et douches et d'un coin cuisine. Ce sujet renvoie au partage des rôles dans la réponse à ces publics, entre la collectivité et les employeurs. La volonté de la CCVD est donc d'engager, dans le cadre de ce PLH, un dialogue avec les acteurs concernés afin de travailler à l'amélioration de la connaissance des besoins et la construction de réponses partagées.

3.6 Répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage

Si la CCVD répond à ses obligations en termes d'aires d'accueil pour les gens du voyage, plusieurs élus ont eu l'occasion dans le cadre de l'élaboration de ce PLH, de faire remonter des besoins de ménages souhaitant se sédentariser, où l'étant déjà mais dans des conditions inadaptées. Néanmoins, la connaissance sur ce sujet reste trop peu exhaustive et insuffisamment qualitative pour permettre de quantifier des objectifs sur ce point.

Dans le cadre de ce PLH, un travail sur la sédentarisation des familles des gens du voyage sera engagé dès l'année 2022.

3.7 Accompagner le développement des « habitats économes »

Ces dernières années, les élu(e)s témoignent d'une demande croissante pour de nouvelles formes d'habitat et d'habiter qui présentent des caractéristiques communes : logements plus abordables, logement généralement plus économe en ressource foncière et tendant à privilégier la sobriété énergétique et les matériaux biosourcés... Ces demandes faites aux élus montrent une convergence avec les demandes de l'Etat. Ce type de logement sera donc qualifié dans le présent PLH d'« habitat économe ». Parmi ces nouveaux habitats, on peut notamment citer l'habitat participatif et l'habitat léger (tiny house, container, etc...). Ces nouvelles formes d'habitat et d'habiter peuvent constituer une partie de la solution pour répondre aux enjeux de logement plus abordable et à plus faible impact environnemental. Relativement nouvelles, ces nouvelles formes méritent d'être étudiées de façon approfondie dans le cadre du présent PLH et du PLUi à venir. Des expérimentations pourraient être

menées. Quoi qu'il en soit ces solutions ne pourront évidemment être envisagées que dans le respect des règles d'urbanisme et de protection de l'environnement et en accord avec le souhait des communes. Un groupe de travail dédié sera chargé d'approfondir ce sujet et de travailler à l'encadrement de ces nouvelles formes d'habitat dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Actions associées :

Action 7 : Lutter contre l'habitat indigne

Action 8 : Répondre aux besoins des publics spécifiques

Action 9 : Accompagner le développement des « habitats économes »

Orientation n° 4

Pilotage et gouvernance du PLH

4.1 Renforcer l'observatoire de l'habitat et du foncier

La mission d'observatoire de l'habitat et du foncier de la CCVD est aujourd'hui confiée à l'ADIL. La CCVD souhaite profiter de la dématérialisation des autorisations d'urbanisme (Code des relations entre le public et l'administration – Art L112-8 et suiv.) pour renforcer cet outil. Elle compte notamment, inciter les notaires à compléter de façon plus exhaustive les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) et à les transmettre par voie dématérialisée afin d'en extraire des données et de mieux appréhender certaines informations telles que la connaissance du marché privé, les prix, le type de biens vendus, etc.

Cet observatoire aura également pour vocation, de repérer plus rapidement les biens ou le foncier à enjeux en cours de vente afin que la collectivité puisse être plus réactive dans l'exercice de son droit de préemption.

L'observatoire du foncier sera également renforcé au regard des exigences de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, lorsque les décrets d'applications seront publiés.

4.2 Mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement comme outil de pilotage

Créée par la loi ALUR, la Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 impose aux collectivités dotées d'un Programme Local de l'Habitat qui comprennent dans leur territoire un ou plusieurs quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville de se doter d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

Tel est le cas de la Communauté de Communes du Val de Drôme qui compte mettre en place une CIL au cours du PLH 2022-2028. La Conférence Intercommunale du Logement a pour objectif de mobiliser l'ensemble des acteurs du logement social (bailleurs sociaux, réservataires, associations, communes...) sur le territoire intercommunal afin de fluidifier l'accès au logement social et de favoriser la mixité sociale, tout en offrant davantage de transparence dans les politiques d'attributions. Les orientations adoptées par la CIL seront traduites dans un Plan Partenarial de Gestion de la Demande d'Information des Demandeurs (PPGDID) qui fixera les objectifs en matière d'attribution et de gestion de la demande et dans une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) qui déclinera ces objectifs en engagements de la part des acteurs et précisera les modalités de mise en œuvre.

Il est également envisagé que cette Conférence Intercommunale du Logement constitue l'instance de pilotage de l'ensemble du Programme Local de l'Habitat.

4.3 Animation des groupes de travail thématiques

Comme évoqué dans l'orientation n°3, plusieurs groupes de travail thématiques, réunissant les élus ces communes membres de la CCVD et les acteurs locaux (associations, bailleurs sociaux, etc.) seront mis en place. Leur rôle visera à approfondir la connaissance des besoins et les solutions qu'il est possible d'apporter pour le logement des publics suivants : seniors, jeunes, travailleurs saisonniers... Il sera également question de mieux repérer les situations d'habitat indigne et d'approfondir les enjeux et réponses à apporter face aux nouvelles formes d'habitat et d'habiter.

4.4 Suivre et évaluer le PLH

Un suivi du PLH sera assuré tout au long sa mise en œuvre. Les évaluations prévues sont les suivantes :

- Année 1,2,4 et 5 : évaluation annuelle
- Année 3 : évaluation triennale
- Année 6 : évaluation finale

Ces évaluations permettront notamment d'ajuster le programme d'actions et les objectifs au regard des évolutions légales, de l'approbation des documents de planification (SCoT, PLUi...) et des dispositifs en cours (PVD...) et du contexte local.

Action associée :

Action 10 : Gouvernance et observatoire du PLH

Tableau de synthèse des objectifs chiffrés du PLH sur la période 2022-2028

Création de logements - économie de la ressource foncière					
	Nombre de logements nécessaires 2028	dont logements vacants à mobiliser	dont logements à créer en renouvellement urbain	dont logements neufs	Consommation foncière
Pôle structurant	731	40	109	582	20
Pôle relais	394	27	15	352	14
Pôle de proximité	151	12	23	116	8
Village	163	34	46	83	7
CCVD - total PLH	1 439	113	193	1 133	49
%		40% des logements vacants	15% de la production de logements		
Création et rénovation de logements abordables					
	Nombre de logements à produire (neuf + RU)	Dont logements sociaux	Dont PLAI	Dont logements communaux	Logements communaux à rénover
Pôle structurant	691	80	32	0	6
Pôle relais	367	20	8	3	7
Pôle de proximité	139	38	15	1	11
Village	129	9	4	29	15
CCVD - total PLH	1 326	147	59	33	39
%		11% des logements produits	40% des LLS		40% des logements communaux

PLh

Programme Local de l'habitat du Val de
Drôme en Biovallée
2022-2028

Partie 3 : PLAN D' ACTIONS

Périmètre CCVD au 1er janv. 2021 : 29 communes

FICHE ACTIONS

Orientation n°1 : Optimiser la ressource foncière et massifier la rénovation énergétique

Action 1 : Maîtriser le foncier bâti et non bâti

Action 2 : Promouvoir les formes urbaines denses et la qualité architecturale

Action 3 : Revitaliser les centre-bourg et mobiliser les logements vacants et les résidences secondaires

Action 4 : Atteindre les objectifs du Plan Climat (PCAET)

Orientation n° 2 : Répondre aux besoins en logement et développer des logements abordables

Action 5 : Produire 1 133 logements neufs en réponse à la demande nouvelle, aux besoins des résidents et des actifs

Action 6 : Produire 180 logements abordables et renforcer la mixité

Orientation n° 3 : Améliorer les conditions de vie de tous les habitants

Action 7 : Lutter contre l'habitat indigne

Action 8 : Répondre aux besoins des publics spécifiques

Action 9 : Accompagner le développement des « habitats économes »

Orientation n° 4 : Pilotage et gouvernance du PLH

Action 10 : Gouvernance et observatoire du PLH

Action 1 : Maitriser le foncier bâti et non bâti

Enjeux

Mettre en œuvre une stratégie foncière à l'échelle de l'intercommunalité
Anticiper les besoins en foncier pour développer l'habitat, en privilégiant le renouvellement urbain
Permettre à chacun de trouver un logement adapté à ses ressources

Objectifs

Connaître les disponibilités foncières sur chaque commune
Anticiper les acquisitions à « enjeux »
Rénover les îlots « à enjeux » dans les centralités
Améliorer l'accessibilité financière au logement

Modalités de mise en œuvre

Observatoire du foncier via une gestion dématérialisée des DIA, logiciel Cart'ADS
Stratégie d'acquisition foncière
Suivi des DIA par cartographie / croisement avec les parcelles constructibles des PLU, du PLUI
Analyse des DIA : Tableau des prix de ventes selon les types de biens

Dispositif d'intervention Foncière existant

Portage foncier pendant 3 à 5 ans, et revente à terme à un opérateur ou à une commune membre de la CCVD.

Dispositif de réserve foncière

Réalisation d'une ou plusieurs opérations exemplaire test

Rechercher un tènement foncier à enjeux et/ou un bâtiment ancien de qualité patrimoniale sur le territoire
Faire une étude financière
Réaliser une opération « test » sous maîtrise d'ouvrage collectivité (CCVD et/ou commune)

Utilisation d'outils réglementaires Droit de Prémption Urbain, Déclaration d'Utilité Publique,...

Utilisation des outils fiscaux : Taxe sur les logements vacants, sur les résidences secondaires, taxe sur le foncier non bâti...

Partenariat avec EPORA

Créer un Office Foncier Solidaire

Pilotage, Partenariats

Pilotage : Communauté de communes

Partenariats : Etat, Département, Communes, Bailleurs sociaux, SOLIHA, EPORA,

Indicateurs d'évaluation

Suivi des prix du marché

Suivi des portages réalisés

Planning

2022-2028

Budget- Moyen Humain

Adaptation du Logiciel Cart'ADS : 1 500 €

Dispositif foncier existant : 200 000 €

Dispositif de réserve foncière : 200 000 €

Partenariat avec EPORA : 2 000€

Action 2 : Promouvoir les formes urbaines et la qualité architecturale

Enjeux

Limiter la consommation foncière
Diversifier l'offre de logements pour éviter une production « mono-typée »
Améliorer la qualité des logements

Objectifs

Diversifier les formes urbaines et les typologies, améliorer la qualité architecturale des nouvelles opérations
Promouvoir la gestion économe de l'espace dans les documents d'urbanisme
Localiser les projets d'habitat à proximité des solutions de desserte et de mobilité (liaisons douces, transports en commun...) pour renforcer les centralités

Modalités de mise en œuvre

Favoriser le partage d'expérience, l'appropriation d'une culture commune : Organiser des visites
Lien avec le PLUI : Réaliser des Orientations D'Aménagement et de Programmation (OAP)
Accompagner les communes dans la réalisation d'opérations en renouvellement urbain : Cahier des charges d'études pré opérationnelles, AMO, ...

Pilotage, Partenariats

Pilotage : Communauté de communes, communes
Partenariat : Etat, Département, SPIE, CAUE, ...

Indicateurs d'évaluation

Nombre d'OAP dans les PLU, le PLUI
Nombre d'opérations réalisées
Densité des opérations

Planning

2022- 2028

Budget- Moyen Humain

Organiser un parcours de visites annuel : 1 000 €
Partenariat CAUE : 4 000€
OAP dans le PLUI (prévu dans le Cahier des charges)

Action 3 : Mobiliser les logements vacants et les résidences secondaires sous occupées

Enjeux

Optimiser la ressource foncière en mobilisant des logements existants
Revitaliser les centres bourgs et retrouver les centralités

Objectifs

Accompagner l'amélioration du parc privé ancien, pour les propriétaires occupants et les locataires du privé
Recréer les conditions de mixité fonctionnelle (lien avec les services, les équipements et la mobilité)
Mobiliser les logements vacants et les résidences secondaires sous-occupées

Modalités de mise en œuvre

Affiner la connaissance du parc de résidences secondaires

Créer une Prime pour la rénovation et le remise sur le marché de biens vacants situés en centre bourg pour les accédants et les bailleurs privés (RP)
Réfléchir à la mise en place de taxes sur les logements vacants et les résidences secondaires

Acquérir certains ilots à enjeux via le dispositif foncier ou l'Office Foncier Solidaire
Être acteur des montages d'opération en centre bourg et centre-ville

Mettre en place l'ORT (Opération de Revitalisation Territoriale) dans le cadre du contrat Petite Ville de Demain
S'articuler avec le Contrat de ville et accompagner les habitants sur le Quartier Politique de la Ville

Pilotage, Partenariats

Pilotage : Communauté de Communes, communes

Partenariat : Etat – Département - SCoT – SPIE – PVD – Contrat de Ville – Bailleurs sociaux – Soliha – EPORA...

Indicateurs d'évaluation

Bilan annuel du SPIE pour les logements rénovés

Nombre de logements vacants remis sur le marché/Suivi du pourcentage de logements vacants par communes

Suivi de l'évolution du taux de résidences secondaires

Bilan ORT

Bilan contrat de ville

Planning

2022-2028

Budget- Moyen Humain

Majoration des subventions du SPIE pour les logements vacants : 1 000 € par logement

Acquisition certains îlots à enjeux (cf dispositif foncier)

Accompagnement au montage de projet

Action 4 : Atteindre les objectifs du PCAET

Enjeux

Améliorer la qualité thermique des logements en lien avec le SPIE
Favoriser le déploiement des énergies renouvelables (ENR) et des matériaux biosourcés dans le parc de logements

Objectifs

Accompagner l'amélioration du parc privé ancien, pour les propriétaires occupants et les locataires du privé
Viser l'exemplarité énergétique et la qualité du cadre de vie

Modalités de mise en œuvre

Mettre en place et gérer l'aide attribuée par la CCVD pour la rénovation d'un logement vacant
Mettre en place et gérer l'aide attribuée par la CCVD pour la rénovation des logements communaux
Renforcer le rôle du SPIE pour en faire un « guichet unique » d'aide à la décision et aux demandes de subventions « rénovation habitat »

Pilotage, Partenariats

Pilotage : Communauté de Communes, communes.
Partenariat : Etat, Département, SPIE, CEP, Soliha

Indicateurs d'évaluation

Bilan annuel du PCAET et du SPIE pour les logements rénovés

Planning

2022-2028

Budget- Moyen Humain

Coordination entre les actions du SPIE et du PLH
Prime à la rénovation des logements vacants : 1 000 € par logement
Prime à la rénovation des logements communaux : 2 000 € par logement

Action 5 : Produire 1 133 logements neufs soit 189 logements par an

Enjeux

Atteindre les objectifs de production et diversifier l'offre pour répondre à la demande d'accueil de nouveaux arrivants
Répondre aux besoins des habitants et des salariés présents sur le territoire
Conforter l'armature du territoire en lien avec le SCOT

Objectifs

Respecter les objectifs et la répartition de la production de logements neufs (après déduction des logements mobilisés sur le parc vacant et créé sur du bâti pré-existant), selon les polarités suivantes :

	Pôle structurants	Pôles Relais	Pôles intermédiaires	Villages	TOTAL
Nombre de logts par an	97	59	19	14	189
Total sur 6 ans	582	352	116	83	1 133

Modalités de mise en œuvre

PLUI : Réservation du foncier nécessaire
Résorber la vacance et réduire le nombre de résidence secondaire
Enquête auprès des entreprises implantées ou souhaitant s'implanter, pour connaître les besoins de leurs salariés

Pilotage, Partenariats

Pilotage : Communauté de Communes du Val de Drôme en lien étroit avec les 29 communes de son territoire.

