



Décembre 2010

Numéro spécial

L'OBSERVATOIRE HABITAT DU CENTRE-ARDECHE

Editorial

L'observatoire local de l'habitat : un outil d'information et d'aide à la décision pour les acteurs du territoire

Face aux besoins de plus en plus forts pressentis sur le Centre-Ardèche en matière de logements, les élus du VALDAC ont souhaité inscrire la thématique de l'habitat au cœur du Contrat de Développement Rhône-Alpes (CDRA VALDAC). A ce titre l'élaboration d'un Observatoire de l'Habitat a donc été confiée aux bureaux d'études ASI et ADEQUATION.

Au travers de la mise en place de cette mission, il s'agit aujourd'hui de proposer aux élus et acteurs du territoire **un outil** d'observation permettant de **renforcer leur connaissance** sur l'offre et les besoins en logements, **d'identifier les enjeux** pour le Centre-Ardèche et enfin de leur **apporter une aide à la décision** dans l'élaboration de leurs politiques de l'habitat.

Cet observatoire présente de manière synthétique les informations nécessaires et fiables sur la demande et l'offre en logements sur l'ensemble du territoire. Les résultats sont déclinés sur 8 grands secteurs, ils se basent sur des **données statistiques** reconnues et régulièrement mises à jour, mais aussi sur une **approche** nettement **plus qualitative**, indispensable pour bien comprendre les besoins en logements.

Ces informations sont disponibles sur le site internet suivant : www.socoprim.fr/smeov
Login : habitat07 - Mot de passe : habitat07

La démarche a été initiée en début d'année 2010, et sera mise à jour chaque année.

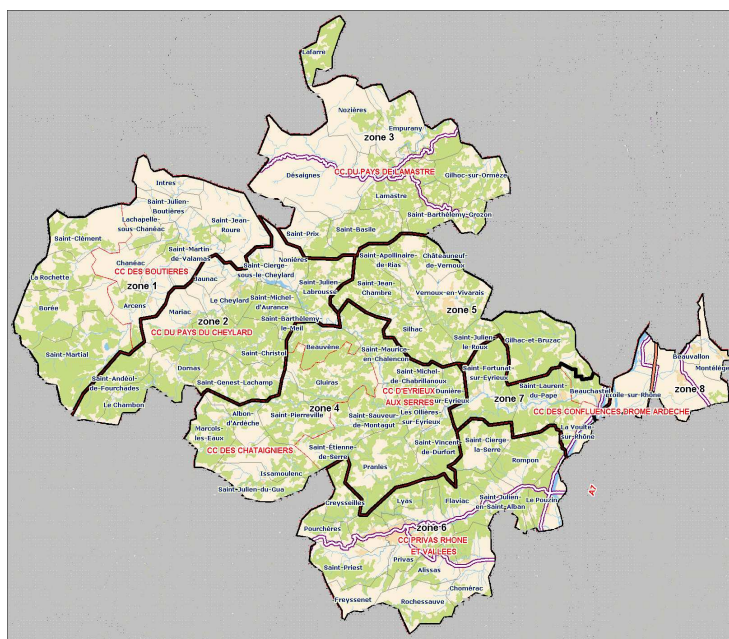
Elle a fait appel notamment à de nombreux intervenants sur le territoire, dont des agents immobiliers, des bailleurs sociaux, des notaires ... tous experts sur le marché. Cette méthode identifie de manière assez précise et pour chaque territoire les différentes catégories de ménages et leurs besoins, leurs budgets ... et les déséquilibres liés à une offre pas systématiquement en adéquation.

La connaissance de ces données est aussi essentielle pour la collectivité au moment d'établir sa politique d'accueil de population et de création de logements. Les enjeux en terme de coûts, de consommation d'espace, de déplacements, d'émissions de gaz à effet de serre... ne sont pas neutres.

Nous restons à votre disposition, ainsi que les services du CDRA VALDAC, pour vous apporter tout complément d'information.

Véronique ROUSSELLE, Rapporteur régionale du CDRA

Thierry ABRIAL, Vice-président du CDRA



OBSERVATOIRE LOCAL DE L'HABITAT EN CENTRE-ARDECHE

Note de conjoncture n°1

Le marché immobilier en Centre-Ardèche au 1^{er} trimestre 2010

Cette 1^{ère} note de conjoncture constitue le bilan état « 0 » du marché immobilier sur Centre-Ardèche qui fera l'objet d'une mise à jour annuelle. L'absence de données statistiques fiables sur le territoire nous a conduit à mener une analyse essentiellement qualitative, établie à partir de séries d'entretiens auprès des acteurs immobiliers locaux.

Des marchés essentiellement centrés sur la résidence secondaire

Une attractivité en résidence principale contrainte par les difficultés d'accessibilité, et tributaire de l'activité économique

La demande en résidence principale est concentrée sur la frange Est, la plus proche de la Vallée du Rhône.