Indicateurs d'évaluation

Nombre de permis déposés via Cart'ADS, logiciel instruction
Nombre de logements mis en chantier via Sitadel
Evolution du nombre de Résidences principales, de logements vacants, de résidences secondaires selon l'INSEE

Planning

2022 2028

Budget- Moyen Humain

Ingénierie Service Habitat Urbanisme CCVD

Action 6 : Produire 180 logements locatifs abordables pour renforcer la mixité :

Enjeux

Atteindre les objectifs de production et diversifier l'offre pour répondre aux besoins
Développer une offre de logements abordables sur l'ensemble des communes
Faciliter les parcours résidentiels

Objectifs

Respecter les objectifs et la répartition de la production de logements locatifs sociaux selon les polarités de la manière suivante

	Pôle structurants	Pôles Relais	Pôles intermédiaires	Villages	TOTAL
Nombre PLAI par an	32	8	15	4	59
Nombre de PLUS par an	48	12	23	5	88
Nombre de logements communaux par an	0	3	1	29	33
Total logements sociaux par an	80	23	39	38	180
Total sur 6 ans	13,3	3,8	6,5	6,3	30

Modalités de mise en œuvre

PLUI : Servitude « logement social »
Participation à la commission de programmation HLM

Renforcer le partenariat avec les bailleurs :

Adapter l'Aide à la Pierre en faveur des bailleurs publics : PLUS /PLAI, participation au déficit foncier
Réfléchir à la caution pour emprunt
Connaître les bilans d'opération, suivre les ventes
Mettre en place de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et du Plan Partenarial de Gestion de la demande locative sociale

Articuler l'aide pour la rénovation des logements communaux avec celles du SPIE : 2 000 € par logements communaux

Pilotage, Partenariats

Pilotage : Communauté de Communes du Val de Drôme en lien étroit avec les 29 communes de son territoire.
Partenariat : SPIE, bailleurs sociaux de la Drôme (DAH, Habitat Dauphinois, ADIS, SDH,), Soliha.

Indicateurs d'évaluation

Suivi du nombre de logements locatifs sociaux programmés chaque année : programmation annuel Etat
Suivi du nombre de logements sociaux par communes
Suivi du parc de logements communaux

Planning

2022 2028

Budget- Moyen Humain

Budget actuel : 70 000 € par an
Ingénierie Service Habitat Urbanisme CCVD

RAPPEL

La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) : Mise en œuvre de règles et de processus communs dans l'attribution des logements sociaux pour garantir l'équité d'accès au logement et favoriser la mixité sociale.

Elle adopte des orientations et des objectifs quantitatifs et qualitatifs concernant :

- les attributions et les mutations sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le territoire,
- les modalités de relogement des personnes relevant des accords collectifs (départemental ou intercommunal), déclarées prioritaires au titre du DALO ou relevant des projets de renouvellement urbain,
- les modalités de coopération inter-partenaire.

Les orientations de la CIL sont déclinées dans **la Convention Intercommunale d'attribution (CIA)** qui fixe des engagements chiffrés aux différents partenaires. La définition de ces orientations s'appuie sur un diagnostic partagé et territorialisé portant sur un socle minimal :

- le parc de logements locatifs sociaux,
- l'occupation sociale du parc de logements locatifs sociaux,
- la demande locative sociale en cours et satisfaite, comprenant l'analyse des attributions des demandeurs les plus pauvres et publics prioritaires.

Elle rassemble les maires, représentants locaux de l'Etat, bailleurs sociaux, Département, réservataires, associations d'insertion...

Le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLS) définit les orientations destinées à :

- assurer une gestion partagée des demandes de logement social,
- satisfaire le droit à l'information du demandeur,
- mettre en place un service d'information et d'accueil du demandeur.

	DETAILS	Budget Annuel Fonctionnement	Budget Annuel Investissement	Budget sur 6 ans
Action 1 : Maîtriser le foncier				
Observatoire du Foncier : Logiciel Cart'ADS		1 500 €		9 000 €
Dispositif d'intervention Foncière : Foncier nu ou îlots à enjeux			200 000 €	1 200 000 €
Dispositif de RESERVE foncière :			200 000 €	1 200 000 €
Partenariat avec EPORA Convention étude		2 000 €		12 000 €
Action 2: Forme urbaine et Qualité architecturale				
Organiser un parcours de visite annuel		1 000 €		6 000 €
Adhésion CAUE		4 000 €		24 000 €
Action 3 et 4 : Mobiliser les logements vacants, atteindre les objectifs PCAET				
Majorer les aides du SPIE pour les logements vacants, Résidence Principale	20 logements par an 1 000 € par logts	20 000 €		120 000 €
Action 5 : Produire 1 133 logements neufs				
PLUI : Ouvrir le foncier nécessaire				
Action 6 : Produire 180 logements locatifs publics abordables				
<u>Aide à la Pierre en faveur des bailleurs publics</u>	500 € par PLUS et 1 000 € par PLAI		35 000€	210 000 €
	Equilibre opération complexe en renouvellement urbain		35 000 €	210 000 €
<u>Aide à la pierre pour les communes</u>	10 logements par an 2 000 € par logements		20 000 € Fonds de concours	120 000 €
Sous TOTAL 1		28 500 € / an	490 000 €/ an	Investissement 2 940 000 € Fonctionnement 171 000 €

Action 7 : Lutter contre l'habitat indigne

Enjeux

Améliorer la connaissance des difficultés sur le parc privé existant : vétusté, indignité, précarité énergétique, inadaptation
Lutter contre les situations d'inconfort des logements et améliorer la qualité thermique des logements
Accompagner la transition énergétique sur le territoire (en lien avec le PCAET)

Objectifs

Lutter contre l'habitat indigne
Améliorer la performance énergétique des logements
Améliorer l'attractivité des centres bourgs et centres villes

Modalités de mise en œuvre

Créer un groupe de travail en charge de :

- Repérer et analyser les situations de mal logement
- Renforcer les synergies entre le Programme d'Intérêt Général (PIG) Habitat Indigne indigne et le SPIE

Mettre en place le « Permis de Louer » à Loriol et Livron **(la mise en œuvre et le suivi seront transférés aux communes concernées)**

Pilotage, Partenariats

Pilotage : Communauté de communes, communes,

Partenariat : CCAS, CIAS, SPIE, Département, DDCS, SOLIHA pour le PIG Habitat Indigne

Indicateurs d'évaluation

Suivi des situations de mal logements

Evaluation du dispositif « Permis de Louer »

Planning

2022- 2028

Budget- Moyen Humain

Ressources Humaines des communes concernées (Livron-sur-Drôme et Loriol-sur-Drôme)

Action 8 : Répondre aux besoins des publics spécifiques

Enjeux

Répondre aux besoins des seniors par une diversité de solutions
Aider les jeunes dans leur accès à un logement autonome
Répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage
Améliorer les conditions d'hébergement des travailleurs saisonniers

Objectifs

Anticiper les besoins et les situations
Favoriser le maintien à domicile des personnes à mobilité réduite et des seniors
Maintenir une qualité des services à la personne en lien avec le partenariat local
Mieux coordonner les acteurs pour améliorer l'accompagnement

Modalités de mise en œuvre

Animer un groupe de travail pour la mise en relation des partenaires visant à :

- L'analyse des besoins en logement des seniors, des jeunes...
- L'articulation des dispositifs en matière de logements d'urgence et d'intermédiation locative (sous-location, bail-glissant)
- La réflexion sur l'hébergement des travailleurs saisonniers (agriculture et tourisme)
- Soutenir l'habitat intergénérationnel via la mise en place d'un partenariat notamment avec Solidarité Habitat, la mission locale...

Mener une étude sur les besoins de sédentarisation des gens du voyage

Pilotage, Partenariats

Pilotage Communauté de communes, communes,

Partenariats : bailleurs sociaux, Soliha, porteurs de projet privés, Adalogis, associations de maintien à domicile, mission locale, Association Solidarité-Habitat, CIAS, CCAS, Département...

Indicateurs d'évaluation

A définir par thématique à l'issue du groupe de travail

Planning

2022

Budget- Moyen Humain

Animation du groupe de travail

Soutien aux associations liées à l'habitat intergénérationnel : 2 000 €

MOUS Gens du Voyage 2022 : 35 000 € environ

Action 9 : Accompagner le développement des « habitats économes »

Enjeux

Permettre à chacun de trouver un logement abordable, adapté à ses ressources
Economiser la ressource foncière et privilégier la sobriété énergétique
Favoriser la mixité sociale
Expérimenter de nouveaux modes d'habiter en réponse à une demande croissante

Objectifs

Réfléchir aux conditions d'implantation de nouvelles formes d'habitat et d'habiter (habitat léger, habitat partagé...) et à leur encadrement dans le PLUi
Etudier la viabilité d'une expérimentation d'habitats économes

Modalités de mise en œuvre

Mettre en place un groupe de travail sur les habitats économes

Pilotage, Partenariats

Pilotage : CCVD – CIAS - communes
Partenariats : CCVD – communes – CIAS - associations – bailleurs sociaux – Etat - Département

Indicateurs d'évaluation

A définir à l'issu du groupe de travail

Planning

2022

Budget- Moyen Humain

Animation du groupe de travail

Action 10 : Gouvernance et Observatoire du PLH

Objectifs

Observatoire de l'habitat et du foncier
Mettre en œuvre, animer et évaluer les actions du PLH en lien avec les partenaires

Modalités de mise en œuvre

Poursuivre l'observatoire
Organisation régulière de réunions de travail avec les différents partenaires
Organisation d'une gouvernance avec la Commission Intercommunale du Logement

Pilotage, Partenariats

Pilotage : CCVD, communes
Partenariats : Tous les partenaires, communes, institutionnels, associatifs, opérateurs publics et privés du logement...

Indicateurs d'évaluation

Bilan observatoire

Planning

2022-2028

Budget- Moyen Humain

Animation du PLH : 1 ETP
Observatoire avec l'ADIL : 4 500 € par an

ACTIONS	Budget Annuel (Fonctionnement)	Budget sur 6 ans
Action 7 : Habitat Indigne		
Mettre en place de `Permis de Louer »	0 €	
Action 8 : Publics spécifiques		
Partenariat avec l'association « Solidarité Habitat »	2 000 €/an	12 000 €
MOUS Gens du Voyage	35 000 € (une fois)	35 000 €
Action 9 : Pilotage et gouvernance		27 000 €
Observatoire PLH	4 500 €	
Sous/ TOTAL 2	6 500 € / an	74 000 €
TOTAL GENERAL	35 000 € / an +1 fois 35 000 €	Fonctionnement 245 000 € Investissement 2 940 000 €

Communauté de Communes du Val de Drome en Biovallée

Programme Local de l'Habitat Bilan Plan d'Actions du PLH 2012- 2018 Annexe au diagnostic

MAI 2021

TAUX de REALISATION DES ACTIONS du PLH 2012- 2018

Réalisation à 100%
Réalisation entre 50 et 80%
Réalisation entre 0 et 10%

Groupe 1 - Assurer un développement cohérent et équilibré de l'offre nouvelle

- Action 1 : Conseil et ingénierie en aménagement de l'espace et en habitat
- Action 2 : Démarche d'Eco Territoire (Biovallée)
- Action 3 : Accompagner les communes dans leur projet : Partenariat CCVD/CAUE
- Action 4 : Politiques foncières de l'habitat

Groupe 2 - Valoriser le patrimoine existant

- Action 5 : Favoriser la production de logements locatifs sociaux publics
- Action 5 bis : Favoriser la production de communaux
- Action 6 : Mettre en place d'un Point Information Habitat

Action 6.1 : Mettre en place un Pôle d'information en matière d'énergie (PIE)

Action 6.2 : Développer l'offre locative privée

Action 6.3 : Diversifier les réponses pour les propriétaires occupant âgés

Action 6.4 : Sensibiliser les particuliers aux économies d'énergie (kit énergie)

Action 6.5 : Développer le conseil en architecture et éco-construction

Groupe 3 – Répondre aux besoins de l'ensemble des ménages

- Action 7 : Logement des jeunes : Mettre en place une antenne relais de type CLLAJ
- Action 8 : Hébergement des saisonniers : Réactualiser un guide des logements disponibles
- Action 9 : Gens du voyage sédentarisés : Proposer des solutions adaptées
- Action 10 : Hébergement d'urgence et temporaire : Participer aux démarches partenariales

Groupe 4 – Favoriser un aménagement durable du territoire

- Action 11 : Créer 15 Eco-quartiers (Biovallée)
- Action 12 : Soutenir la rénovation énergétique du parc public social (Biovallée) **ANNULEE**
- Action 13 : Soutenir les communes en matière d'indécence et de précarité énergétique, en complémentarité de l'action menée dans le cadre de la MOUS Habitat indigne

Groupe d'actions 5 – Animer et suivre le PLH

- Action 14 - Mettre en place un observatoire du PLH
- Action 15 – Animer et Evaluer le PLH

GROUPE N°1 : Assurer un développement cohérent et équilibré de l'offre nouvelle

- Action 1 : Conseil et ingénierie en aménagement de l'espace et en habitat
- Action 2 : Démarche d'Eco Territoire (Biovallée)
- Action 3 : Accompagner les communes dans leur projet : Partenariat CCVD/CAUE
- Action 4 : Politiques foncières de l'habitat

Entre 2012 et 2018, les évolutions législatives ont conduit à une forte évolution des compétences du service habitat qui a désormais intégré les missions d'instruction du Droit de sols et la Planification.

Ces changements ont conduit à la prescription du SCoT Vallée de la Drôme aval et du PLUI du Val de Drôme en Biovallée.

Action 1 : Conseil et ingénierie en aménagement de l'espace et en habitat

2012 : La Communauté de Communes du Val de Drôme dans le cadre de ses compétences aménagement du territoire et d'habitat, dispose d'une chargée de mission qui avait notamment pour fonction d'élaborer le PLH (0,4 ETP) et de conseiller les communes dans leurs projets de PLU et d'aménagement (0,6 ETP).

2014 : La Loi ALUR du 24 mars (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) supprime la mise à disposition gratuite des services d'instruction de l'État pour toutes communes dotées d'un document d'urbanisme, appartenant à des communautés de 10 000 habitants et plus.

Ainsi, 21 communes de la CCVD ont confié l'instruction au service qui a été complété par 4.5 instructeurs des autorisations d'urbanisme.

2017 : la Communauté de Communes du Val de Drôme se voit confier la compétence « Plan local d'urbanisme » telle que prévue à titre obligatoire par la loi ALUR. Le service est complété par une chargée de mission planification pour suivre la finalisation des 11 PLU communaux en cours d'élaboration

2018 : Prescription du PLUI du Val de Drome en Biovallée

Aujourd'hui, le service Habitat Urbanisme de la CCVD comprend 8 personnes :

4.5 ETP Instructeurs Droit des sols

1 ETP Chargée de mission planification : PLU, PLUI

1 ETP Chargée de mission PLH à temps plein depuis 2020

0.5 ETP Secrétaire urbanisme mise à disposition de la commune de Livron

1 ETP Responsable

PLU compatibles avec le PLH	PLU en cours
Allex- Ambonil - Chabrillan - Eurre - Gigors - Grane -Livron - Loriol- Mirmande -Plan de Baix - Saou -Suze - Vaunaveys - Puy Saint Martin	Beaufort - Montoisson - Soyans

Action 2 : Démarche d'Eco Territoire (Biovallée)

Réalisée dans le cadre du Grand Projet Rhône Alpes (GPRA) avec l'ensemble des EPCI de la Vallée de la Drome (CC Val de Drôme, CC Crestois Pays de Saillans et CC Diois), l'objectif était de définir les conditions de développement durable d'un territoire multipolaire, à dominante rural.

Cette démarche a permis :

- 2012 : Réalisation d'un travail Prospectif « Biovallée 2040 » sur la CCVD, CCCPS et CCD.
- 2015 : Publication du Périmètre SCoT Vallée de la Drome Aval sur les territoires de la CCVD et de la CCCPS.
- 2017 : Prescription de l'élaboration du SCoT Vallée de la Drôme aval.
- 2018 : Prescription du PLUI du Val de Drome en Biovallée sur la CCVD

Action 3 : Accompagner les communes dans leur projet : Partenariat CCVD/CAUE

Afin de faciliter l'élaboration des projets d'aménagement communaux, la CCVD a, depuis plusieurs années, une convention d'accompagnement à la maîtrise d'ouvrage avec le CAUE.

La CCVD apporte son soutien aux communes dans le cadre de ses compétences et son adhésion annuelle.

Depuis 2016, la CCVD compétente en matière d'urbanisme accompagne en interne l'élaboration des PLU communaux. Le nombre de conventions a donc été réduit et le financement à hauteur de 50%, effectué pour le compte des communes s'est arrêté.

De 2012 à 2018, 17 conventions ont été signées sur 10 communes différentes, elles ont permis les réflexions préalables suivantes :

- 7 sur la pertinence d'un document d'urbanisme
- 6 sur l'aménagement de parking et de cheminement doux
- 2 sur la rénovation d'une poterie communale
- 1 sur l'implantation d'une école
- 1 sur l'ensemble d'un tènement économique

Action 4 : Politiques foncières de l'habitat

La CCVD a créé un fonds d'intervention foncière afin de faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement et d'actions en faveur du développement de l'habitat, par ses Communes membres.

Conformément aux délibérations la CCVD ne peut réaliser une acquisition qu'à la condition que le projet favorise les principes d'urbanisme garantissant un développement durable du territoire, qu'il soit en adéquation avec le PLH et que la Commune s'engage à racheter le bien dans un délai de trois ans maximum.

Pendant la durée du PLH, 5 portages ont été réalisés :

- **Mirmande** : Acquisition de 2 immeubles dans le centre village, en vue de la création de 2 logements locatifs et l'implantation d'une activité commerciale.
- **Grane** : Acquisition de 3 hectares environ pour la réalisation d'un nouveau quartier (70 logements environ dont 25% sociaux)
- **Cliousclat** : Acquisition d'une parcelle stratégique dans le centre village en vue de la réalisation d'un d'aménagement.
- **Saou** : Acquisition d'une maison sur une parcelle de terrain, à l'entrée du village, pour réalisation de 9 logements locatifs sociaux
- **Montoisson** : Acquisition d'une parcelle dans le centre village pour réalisation d'un projet d'aménagement.

GROUPE N°2 : Valoriser le patrimoine existant

- Action 5 : Favoriser la production de logements locatifs sociaux publics
- Action 5 bis : Favoriser la production de logements locatifs communaux
- Action 6 : Mettre en place d'un Point Information Habitat
 - Action 6.1 : Mettre en place un Pôle d'information en matière d'énergie (PIE)
 - Action 6.2 : Développer l'offre locative privée
 - Action 6.3 : Diversifier les réponses pour les propriétaires occupant âgés
 - Action 6.4 : Sensibiliser les particuliers aux économies d'énergie (kit énergie)
 - Action 6.5 : Développer le conseil en architecture et éco-construction **NON REALISEE**

Action 5 : Favoriser la production de logements locatifs sociaux PUBLICS

Le parc de logements sociaux, inégalement répartis sur les communes de la CCVD, ne parvient pas à répondre à la totalité des besoins. Dans le cadre du PLH, des objectifs en logements sociaux ont été validés par commune afin de privilégier les pôles de service mais sans oublier l'objectif de maintien de la population dans les plus petites communes.

➤ **Sur la période du PLH 2012-2018, 214 logements sociaux publics ont été financés sur 10 communes différentes (cf. bilan)**

Sur la période 2012-2018 : la subvention de la CCVD a permis la construction de 184 nouveaux logements et la rénovation de 30 logements sociaux existants sur le quartier de la Maladière.

Ainsi, en termes de production NEUVE de logements sociaux le territoire a atteint **56% de son objectif** ; 184 logements dont 131 PLUS et **553 PLAI**.
« Rappel : Objectif PLH 2012-2018 : Production de 330 logements locatifs sociaux sur toute la CCVD, dont 20% avec un financement PLAI, soit 66 logements sociaux PLAI »

Les 9 projets communaux identifiés en début de PLH sont réalisés ou en cours :

- Seringua à Lorient,
- Les Renoncées à Livron,
- La Tourache à Grane,
- La MARPA d'Allex
- La promenade des arts à Eurre
- Les projets des communes de Divajeu, Mirmande, Roche sur Grane et Saou

➤ **Sur la période du PLH 2012-2018, la CCVD a attribué 309 000 € de subventions aux Bailleurs sociaux**

Afin d'atteindre ces objectifs ambitieux, une aide à la création de logements locatifs sociaux a été instaurée pour les bailleurs sociaux. Son montant est de 2000 € par logement PLAI et de 1 000 € par logement PLUS.

L'aide à la Pierre de la CCVD a financé 184+30* logements, soit 214 logements sociaux pour un montant de 309 000 €.

*De manière dérogatoire, 30 logements sociaux existants ont été rénovés dans le quartier « Contrat de Ville » de La Maladière à Lorient.

Subventions attribuées par la CCVD aux Bailleurs de 2012 à 2018		
DAH	217 000 €	152 logts
Habitat Dauphinois	16 000 €	12 logts
SoliHA	36 000 €	18 logts
ADIS	30 000 €	24 logts
SDH	10 000 €	8 logts
TOTAL	309 000 €	214* logements

*Dont 30 logements rénovés par DAH dans le quartier de la Maladière à Lorient

➤ **Sur la période post PLH : 2019-2021 :**

Les années suivantes, le dispositif fonctionne de mieux en mieux.

128 logements ont été financés sur les communes de Livron, Allex et Grane, pour un montant total de subvention de 182 000 €

Subventions attribuées par la CCVD aux Bailleurs Entre 2019 et 2021		
DAH	101 000 €	72 logts
Habitat Dauphinois	67 000 €	49 logts
SoliHa	14 000 €	7 logts
TOTAL	182 000 €	128 logements

Soit un total de de 312 logements sociaux créés sur la période 2012-2021, 30 logements sociaux rénovés et 491 000€ financés par la CCVD.

Action 5 bis : Favoriser la production de logements locatifs sociaux communaux

La CCVD concentre un nombre de logements communaux très important : **112** recensés au total, 23 sur la confluence, 48 sur la Basse Vallée de la Drôme, 23 sur la Vallée de la Gervanne-Sye et 18 sur la Vallée du Roubion.

Dans le cadre du PLH, la CCVD a également décidé de créer un financement de 1 500 € par logement à destination des communes pour la réhabilitation de logement existant.

La demande des communes pour entretenir ce patrimoine est régulière.

Cependant sur la période du PLH, seulement **4 logements communaux ont été rénovés** : 2 à Suze et 2 à Plan de Baix.

Pendant la période post-PLH, 4 logements supplémentaires ont été rénovés à Chabrillan (2021).

Au total 12 000 € de subventions ont été attribués par la CCVD, aux communes.

Ce faible taux de réalisation a permis de faire ressortir la nécessité d'accompagner les communes dans leur projet de rénovation.

Le service conseiller énergie partagé peut désormais conseiller les communes sur la réduction de la consommation de leur parc bâti (dont font partie les logements communaux). Ce service est porté en partenariat avec la CCCPS.

Action 6 : Mettre en place d'un Point Information Habitat

- **Action 6.1 : Mettre en place un Pôle d'information en matière d'énergie (PIE)**
- **(Action 6.2 et 6.3 : Voir après Action 6.5)**
- **Action 6.4 : Sensibiliser les particuliers aux économies d'énergie (kit énergie)**

La CCVD très ambitieuse en matière de politique énergétique va bientôt approuver son PCAET.

Le partenariat PIE avec l'ADIL a évolué vers la mise en place d'une plateforme territoriale de la rénovation de l'habitat individuel (PTRE) sur la CCVD et la CCPS avec la création de 3 ETP : 1 développeur ENR et 2 conseillers énergie.

Cet outil s'inscrit dans la continuité du projet de territoire Energétique Biovallée et répond à la volonté des collectivités de fournir un service local permettant aux particuliers de bénéficier d'un accompagnement individualisé.

La plateforme de la rénovation est un dispositif global d'accompagnement. C'est un guichet unique de soutien aux démarches de rénovation performante.

D'une part pour les particuliers, elle a permis :

- La mise en place d'un numéro unique et d'un conseil personnalisé sur le choix des travaux pertinents, la sélection des entreprises et le montage de dossier (administratives et d'aides)
 - 314 accompagnements travaux avec visites à domicile
 - 7 millions d'€ de travaux pour les projets accompagnés
- L'installation de chauffe-eau solaire, soutenu par un chèque régional de 500 € (Opération Coup de soleil)
- Le recrutement d'équipes de 4 et 6 services civiques pour sensibiliser les habitants aux économies d'énergie et aux éco gestes dans l'habitat.

- 157 visites à domicile avec Remise et installation de kit d'économie d'énergie
 - 28 animations sur les marchés
- 16 interventions dans les écoles

- **La mise en place d'un « passeport rénovation » : 2 500 € à 7 500 € de subvention pour les particuliers** (en fonction des revenus).
 - 12 aides versées sur la CCVD
 - 78% d'économie d'énergie en moyenne sur les projets aidés
 - 87% de gain sur les émissions de CO2 (dont une partie due au passage au bois énergie)
 - 222 MWh/an économisés (équivalent 22 400 litres de fioul par an) sur ces seuls 12 projets.

D'autre part pour les professionnels elle a permis de :

- Accompagner 12 groupements d'entreprises à suivre la formation DORÉMI et à proposer des solutions plus performantes thermiquement et mieux adaptées
- Organiser des cycles de formations en soirées, en lien avec la rénovation énergétique performante, suivi par 116 artisans au total
- Réaliser de nombreuses actions de communications :
 - Articles courts dans les bulletins municipaux et revues intercommunales
 - Plaquette de communication
 - Spot publicitaire dans les cinémas locaux (Crest et Loriol)
 - Balades thermographiques en partenariat avec l'ADIL (Aouste sur Sye – Saillans – Livron sur Drôme – 50 personnes).
 - Visite de maison en cours de rénovation (20 personnes)
 - Participation au salon de l'habitat de Crest (tous les 2 ans)

La plateforme est montée en puissance depuis 2018.

895 MWh sont économisés (équivalent 89 500 litres de fioul) en moyenne chaque année.

La plateforme devient aujourd'hui un Service Public de la Performance Energétique de l'Habitat (SPPEH).

○ **Action 6.5 : Développer le conseil en architecture et éco-construction NON REALISEE**

La mise en place d'un Conseil architectural au niveau de la communauté de communes n'a pas pu être réalisé suite à la suppression des subventions de la Région dans le cadre du CDRA.

Les communes de Loriol et de Mirmande ont tout de même mis en place cette action au niveau communal.

- **Action 6.2 : Développer l'offre locative privée**
- **Action 6.3 : Diversifier les réponses pour les propriétaires occupant âgés**
- **Animation du Programme d'Intérêt Général (PIG) Drômois en lien avec la Plateforme énergie**

Depuis 2006, la Communauté de Communes du Val de Drome signe des contrats territoriaux avec le département. Ils permettent de décliner localement le PIG « Drômois » contracté entre l'Etat, l'ANAH et le Département en faveur de l'amélioration de l'habitat privé pour la performance énergétique et la lutte contre l'habitat indigne.

Par la signature des ces contrats

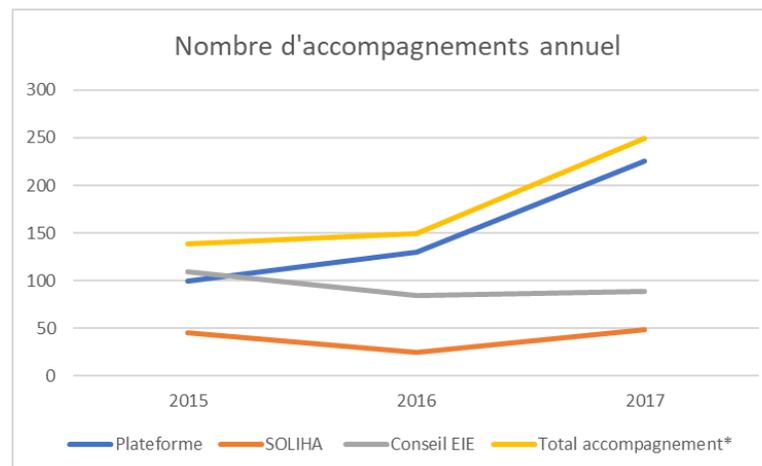
- l'EPCI s'engage à mettre en place une animation
- L'ANAH s'engage à une priorité de traitement, à la prise en charge des dossiers Bailleurs et à majorer ses subventions pour les propriétaires privés
- Le Département s'engageait à financer une partie de l'animation et à majorer ses subventions pour les propriétaires.

Suite à plusieurs appels d'offres, la CCVD a confié une mission d'animation à SOLIHA Drôme. Cette mission consiste à informer, visiter les logements et conseiller tous les propriétaires occupants ou bailleurs, susceptibles de bénéficier des subventions ANAH.

Il est précisé que les subventions ANAH sont soumises à condition de ressources pour les Propriétaires Occupants (PO)

Le département de la Drôme et la Région Rhône Alpes Auvergne ne subventionnent plus l'animation, qui reste imposée pour la majoration des subventions et l'instruction des dossiers propriétaires bailleurs.

Animation PIG	Subvention Département	Subvention Région	Coût à charge CCVD
2012	3 335 €	6 000 €	10 610 € TTC
2013	3 340 €	7 990 €	8 646 € TTC
2014	3 385 €	8 124 €	8 801 € TTC
2015	3 892 €	0 €	18 684 € TTC
2016	0 €	0 €	13 868 € TTC
2017	0 €	0 €	25 000 € TTC
TOTAL			85 609 € TTC



La Plateforme de la rénovation assure désormais un rôle de coordination avec SoliHa. L'objectif est de diminuer les coûts d'animation et de renforcer le lien entre les dispositifs et d'améliorer le service apporté aux particuliers.

➤ **Sur la durée du PLH, 25 logements rénovés par les Propriétaires Bailleurs PRIVES (PB) :**

	Commune	Nombre de Logements locatifs Sociaux créés
2012	Chabrillan	3
2013		0
2014		0
2015	Livron et Loriol	2
2016	Grane et Livron	14
2017		0
2018		8
TOTAL		25

	Montant des Travaux	Subvention ANAH
2012	265 452 €	84 800 €
2013	0	0
2014	0	0
2015	198 242 €	70 344 €
2016	1 315 119 €	389 365 €
2017	0	0
2018	505 557 €	146 079 €
TOTAL	2 284 370 €	690 588 €

➤ **Sur la durée du PLH, 109 logements rénovés par les propriétaires Occupants (PO) :**

Les projets sont situés sur 22 communes différentes de la CCVD

Montant des Travaux	Rénovation classique « Habiter Mieux »	Adaptation du logement « Maintien à domicile »
2012	327 453 €	52 171 €
2013	618 743 €	75 902 €
2014	1 001 002 €	94 796 €
2015	507 062 €	88 799 €
2016	581 269 €	100 240 €
2017	345 223 €	96 268 €
2018	503 244	149 326 €
TOTAL	3 883 993 €	657 502 €

Nombre de logements PO rénovés	Rénovation classique « Habiter Mieux »	Adaptation du logement « Maintien à domicile »
2012	18	10
2013	33	15
2014	60	17
2015	29	11
2016	29	16
2017	22	15
2018	35	25
TOTAL	226	109

GROUPE N°3 : Répondre aux besoins de l'ensemble des ménages

- Action 7 : Logement des jeunes : Mettre en place une antenne relais de type CLLAJ
- Action 8 : Hébergement des saisonniers : Réactualiser un guide des logements disponibles
- Action 9 : Gens du voyage sédentarisés : Proposer des solutions adaptées
- Action 10 : Hébergement d'urgence et temporaire : Participer aux démarches partenariales

Action 7 : Logement des jeunes : Mettre en place une antenne relais de type CLLAJ.

Dans le cadre des PLH de la Vallée de la Drôme, les ECPCI et la Ville de Crest ont sollicité la Mission Locale pour renforcer l'atelier de Recherche de Logement existant sur Crest, Livron et Loriol depuis 2003.

Un Service Information Logement, de type CLLAJ, a ainsi été mise en place de 2012 à 2015.

L'Animation du Point Information Logement était assurée par la référente logement de la Mission Locale, en charge du Point Information Logement de Die. Elle Il a accompagné une cinquantaine de jeunes de moins de trente ans, dans leur recherche de logement :

- Information personnalisée sur les conditions d'accès, travail sur le budget....
- Partenariat avec les bailleurs privés, publics et développer les « baux accompagnés »
- Organisation d'actions collectives

Pour cette nouvelle action, la Mission Locale avait mobilisé plusieurs partenaires institutionnels, en compléments des communautés de communes (6 000 € / an pour la CCVD) : la Région Rhône Alpes, le Département de la Drôme, la CAF et la MSA. Malheureusement ce service s'est arrêté début 2016, suite au désengagement financier de certains acteurs.

Action 8 : Hébergement des saisonniers : Réactualiser un guide des logements disponibles

L'activité saisonnière représente un volume d'emplois conséquents et un poids économique important dans la Vallée de la Drôme. Il s'est donc avéré nécessaire d'accompagner les saisonniers dans leur recherche d'hébergement temporaire.

Un guide a ainsi été créé, il a permis de recenser les hébergements publics et privés, existants sur la Vallée : campings municipaux, privé, foyers, logement chez l'habitant, autres types de logement....

Il a été diffusé en version « papier » édité par les collectivités, mais surtout par voie électronique via le téléchargement sur les sites internet des acteurs du territoire et par l'envoi par mail sur demande.

Devant le peu de succès, aucune mise à jour du guide n'a été effectuée les années suivant sa mise en ligne.

Action 9 : Gens du voyage sédentarisés : Proposer des solutions adaptées

La mise en œuvre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage axé sur les itinérants a fait apparaître la nécessité d'agir sur la problématique du logement des gens du voyage semi-sédentarisés ou sédentaires par une offre spécifique de type terrains familiaux ou logements sociaux adaptés.

La commune de LORIOLE avait ouvert depuis de nombreuses années, une aire de sédentaires pour 6 familles, dans le quartier Sainte Catherine. La configuration des emplacements inférieure à la surface minimale, ne permettait pas l'ouverture des droits aux aides au logement.

La commune s'est alors orientée vers une solution de logements sociaux adaptés en partenariat avec l'Etat, La Région, Le département, La fondation Abbé Pierre, La fondation de France, la CDC, l'ADAAR et la CCVD.

Il s'agit de la construction de 6 maisons jumelées à ossature bois avec terrasses, jardins et aires de stationnement.

Les travaux d'aménagement ainsi que le fonctionnement des terrains ont été confiés à SOLIHA Drôme.

Action 10 : Hébergement d'urgence et temporaire

L'offre en structure d'hébergement et logements temporaires est limitée sur le territoire. L'objectif de l'action était de mieux évaluer les besoins et de développer une offre complémentarité avec les structures d'hébergement temporaire existante.

En janvier 2018, la CCVD a mise en place une procédure d'accueil et aménagé un appartement d'urgence en lien avec le CCAS pour l'accès à l'épicerie sociale et le CIDFF pour l'accompagnement des personnes accueillies.

Le projet a été présenté à l'ensemble des partenaires concernés : CAF, gendarmerie, CMS, DAH, SIAO etc...

En 2018, Le CDIFF a réalisé 48 entretiens téléphoniques, 34 rencontres et a accueilli 4 personnes dans l'appartement d'urgence.

Le premier entretien est un entretien d'écoute permettant à la victime de s'exprimer, si elle le souhaite, sur son vécu de violences et sur ses besoins.

Puis vient la recherche d'un nouveau logement et la mise en place d'un accompagnement personnalisé juridique et/ou social en prenant soin de respecter le rythme de la victime ainsi que ses attentes.

La mise en lien très rapide avec les bailleurs sociaux se révèle toutefois indispensable pour que l'accès à un nouveau logement se fasse dans les délais impartis.

GROUPE N°4 : Favoriser un aménagement durable du territoire

- Action 11 : Créer 15 Eco-quartiers (Biovallée)
- Action 12 : Soutenir la rénovation énergétique du parc public social (Biovallée) **ANNULEE**
- Action 13 : Soutenir les communes en matière d'indécence et de précarité énergétique, en complémentarité de l'action menée dans le cadre de la MOUS Habitat indigne **NON REALISEE**

Action 11 : Eco-quartiers (Biovallée)

Dans le Grand Projet Rhône Alpes (GPRA) Biovallée, l'émergence de nouvelle pratique d'aménagement était favorisée. L'objectif était de décliner en mode rural les objectifs attendus dans les appels à projets Etat et Région « éco-quartiers ».

Dans ce cadre, les communes ont pu bénéficier de :

- **Outils pédagogiques** : Un livret méthodologique et une trame de cahier des charges

- **Subventions aux différentes phases de leur projet** :

- ✓ PHASE 1 : ETUDE / Elaboration du schéma d'aménagement (Subvention : 50 % à 70% d'un montant de 40 000 € maximum).
- ✓ PHASE 2 : AMO / Maîtrise d'Œuvre (Subvention : 80% de 24 000 € max.)
- ✓ PHASE 3 : TRAVAUX (Subvention entre 20% et 40% des aménagements collectifs innovants à la charge de la commune)

5 communes ont ainsi été accompagnées :

- **LORIOLE « Seringa »** En 2014, le projet a été labellisé « Ecoquartier » par le ministère du développement durable
- **LIVRON « Les Renoncées »** :
- **GRANE « La Tourrache »**
- **MIRMANDE**
- **LE POET CELARD**

Action 12 : Soutenir la rénovation énergétique du parc public social (Biovallée) ANNULEE

Cette action a été annulée immédiatement après l'approbation du PLH car les élus ont estimé que les bailleurs sociaux avaient des lignes budgétaires dédiées à la rénovation de leur parc.

Action 13 : Soutenir les communes en matière d'indécence et de précarité énergétique, en complémentarité de l'action menée dans le cadre de la MOUS Habitat indigne : NON REALISEE

Cette action n'a pas été réalisée par manque de temps et dans l'attente de la création du service social intercommunal. Elle sera une priorité du prochain PLH.

GROUPE N°5 : Animer et suivre le PLH

- Action 14 - Mettre en place un observatoire du PLH
- Action 15 – Animer et Evaluer le PLH

Action 14 : Mettre en place un observatoire du PLH

Le PLH doit comporter obligatoirement un observatoire

Dans le cadre de sa mission d'observation de l'habitat de la Drôme, l'ADIL 26 propose un partenariat aux EPCI dotés de PLH, en contrepartie d'une contribution financière.

Depuis 2012, une convention a été signée entre la CCVD et l'ADIL, pour un montant d'environ 4 000 € par an. Cette mission était subventionnée à hauteur de 50% jusqu'en 2018.

Action 15 : Animer et Evaluer le PLH

Le renforcement du poste de chargé de mission Habitat a été effectif : 0.5 ETP, puis à 1 ETP depuis 2020.

PLH 2012-2018 : BILAN BUDGETAIRE

Axe	Fiche Actions	Budget sur le PLH (6 ans)	REALISES 2013 à 2018 inclus
<p align="center"><i>Axe 1 :</i></p> <p align="center">Assurer un développement cohérent et équilibré de l'offre nouvelle</p>	Fiche 1 : Conseil et ingénierie	1 poste 0.5 ETP	<ul style="list-style-type: none"> • 1 poste animation 0.5 ETP de 2012 à 2018 à temps plein depuis 2020.
	Fiche 2 : Etude éco territoire	90 000 €	<ul style="list-style-type: none"> • Etude achevée juin 2012: 86 000 € soit 100% <u>Objectif</u> : Définir les conditions de développement durable d'un territoire multipolaire, à dominante rural, Réalisée dans le cadre du Grand Projet Rhône Alpes Biovallée, avec l'ensemble des EPCI de la Vallée de la Drome Elle a permis : -2012 Prospective « Biovallée 2040 » -2015 Publication périmètre SCoT Vallée de la Drome aval -2017 Prescription du SCoT Vallée de la Drome aval -2018 Prescription du PLUI Val de drome en Biovallée
	Fiche 3 : Partenariat CCVD /CAUE	39 000 €	<ul style="list-style-type: none"> • 17 conventions signées sur 10 communes différentes : 42 000 € soit 100 % 7 sur la pertinence d'un document d'urbanisme 6 sur l'aménagement de parking et de cheminement doux 2 sur la rénovation d'une poterie communale 1 sur l'implantation d'une école 1 sur l'ensemble d'un tènement économique
	Fiche 4 : Dispositif foncier	300 000 € Inv: 1 200 000 €	<ul style="list-style-type: none"> • 5 portages réalisés : Inv : 1 600 000 € soit 133 % ! Fonc : 190 000 € <u>Mirmande</u> : acquisition d'un bâtiment existant jouxtant un bâtiment communal, pour extension de locaux et de logement locatif social <u>Grane</u> : Acquisition de foncier pour création d'un écoquartier <u>Cliousclat</u> : Acquisition de foncier dans le centre village pour création espace public <u>Saou</u> : Acquisition foncier et Bâtiment. Création de 9 logements locatifs sociaux en bande, marquant l'entrée du village par un front bâti. <u>Montoisson</u> : Acquisition de foncier pour création cheminement

PLH 2012-2018 : BILAN BUDGETAIRE

			piéton vers l'école.
<p align="center"><i>Axe 2 :</i></p> <p align="center">Valoriser le patrimoine existant</p>	<p>Fiche 5 : Production de 55 logts publics : 14 PLAI et 41 PLUS/an</p>	420 000 €	<p>309 000 € de subventions aux Bailleurs sociaux, soit 74 %</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 184 logements créés sur 10 communes différentes : Allex, Divajeu, Grane, Loriol, Livron, Mirmande, La Roche sur Grane, Eurre, Saou, Soyans, ▪ 30 logements rénovés sur « La Maladière » à Loriol
	<p>Fiche 5b : Favoriser la production de 2 logements locatifs communaux /an</p>	36 000 €	<p>4 500 € de subventions aux communes, soit 12%</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 4 logements communaux rénovés en totalité sur 2 Communes différentes (Plan de Baix et Suze)
	<p>Fiche 6 : Point Info Habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Action 6.1 –Point Info Energie 	300 000 €	<p>300 000 €. Soit 100 % Signature d'une convention PIE avec l'ADIL, qui a évolué vers la mise en place d'une plateforme énergie avec le recrutement de 2 conseillers en énergie</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Action 6. 2 et 6.3– (5 logts locatifs privés /an et 15 Propriétaires Occupants /an) ▪ Action 6.4 : Sensibiliser les particuliers aux économies d'énergie ▪ Action 6.5 – conseil en architecture et éco-construction pour les particuliers 	<p>Contrat Territorial Animation : 90 000 €</p> <p>30 000 €</p> <p>30 000 €</p>	<p>90 000 €, soit 100 % Marche avec SOLIHA Drome pour l'animation du PIG Habitat Energie</p> <p>30 000 €, soit 100% Distribution de Kit Economie d'Energie par des jeunes en service Civique.</p> <p>NON REALISE Arrêt financement CDDRA</p>

PLH 2012-2018 : BILAN BUDGETAIRE

	Fiche Actions	Budget sur le PLH (6 ans)	
Axe 3 Répondre aux besoins de l'ensemble des ménages	Fiche 7 : Logement des jeunes : Mettre en place une antenne CLLAJ avec CCC et CCPS	23 200 €	18 000 €, soit 78 % Mise en place d'une antenne CLLAJ avec la Mission Locale Renforcement des permanences. 50 jeunes accompagnés par an. Action arrêtée suite arrêt des financements.
	Fiche 8 : Hébergement des saisonniers: guide parc disponible avec CCC et CCPS	3 000 €	1 500 €, soit 50 % Mise en ligne d'un guide après recensement des hébergements existant Pas de mise à jour réalisée depuis la mise en ligne
	Fiche 9 : Gens du voyage :	PLAI dédié (fiche 5)	Création de 6 logements adaptés à des familles sédentarisées sur Loriol
	Fiche 10 : Hébergement d'urgence et temporaire	Poste fiche 15	Création d'un accompagnement et aménagement d'un appartement d'urgence
Axe 4 : Favoriser les aménagements durables	Fiche 11 : Créer 15 Eco quartiers	Poste fiche 15	Financement Etat, Région (GPRA)
	Fiche 12 : Soutenir la rénovation énergétique du parc public	En cours	ANNULE
	Fiche 13 : sensibiliser les communes en matière d'indécence	Poste fiche 15	NON REALISE
Axe 5 : Animer et suivre le PLH	Action 14 - Mettre en place un observatoire PLH	18 000 €	18 000 € : Convention avec l'ADIL, soit 100 %
	Action 15 – Animer et Evaluer le PLH	0.5 ETP	0.5 ETP
TOTAL			

PLH 2012-2018 : BILAN BUDGETAIRE



ANNEXE N° 2

RECENSEMENT LOGEMENTS VACANTS

de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL DE DROME EN BIOVALLEE

Mars 2021

Table des matières

1. Eléments de cadrage	3
A. Définitions	3
B. Sources de données	4
2. Méthodologie	5
3. Recensement de la vacance sur la CCVD.....	6
Les chiffres de la vacance dans les communes de la CCVD.....	7
A. Caractérisation de la vacance.....	8
B. Localisation de la vacance	10
C. Les raisons de la vacance sur le territoire	15
4. Une volonté affirmée de lutter contre la vacance de logements	16

1. Eléments de cadrage

A. Définitions

- **Logement vacant**

Selon l'INSEE, un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente ou à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (un logement très vétuste par exemple).

Selon le code des impôts (art 232 et 1407 bis), est considéré comme vacant un logement dont la durée d'occupation est **inférieure à quatre-vingt-dix jours consécutifs depuis au moins deux ans** (pour les communes n'appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants comme c'est le cas pour la CCVD). Pour l'application d'une éventuelle taxe sur les logements vacants, la vacance devra, en outre, être indépendante de la volonté du contribuable et le logement ne pourra être détenu par des organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte.

- **Vacance conjoncturelle ou frictionnelle¹:**

Il s'agit d'une vacance « de marché », provisoire et de courte durée. Dans cette catégorie de vacance, le logement est inoccupé pour une durée inférieure à 2 ans, le temps d'être à nouveau occupé (en attente de vente ou de location). Cette vacance, incompressible, est celle qui est nécessaire à la rotation des ménages dans le parc privé pour garantir la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc du logement.

- **Vacance structurelle :**

Elle désigne une vacance « hors marché » et concerne des logements dont la durée d'inoccupation est suffisamment importante pour être symptomatique d'un dysfonctionnement (marché immobilier peu actif ou logement inadapté à la demande). Cette catégorie de vacance est la plus problématique, car plus difficile à connaître et à mobiliser du fait d'une grande diversité de situations qui la compose : obsolescence du bien, transformation d'usage, situation bloquée (indivision, succession), position attentiste du propriétaire (bien réservé, spéculation, héritage) ou désintérêt pour le bien.

On retiendra comme vacance structurelle l'ensemble des logements vacants depuis plus de 2 ans, ce seuil correspondant à celui fourni par les données de la DGFIP et permettant à une collectivité locale de moins de 50 000 habitants d'instaurer la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV).

¹ Définitions de la vacance structurelle, de la vacance conjoncturelle et du taux de vacance reprises de la publication de l'Agape (Agence d'Urbanisme et de Développement Durable) intitulée « la vacance en Lorraine Nord » - Mars 2019

- **Taux de vacance**

Dans un parc de logements, le taux de vacance est un élément déterminant, puisqu'il rend compte du bon fonctionnement du marché du logement sur un territoire donné en fournissant notamment des éléments sur :

- l'offre de logements et l'attractivité d'un territoire : un ménage supplémentaire est un ménage à loger, impliquant de disposer d'un logement libre pour l'accueillir. Ce principe de base nécessite une vacance suffisante pour garantir la fluidité des parcours résidentiels, généralement estimée aux alentours de 5-7%. En-dessous de 5%, le marché est considéré comme tendu et souligne une insuffisance de l'offre par rapport à la demande, se traduisant par une hausse des prix de l'immobilier. A l'inverse, un taux de vacance élevé, bien au-delà des 7%, traduit un déficit d'attractivité du territoire, qui peut résulter d'une surabondance de l'offre dans un marché du logement détendu, entraînant un effet de transfert du parc ancien vers les logements neufs ;
- l'état global du parc de logement : au-delà de 10% de vacance, on peut considérer que le parc de logements présente des dysfonctionnements importants rendant impossible la mise sur le marché d'une partie des logements. Ces dysfonctionnements peuvent être liés aux caractéristiques propres du logement (taille, confort, ancienneté) et de son environnement urbain (difficulté de stationnement, absence de commerces, espaces publics dégradés), ou à une dégradation du logement, suite à une longue période de vacance

B. Sources de données

Traditionnellement, deux sources de données sont mobilisées pour traiter la question de la vacance :

- **Recensement INSEE**

La vacance est constatée par l'enquêteur à un instant T lors des sessions de recensement et d'enquête. Si les données INSEE permettent d'avoir une première idée du volume de logements vacants, elles ne permettent ni de localiser les logements vacants, ni d'estimer la durée de la vacance. En outre, les données du recensement sur le territoire datent de 2017. Ces données ne permettent pas une analyse fine et actualisée du phénomène de vacance sur le territoire.

- **Données fiscales**

Elles sont issues des différents fichiers fiscaux (taxe d'habitation et taxe foncière) et recensent les logements vides au 1er janvier de l'année. L'utilisation des sources fiscales présente plusieurs avantages par rapport à celles de l'INSEE, en fournissant notamment des informations sur la durée de la vacance, sur les logements et leurs propriétaires, et sur leur localisation précise, permettant d'identifier des phénomènes de concentration dans le tissu urbain.

2. Méthodologie

Une chargée de mission Habitat-Urbanisme s'est rendue dans les 29 communes de la CCVD pour rencontrer les élu.e.s (un à six élu.e.s par rencontre selon la taille de la commune et la disponibilité des élus) parfois accompagnés de technicien.ne.s dans les communes disposant d'un service urbanisme. Ces entretiens se sont déroulés entre octobre 2020 et début mars 2021 (interruption en mi-octobre à fin novembre du fait du 2nd confinement).

Les participant.e.s à cet échange ont été amené à travailler sur la base d'une carte à l'échelle communale représentant les parcelles cadastrales et le bâti. Ce plan édité en grand format (A0) et comportant également un zoom sur le centre-bourg faisait apparaître les logements vacants de la commune sur la base des données fiscales. Ces données (fichiers fonciers – source DGFIP – traitement Cerema) sont utilisées par l'ADIL, en charge de l'observatoire de l'habitat sur le territoire et permettent également une traduction cartographique (données MAJIC) par le service en charge du Système d'Information Géographique (SIG) de la CCVD.

Les logements vacants ont été passés en revue un par un. Les questions suivantes étaient posées aux élu.e.s et technicien.ne.s participants :

- Ce logement est-il réellement vacant ?
- Depuis combien de temps ?
- Pour quelle raison ?
- Quel est l'état du bâti ?

Après avoir passé en revue l'ensemble des logements signalés comme vacants par les données fiscales, il était demandé aux participants si d'autres logements, non signalés par les données fiscales, étaient vacants afin de compléter ce recensement de façon exhaustive.

Nécessité d'effectuer un recensement des logements réellement vacants et d'en comprendre la cause sur le territoire

Après présentation de ces données aux élu.e.s de la CCVD, ces derniers observent des écarts très conséquents entre ces chiffres et la réalité de leur commune. Dans le cadre de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat 2022-2028, le service urbanisme de la CCVD s'est donc chargé de rencontrer les élus de chacune des 29 communes afin de mener un recensement pour confronter ces données avec la vacance de logement réellement existante sur le territoire.

Le recueil de ses données basées sur la connaissance des élu.e.s et technicien.ne.s de leur commune a permis, pour chacune des commune de recenser les logements réellement vacants dans un tableau sur le modèle suivant :

N°	Localisation	Désignation – Description – Typologie	Durée	Motif de la vacance	Etat du bâti
----	--------------	---	-------	------------------------	-----------------

Ce travail a été rendu possible car la taille de la plupart des communes de la CCVD permet aux élu.e.s d’avoir une connaissance exhaustive ou quasiment exhaustive des logements et des habitants de leur commune. Pour certaines communes, l’échange a été complété par une visite sur le terrain afin de vérifier la vacance ou non de certains logements sur lesquels les élus/techniciens avaient un doute. Pour les communes les plus peuplées du territoire, certaines vérifications complémentaires par les élu.e.s et/ou technicien.ne.s ont permis de compléter le recensement. Pour les communes comptabilisant le plus grand nombre de logements vacants, ce travail a été approfondi :

- Beaufort-sur-Gervanne : Des élus se sont rendues sur le terrain afin de recenser de façon exhaustive les logements vacants notamment en centre-bourg.
- Loriol-sur-Drôme et Livron-sur-Drôme : Une étude complémentaire sur les logements vacants a été commandées à l’ADIL afin de qualifier plus finement les logements vacants. Sur la base des données de l’ADIL et suite à l’échange en communes, une technicienne de Loriol-sur Drôme et des élus de Livron-sur-Drôme se sont rendus sur le terrain pour recenser les logements vacants. Pour Loriol ce travail de terrain recensement de la vacance s’est essentiellement concentré sur le centre-bourg.

3. Recensement de la vacance sur la CCVD

Les résultats du travail de recensement de la vacance mené avec les élus confirment une nette surestimation de la vacance que ce soit par l’INSEE ou les données fiscales. En effet, seuls 27% des logements identifiés comme vacants par les fichiers fonciers le sont réellement. Parmi les 73% des logements identifiés par les fichiers fonciers mais ne pouvant être considérés comme réellement vacants, on distingue :

- Une part importante de résidences secondaires et dans une bien moindre mesure de résidences principales. Ce constat vient questionner les communes sur la non-perception de la taxe d’habitation et le manque à gagner qu’il en découle pour le budget municipal.
- Une autre part, également conséquente, de bâtiments vacants ou non mais n’ayant pas la destination de logements : garages, hangars, commerces, voir même équipements publics, etc.

Au total, 296 logements réellement vacants ont été recensés dans les 29 communes du territoire soit 2% de vacance à l’échelle du territoire, ce qui témoigne d’un marché extrêmement tendu. En effet, le territoire, particulièrement attractif, souffre d’un déficit de logements et a beaucoup de mal à faire face à la demande. Ce phénomène se traduit par une forte hausse des prix de l’immobilier (cf diagnostic PLH).

Les chiffres de la vacance dans les communes de la CCVD

	Selon INSEE 2017		Selon fichiers fonciers (DGFIP/Cerema)		Selon recensement en communes (oct 2020 - mars 2021)	
	Nombre	Taux	Nombre	Taux	Nombre	Taux
Cliousclat	16	4,9%	25	7%	2	1%
Livron-sur-Drôme	368	8,5%	374	8%	70	2%
Loriol-sur-Drôme	306	9,90%	250	8%	82	3%
Mirmande	24	6,7%	39	10%	6	2%
Confluence	714	7,5%	688	8,3%	160	1,6%
Alex	50	4,5%	44	4%	4	0,4%
Ambonil	5	8,5%	2	4%	2	4%
La Répara-Auriples	4	3,2%	7	5%	5	4%
Autichamp	2	2,9%	2	3%	6	8%
Chabrilan	18	5,1%	17	4%	5	1%
Divajeu	16	5,4%	14	5%	5	2%
Eurre	26	4,3%	40	7%	9	2%
Grane	58	6,2%	78	8%	8	1%
Montoisson	60	7,4%	59	7%	13	2%
La Roche-sur-Grane	5	5,0%	12	11%	3	3%
Vaunaveys-la-Rochette	24	7,5%	17	5%	3	1%
Vallée de la Drôme	267	5,5%	292	5,7%	63	2,5%

	Selon INSEE 2017		Selon fichiers fonciers (DGFIP/Cerema)		Selon recensement en communes (oct 2020 - mars 2021)	
	Nombre	Taux	Nombre	Taux	Nombre	Taux
Félines-sur-Rimandoule	8	14,5%	4	7%	6	11%
Francillon-sur-Roubion	8	5,3%	10	6%	0	0%
Mornans	3	5,3%	4	7%	7	13%
Le Poët-Célard	40	26,9%	20	16%	2	1%
Saou	16	4,3%	28	7%	9	2%
Soyans	30	12,6%	11	4%	2	1%
Haut-Roubion	105	11,5%	77	7,8%	26	4,7%
Beaufort-sur-Gervanne	22	6,9%	25	8%	12	4%
Cobonne	9	10,2%	8	9%	2	2%
Eygluy-Escoulin	5	7,1%	4	6%	1	1%
Gigors-et-Lozeron	4	2,7%	12	8%	9	6%
Montclar-sur-Gervanne	14	10,0%	2	1%	4	3%
Ombèze	5	4,5%	10	10%	2	2%
Plan-de-Baix	7	5,2%	15	11,0%	7	5%
Suze	6	3,9%	14	9,0%	10	6%
Gervanne-Sye	73	6,3%	90	7,8%	47	3,7%
CCVD	1158	7,7%	1147	7,6%	296	2,0%

Pôles structurants	674	9,1%	624	8,4%	152	2%
Pôles relais	205	5,8%	234	6,6%	46	1%
Pôles de proximité	131	6,0%	146	6,7%	29	1%
Villages	149	7,7%	143	7,4%	69	4%

A. Caractérisation de la vacance

- Logements vacants depuis plus de 2 ans

Parmi les 296 logements vacants, plus de 73%² sont estimés en situation de vacance structurelle c'est-à-dire vacants depuis plus de 2 ans :

	Selon recensement en communes (oct 2020 - mars 2021)			
	Nombre	Taux	> 2 ans	Taux
Cliousclat	2	1%	2	0,6%
Livron-sur-Drôme	70	2%	53	1,2%
Loriol-sur-Drôme	82	3%	62	2,0%
Mirmande	6	2%	8	2,2%
Confluence	160	1,6%	124	1,5%
Alex	4	0,4%	4	0,4%
Ambonil	2	4%	1	1,9%
La Répara-Auriples	5	4%	5	4,0%
Autichamp	6	8%	5	7,0%
Chabrillan	5	1%	2	0,6%
Divajeu	5	2%	5	1,7%
Eurre	9	2%	9	1,5%
Grane	8	1%	0	0,0%
Montoisson	13	2%	11	1,4%
La Roche-sur-Grane	3	3%	3	3,0%
Vaunaveys-la-Rochette	3	1%	3	0,9%
Vallée de la Drôme	63	2,5%	48	1,0%

	Selon recensement en communes (oct 2020 - mars 2021)			
	Nombre	Taux	> 2 ans	Taux
Félines-sur-Rimandoule	6	11%	6	10,9%
Francillon-sur-Roubion	0	0%		0,0%
Mornans	7	13%	5	9,4%
Le Poët-Célard	2	1%	2	1,4%
Saou	9	2%	3	0,8%
Soyans	2	1%	2	0,8%
Haut-Roubion	26	4,7%	18	1,8%
Beaufort-sur-Gervanne	12	4%	4	1,3%
Cobonne	2	2%	1	1,1%
Eygluy-Escoulin	1	1%	0	0,0%
Gigors-et-Lozeron	9	6%	4	2,6%
Montclar-sur-Gervanne	4	3%	3	2,1%
Ombrière	2	2%	2	1,8%
Plan-de-Baix	7	5%	3	2,2%
Suze	10	6%	10	6,4%
Gervanne-Sye	47	3,7%	27	2,3%
CCVD	296	2,0%	217	1,4%

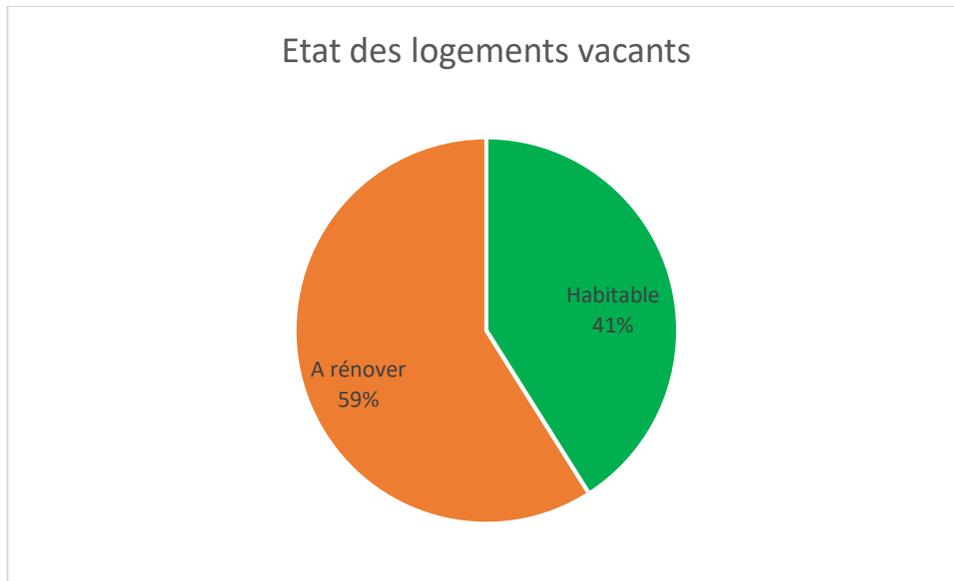
Pôles structurants	152	2%	114	18,3%
Pôles relais	46	1%	22	9,4%
Pôles de proximité	29	1%	28	19,2%
Villages	69	4%	53	37,1%

² Extrapolation sur la base des données connues

- **Logements à réhabiliter**

Parmi les logements vacants depuis plus de 2 ans, 69% auraient besoin d'être réhabilités ou rénovés pour être remis sur le marché. On observe également une part non négligeable (26%) de logements à réhabiliter parmi les logements vacants depuis moins de 2 ans.

Sur la totalité des logements vacants dont on connaît l'état du bâti³, l'état des logements est le suivant :



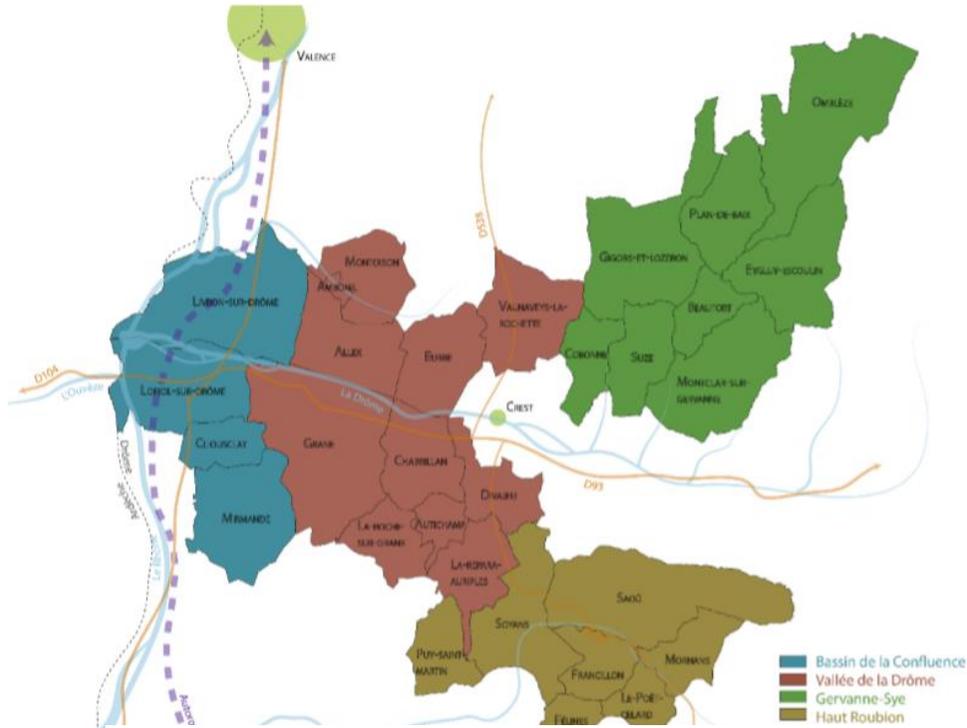
→ **59 % de logements à réhabiliter**

59% des logements vacants nécessitent une rénovation, dont 5% une réhabilitation très lourde (bâtiments proches de l'état de ruine). 41% des logements sont habitables et pourraient donc à priori être remobilisables rapidement sauf facteur de blocage (succession non réglée, indivision...) – cf partie C sur les raisons de la vacance.

³ Soit 227 logements

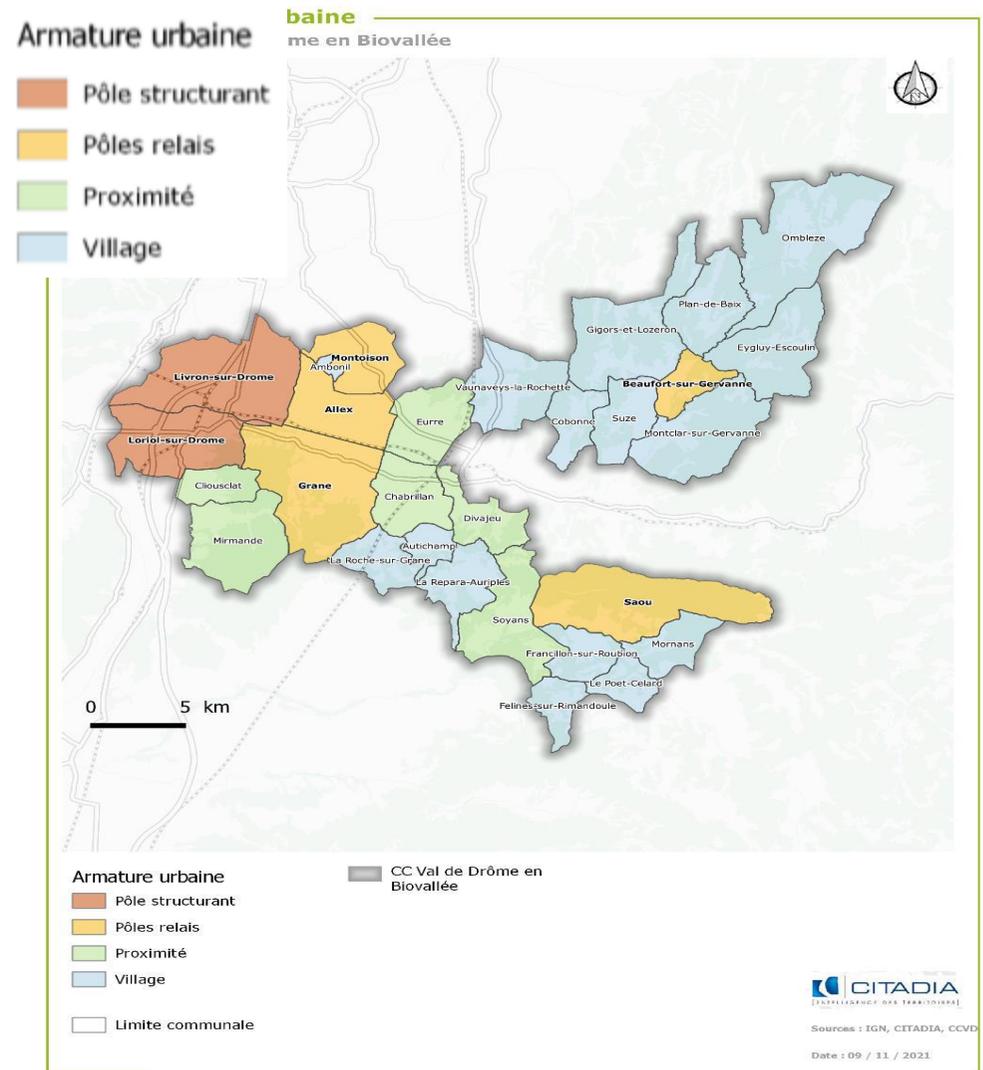
B. Localisation de la vacance

Cartographie du territoire



Carte CCVD : Bassins de vie

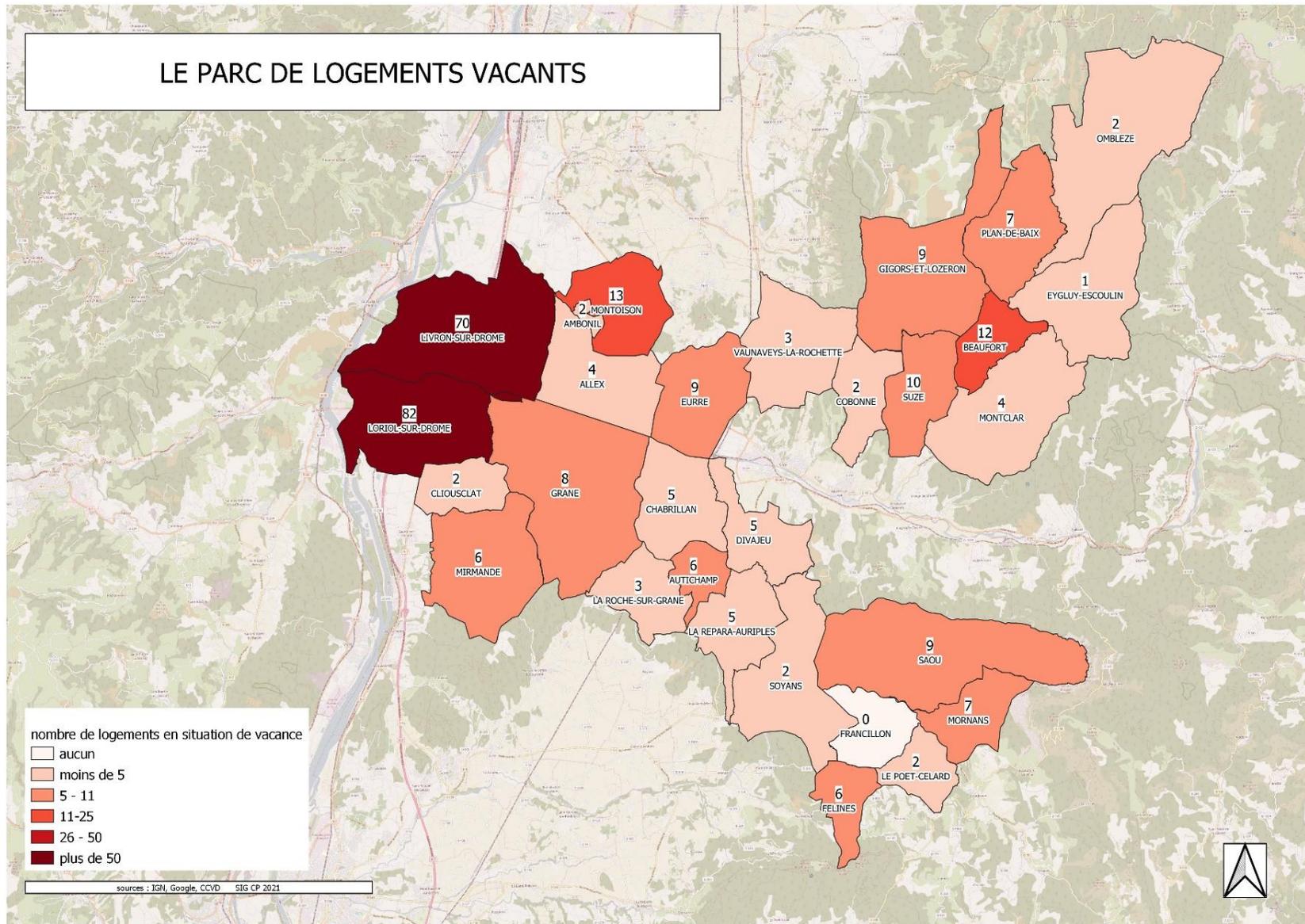
Source : diagnostic PLUi (réalisé par Citadia)



Carte CCVD : Armature territoriale

Source : diagnostic PLUi (réalisé par Citadia)

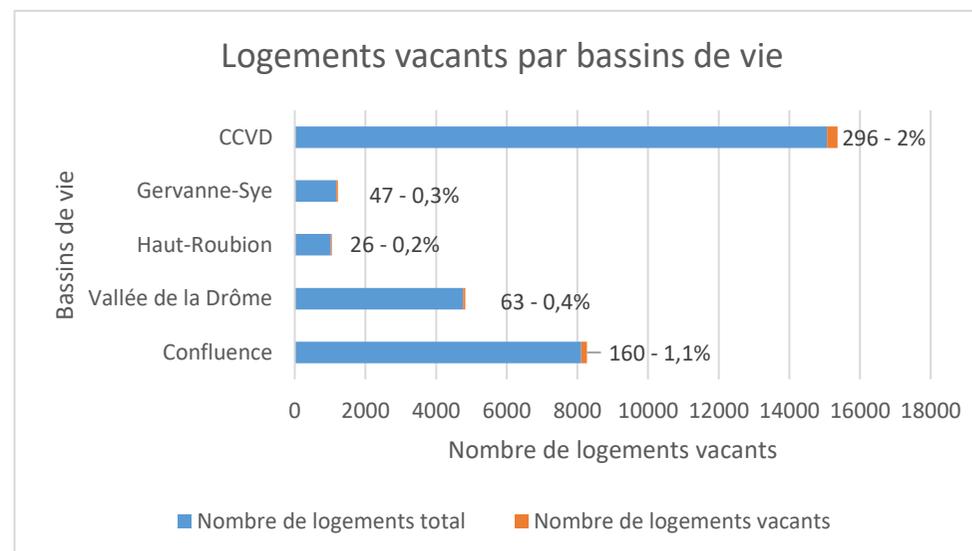
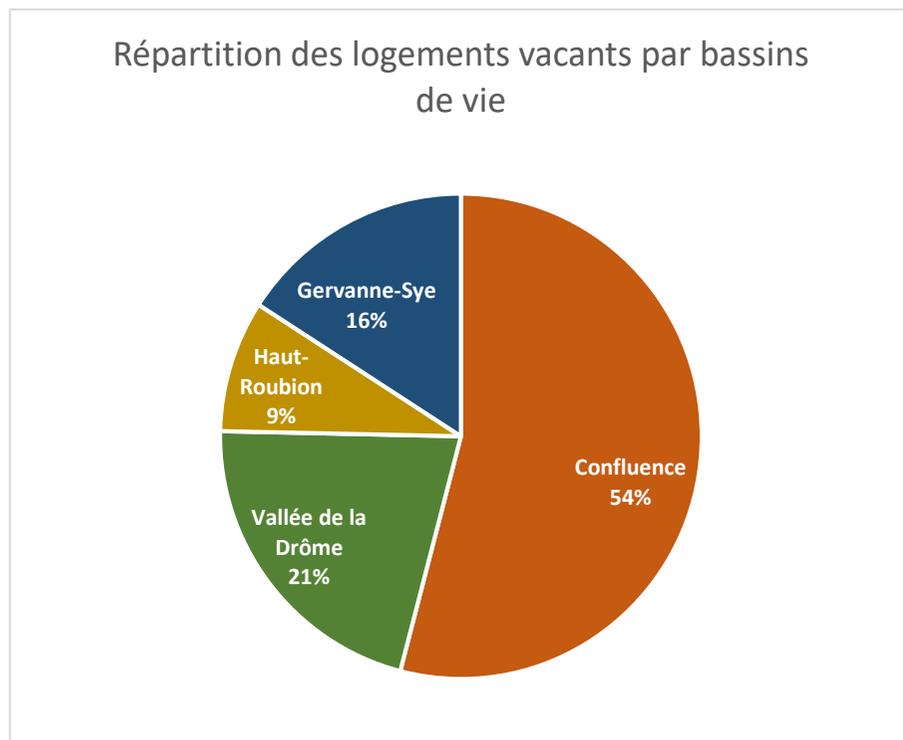
- Localisation de la vacance sur le territoire



Les 296 logements vacants recensés dans les 29 communes du territoire se répartissent de la façon suivante sur le territoire :

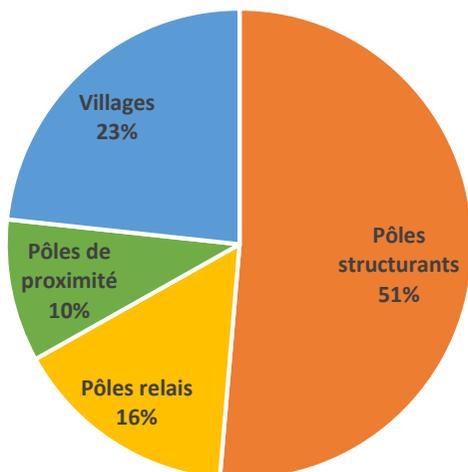
- **Par bassins de vie**

Le nombre de logements vacants est logiquement proportionnel au nombre de logements sur chacun des bassins de vie. Le bassin de vie de la Confluence qui comprend les deux communes les plus peuplées du territoire (Loriol-sur Drôme et Livron-sur-Drôme) concentre donc plus de la moitié des logements vacants sur le territoire.

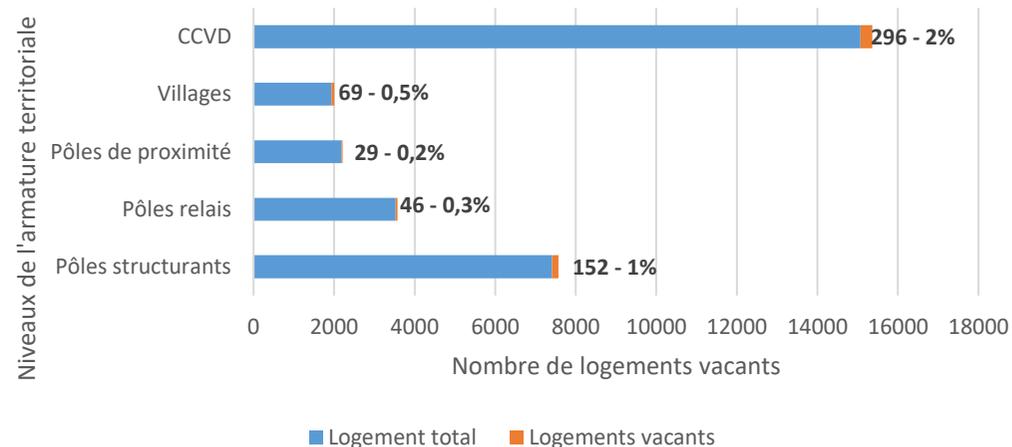


- Par niveau dans l'armature territoriale

Répartition des logements vacants dans l'armature territoriale



Nombre de logements vacants et part par rapport au nombre de logements total

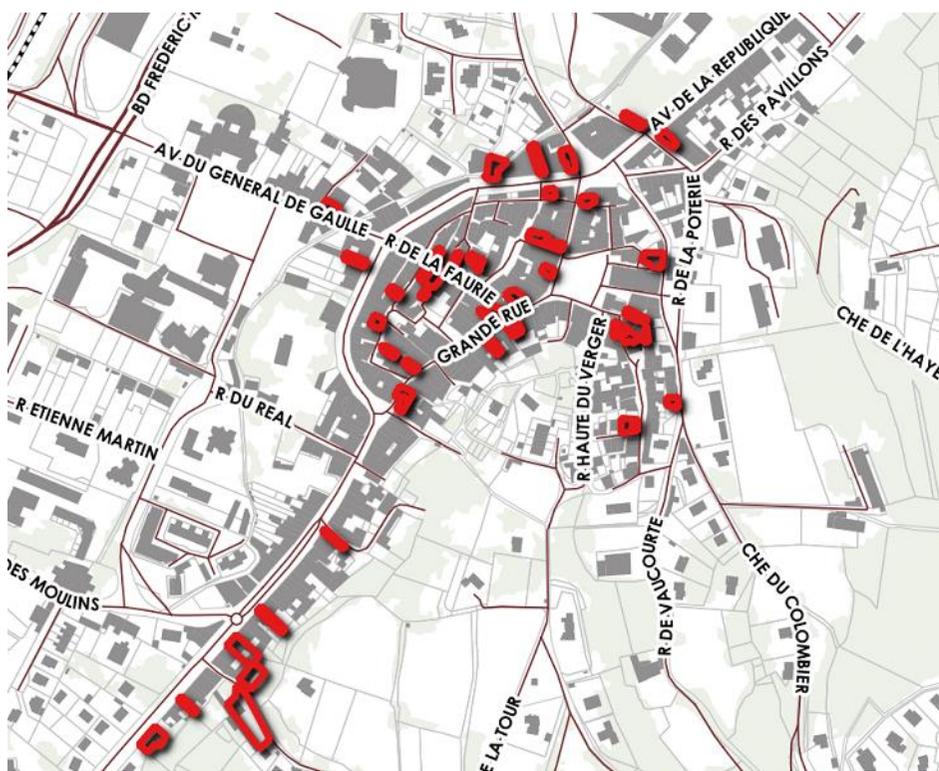


Comme observé précédemment les deux pôles structurants (Livron-sur-Drôme et Loriol-sur-Drôme) concentrent la moitié des logements vacants du territoire. Ce sont également ceux qui enregistrent le taux de vacance le plus élevé bien que relativement faible. Les villages comptabilisent quant à eux près du quart (23%) de la vacance sur le territoire suivi par les pôles relais (16%) et les pôles de proximité (10%).

- Concentration de la vacance dans certains centres-bourgs

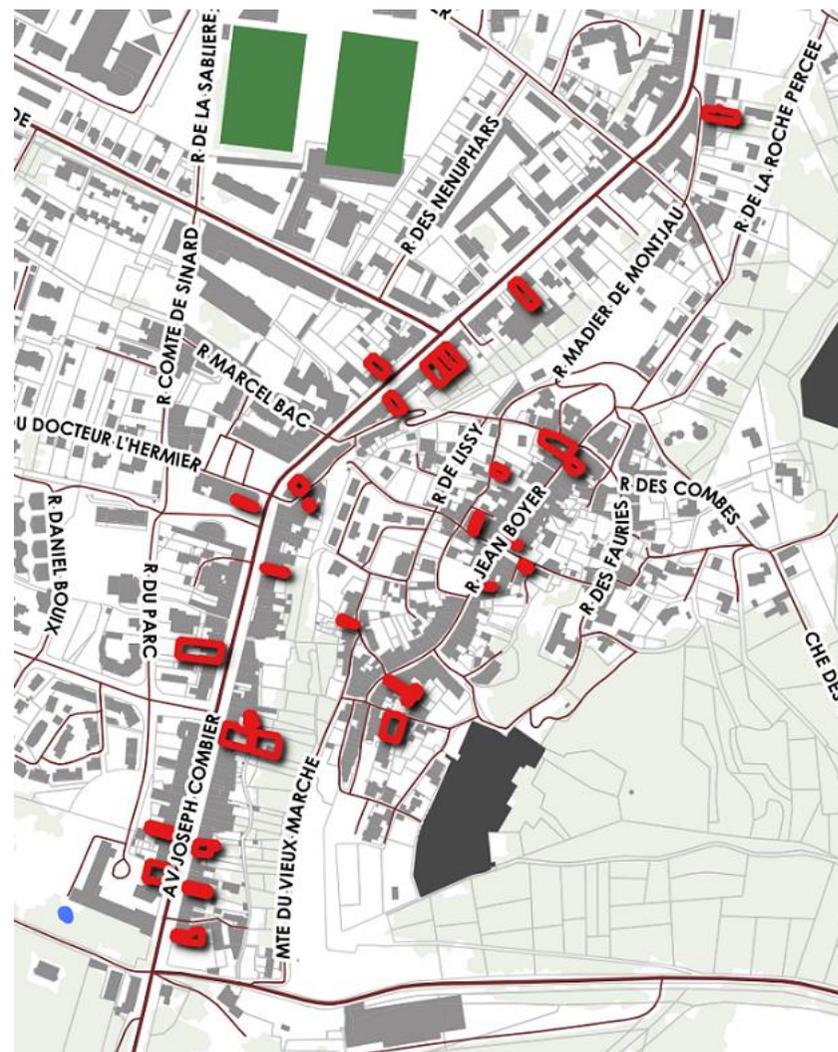
Dans les eux pôles structurants du territoire, ces logements vacants se concentrent dans des quartiers spécifiques :

- Dans le centre-bourg de **Loriol-sur-Drôme** : une quarantaine de logements vacants



Cartes : Citadia

- Dans le centre-bourg de **Livron-sur-Drôme** : une quarantaine de logements vacants



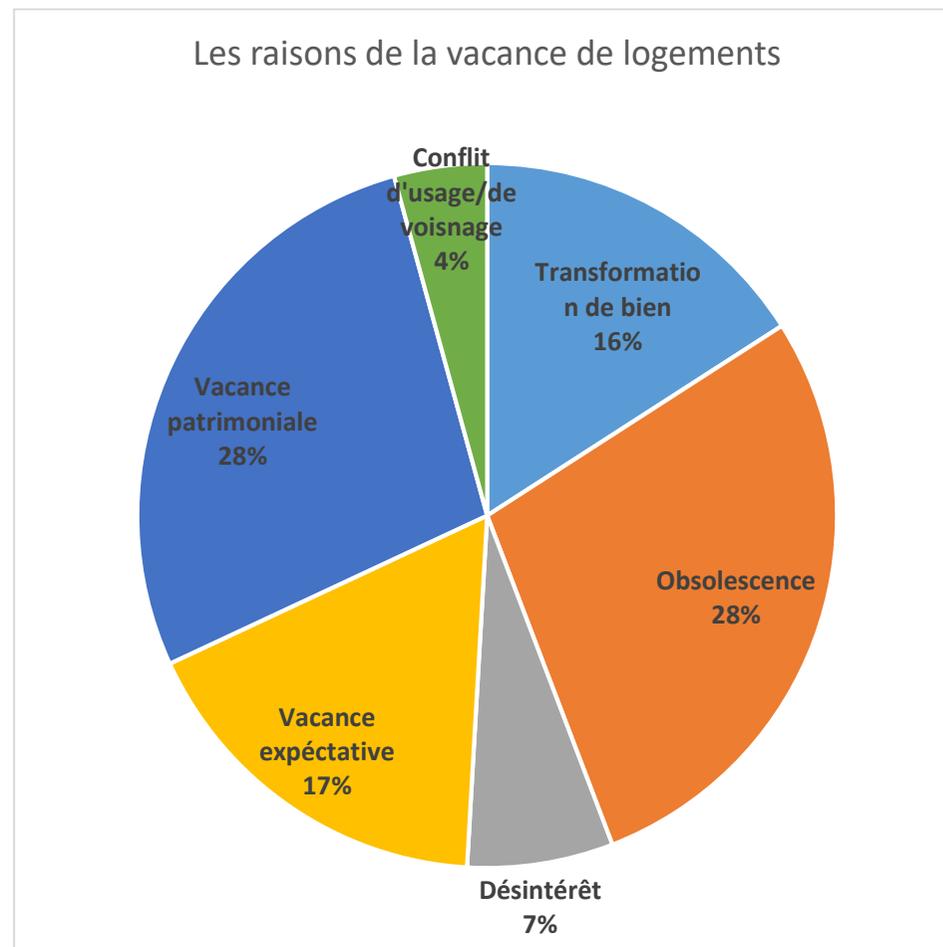
C. Les raisons de la vacance sur le territoire

Les raisons de la vacance n'ont pu être identifiées que pour les deux tiers des logements vacants, néanmoins lorsque les raisons sont connues des élu(e)s, elles ont été précisées et permettent ainsi d'identifier les principaux freins à la remise sur le marché.

Nous nous inspirerons des classifications de la vacance structurelle proposée par l'ANAH et l'Eurométropole de Strasbourg⁴ ainsi que par le Cerema⁵ :

- **Vacance d'obsolescence** : logements inadaptés à la demande ou en mauvais état, demandant d'important travaux de rénovation.
- **Vacance de transformation du bien** : logement en travaux de longue durée, changement de destination...
- **Vacance patrimoniale** : indivision, propriétaire en maison de retraite, succession en cours suite au décès des propriétaires...
- **Vacance de désintérêt** : désintérêt pour s'occuper du bien, pas de souhait de l'occuper soi-même, mauvaises expériences locatives, manque de capacité financière pour l'entretenir...
- **Vacance expectative** : rétention spéculative, logement réservé pour soi ou pour transmettre à ses héritiers, logement vendu à prix bien supérieur au prix du marché...

Dans les communes de la CCVD, la répartition des raisons de la vacance se traduit ainsi :



⁴ « Vacance de logements – stratégie et méthodes pour en sortir » décembre 2018 – ANAH et Eurométropole de Strasbourg

⁵ « La vacance et la mobilité résidentielle » Cerema Direction Normandie Centre – octobre 2014

16% des logements en situation de vacance dont la cause a été identifiée sont en cours de réhabilitation et devraient donc prochainement être remis sur le marché.

28% des logements vacants sont en cours de succession ou en indivision. Dans un certain nombre de cas la situation est bloquée car les propriétaires ne trouvent pas d'accord.

Dans 17% des cas, les propriétaires ne souhaitent ni vendre, ni louer et réservent le logement pour leur avenir ou celui de leurs proches ou adoptent une démarche spéculative.

Dans 7% des cas les propriétaires ne s'intéressent plus à leur bien, ne souhaite plus le louer du fait d'une mauvaise expérience locative ou n'ont les moyens de le réhabiliter.

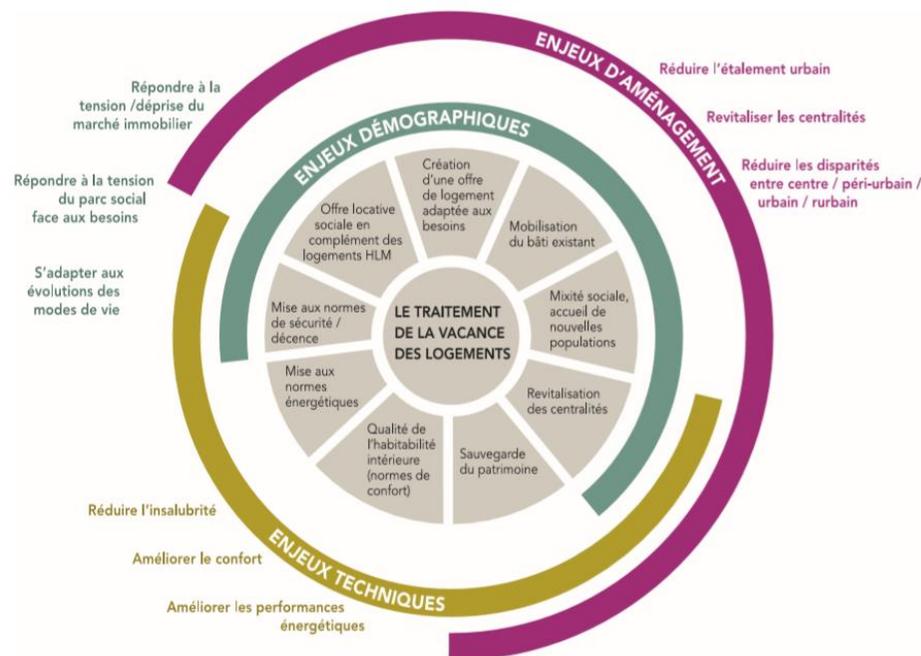
Dans 28% des cas, le logement est inadapté à la demande ou en mauvais état et nécessite là aussi d'importants travaux de rénovation. Cette situation se concentre essentiellement au sein des pôles structurants.

Enfin dans 4% des cas, le logement est resté vacant car enclavé au sein d'une activité agricole pouvant générer des nuisances pour ces habitants ou du fait d'un blocage de la part du voisinage.

Le fait d'identifier les raisons de la vacance présente l'intérêt de permettre ensuite d'identifier et de mobiliser les outils adaptés pour lutter contre la vacance.

4. Une volonté affirmée de lutter contre la vacance de logements

- Les enjeux de résorption de la vacance



Source : Vacance des logements - Stratégies et méthodes pour en sortir - Eurométropole de Strasbourg - Anah - 2018

- Une volonté forte de mobilisation des logements vacants

Ainsi, si le taux très faible de vacance globale sur le territoire témoigne d'un net déficit de logement et d'un marché très tendu, la vacance structurelle (de plus de 2 ans) ou de moins de deux ans mais dont le logement nécessite une réhabilitation pour devenir de nouveau habitable, est néanmoins à prendre en compte. En effet, il s'agira de répondre à la demande croissante de logements sur le territoire tout en mobilisant du foncier déjà bâti afin de limiter l'impact foncier dans la perspective du « Zéro Artificialisation Nette ».

Ainsi les logements vacants qui pourraient, ou devraient au regard de l'enjeu qu'ils représentent pour la commune, être mobilisés et remis sur le marché du logement sur la durée du PLH ont été identifiés. Ce travail a permis de fixer un objectif réaliste mais néanmoins très ambitieux de résorption de la vacance sur la période du PLH. A l'échelle du territoire, l'objectif serait de remobiliser entre 35% et 40% du parc de logements vacants sur la période couverte par le PLH 2022-2028 (cet objectif sera affiné dans orientations du PLH).

Des outils de veille des logements vacants devront être mis en place en lien avec les communes afin d'assurer une mise à jour et un suivi régulier des situations de logements vacants.

⁶ « la vacance en Lorraine Nord » publié par l'Agape (Agence d'Urbanisme et de Développement Durable) intitulée « - Mars 2019

- Les outils de résorption de la vacance

Nous retiendrons le panel d'outils proposés par l'Agence d'Urbanisme et de Développement durable (Agape – Lorraine Nord)⁶ ainsi que les actions mises en place dans d'autres territoires et citées en exemple par l'Anah et l'Eurométropole de Strasbourg⁷.

⁷ « Vacance de logements – stratégie et méthodes pour en sortir » décembre 2018 – ANAH et Eurométropole de Strasbourg

Outils d'observation	<ul style="list-style-type: none"> - Observatoire de l'habitat - Observatoire des copropriétés dégradées - Etude pré-opérationnelle OPAH-PIG - Enquête sur le terrain - Localisation et cartographie de la vacance - Mise en place d'un outil cartographique de suivi opérationnel de résorption de la vacance - Source de données LOVAC (à venir)
Outils fonciers et de planification	<ul style="list-style-type: none"> - PLH / PLUi / SCOT - Partenariat EPF/EPORA
Mesures fiscales	<ul style="list-style-type: none"> - Taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) - Défiscalisation Malraux (22% en ZPPAUP ou AMVAP)
Mesures d'accompagnement	<ul style="list-style-type: none"> - Ingénierie d'accompagnement aux travaux - Accompagnement juridique (conseils gratuits, lien avec l'ADIL, les notaires...) - Négociation avec les tiers (héritiers...) - Recherches généalogiques en relation avec les notaires... - Recours à des agences immobilières à vocation sociale (AIVS/AIS) - Accompagnement CAUE (possibilité d'évolution du bâti..) - Accompagnement ADIL (cadrer les démarches liées à la gestion locative...)

Mesures incitatives	<ul style="list-style-type: none"> - Aides financières aux travaux - Prêts mobilisables ou avances sur travaux (Eco PTZ – PTZ, SACICAP...) - Prime d'accession dans l'ancien - Conventionnement ANAH et déductions fiscales liées - Bail à réhabilitation - Prime à la sortie de vacance - Opération acquisition-amélioration - MOUS insalubrité - Intermédiation locative / +prime intermédiation locative de l'ANAH - Garantie des loyers (VISALE..)
Mesures coercitives	<ul style="list-style-type: none"> - Prémption - Plan de sauvegarde des copropriétés dégradées - RHI-THIRORI - Encadrement des loyers - DUP Aménagement/Vivien
Outils de communication <i>(à destination des propriétaires de logements vacants)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Entretiens personnalisés ou réunions publiques - Envoi d'un courrier ou d'un questionnaire - Plaquette d'information résumant les dispositifs mobilisables pour résorber la vacance - Numéro de téléphone unique/Plateforme Internet

- Exemples d'initiatives dans d'autres territoires

Vous êtes propriétaire d'un bâti vacant (logement, grange, atelier), inoccupé à Muttersholtz.

Vous ne savez pas comment le valoriser ?
 Vous manquez d'éléments pour faire le bon choix.
 Par quelle démarche commencer ?
 Quels travaux de rénovation ?
 Coûts financiers ?
 Blocage d'ordre réglementaire ou familial ?
 Peur de louer à un tiers ?

Rénover pour vous-même ou vos proches, mettre en location, vendre en l'état, transformer en gîte ou en local professionnel... les pistes de solutions sont multiples, demandent du temps et peuvent sembler complexes.

La commune et ses partenaires institutionnels vous accompagnent de manière **spécifique** pour envisager et mettre en œuvre une **solution de sortie de vacance** de votre bien, **sûre, adaptée à vos souhaits et possibilités.**

Muttersholtz
 la Terre prend racine naturellement

Valoniser
 VOTRE BÂTI VACANT

LA COMMUNE DE MUTTERSCHOLTZ EST LÀ POUR vous aider !

POUR INTÉGRER LE DISPOSITIF ET POUR TOUTE INFORMATION :

Mairie de Muttersholtz
 Tél.: 03 88 85 10 13
 info@mairie-muttersholtz.fr

Partenaires institutionnels : BAS RHIN, Agence nationale de l'habitat, HABITER MIEUX, Communauté de Communes de Sélestat, INFO ÉNERGIE de Centre Alsace, ca ue, JRB AM, Agence Régionale de l'Énergie de l'Alsace.

TERRITOIRE ÉNERGIE POSITIVE POUR LA CROISSANCE VERTE

Strasbourg.eu
 l'Eurométropole

Vous êtes propriétaire d'un logement vacant et vous hésitez à le louer ?

Nous contacter

2 possibilités :

Complétez la fiche contact disponible sur le site internet stras.me/logementvacant

Téléphonez au **03 68 98 51 68**
 Mardi, mercredi et jeudi
 (9h30-11h30 et 14h-16h).

mieux relouer
 MON LOGEMENT VACANT

Des interlocuteurs spécialisés vous conseillent et vous accompagnent **gratuitement** pour remettre en location votre logement. Qu'il s'agisse de travaux, de trouver un locataire ou d'organiser mieux votre gestion patrimoniale, **ils vous proposent des solutions sûres et adaptées à vos besoins.**

Quelles que soient les raisons - manque de temps pour gérer votre bien, problème de succession, départ en maison de retraite, travaux, mauvaise expérience, manque de connaissance, financement, fiscalité -, **l'Eurométropole de Strasbourg peut vous aider.**

- **Plan national de lutte contre les logements vacants**

Piloté par le Ministère du Logement et le Réseau National des collectivités mobilisées contre le logement vacant (RNCLV), **le Plan national de lutte contre les logements vacants a pour objectif la remise sur le marché des logements durablement vacants en développant également les solutions incitatives**. Il vise également à favoriser la mobilisation d'autres types de logements et locaux vacants (parc public, transformation de bureaux en logements, solutions d'urbanisme transitoire) dans les territoires les plus tendus au profit du développement d'une offre de logement pérenne.

Le Plan s'articule autour de 5 axes complémentaires.

1 - Outiller les collectivités dans le repérage, la caractérisation et le suivi des logements vacants

2 - Recenser, valoriser et diffuser l'ensemble des outils de lutte contre la vacance des logements

3 - Favoriser la mobilisation d'autres formes de logements et locaux vacants (parc social, transformation de bureaux en logements)

4 - Mobiliser les logements vacants pour mieux répondre aux différentes initiatives portées par le Gouvernement en matière de logement (notamment le Plan Logement d'Abord et le programme Action Cœur de Ville)

5 - Déployer de manière accélérée le Plan sur un échantillon de territoires⁸

⁸ Extrait issu de <https://www.ecologie.gouv.fr/plan-national-lutte-contre-logements-vacants> - juillet 2021

Parmi les outils qui sont ou seront développés par les services de l'Etat, on retient notamment :

- Un nouveau jeu de données LOVAC pour le repérage et la caractérisation des logements vacants
- Mise en place de la solution numérique Zéro Logement Vacant pour aider les collectivités à contacter et convaincre les propriétaires de logements vacants
- Mise en place d'une plate-forme d'échanges collaborative
- Amélioration de la communication des solutions de remise sur le marché : Elle prend notamment appui sur la plateforme facilhabitat.gouv.fr

- **A l'échelle de la CCVD : Déterminer les outils de lutte contre la vacance**

Des ateliers réunissant les élus membres de la commission habitat et urbanisme de la CCVD et les acteurs et partenaires du territoire (services de l'Etat, Département, Région, SCOT, EPORA, ARS, CAUE, ADIL, bailleurs sociaux, CCAS et CIAS, associations locales, banques, etc.) sont prévus en juin 2021 afin de réfléchir au programme d'action qui sera mis en œuvre dans le cadre du PLH 2022-2028 en cours d'élaboration. Ces ateliers seront notamment l'occasion de réfléchir à des actions destinées à remobiliser le parc de logements vacants sur le territoire. Les mesures incitatives et fiscales seront notamment étudiées. Ces réflexions seront approfondies par les élus du territoire en commission Habitat-Urbanisme de septembre à novembre 2021 puis les outils retenus seront présentés aux partenaires en novembre 2021.

Conclusion de l'étude

Le taux de logement vacant se révèle bien inférieur à celui du recensement INSEE ou des données fiscales. Ce taux très faible reflète la situation du territoire en net déficit de logement. En effet, en-dessous de 5%, le marché est considéré comme tendu et souligne l'insuffisance de l'offre par rapport à la demande, se traduisant et expliquant ainsi la hausse des prix de l'immobilier sur le territoire.

Pour autant, il apparaît essentiel, au regard des enjeux d'économie de la ressource foncière, de répondre à la demande de logement (dessalement des ménages et nouveaux habitants) en résorbant en premier lieu les logements en situation de vacance structurelle. C'est donc sur la base des données de cette étude reflétant la réalité du territoire que vont s'appuyer les réflexions des élus pour lutter contre la vacance dans le cadre de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat 2022-2028.

Ce travail nécessitera également une mise à jour régulière et la mise en place d'un dispositif interne de veille sur l'évolution des logements vacants.