Dans la Vallée de l'Eyrieux et sur le secteur des Boutières, on note une forte représentation de la demande en résidence secondaire. La demande en résidence principale reste toutefois bien présente sur Le Cheylard dont le bassin d'emplois permet de capter les actifs locaux, ou sur les Pays de Lamastre et de Vernoux, encore relativement accessibles depuis le valentinois notamment.

Une faible production de logements en 2008/2009

Production de 5,5 logements/an pour 1000 habitants. **La tendance est donc à la baisse** par rapport à 2006/2007 (6,4 logements /an pour 1000 habitants)

On définit la production annuelle en fonction des caractéristiques démographiques du territoire soit :

- ≤4logements/ 1000hab → **pénurie, sous production**

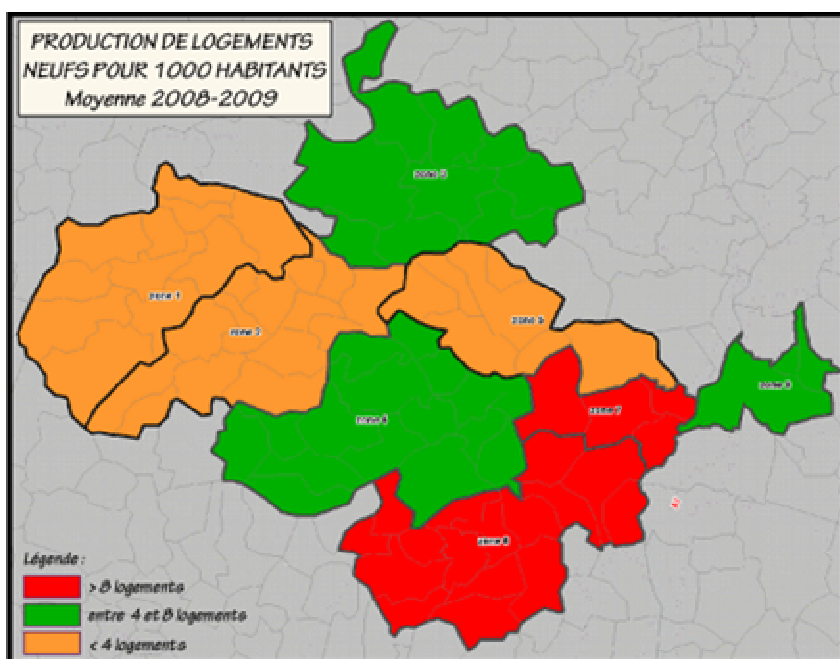
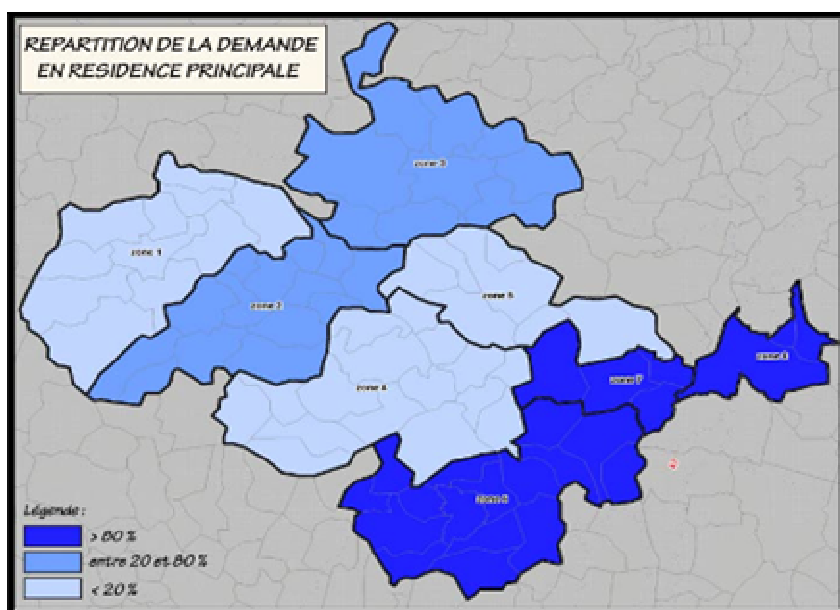
- 4-8 logements/ 1000hab → **production normale**

- 8-12logements/1000hab → **développement**

- ≥12logements/1000hab → **surproduction**

La majeure partie du Centre-Ardèche est soit en sous production, soit en production minimale par rapport à la population présente.

Seuls les secteurs de Privas Rhône et Vallées et du bas de la Vallée de l'Eyrieux ont réellement développé leur offre de logement sur 2008/2009.



Logement social, un territoire détendu au plan de la demande

La part des logements sociaux en Centre-Ardèche s'élève à 14,5%. Toutefois, les logements sociaux sont inégalement répartis sur le territoire puisque les secteurs de Privas Rhône et Vallées et des Confluences-Ardèche représentent 70% du parc, avec respectivement 13 et 15% de logements sociaux.

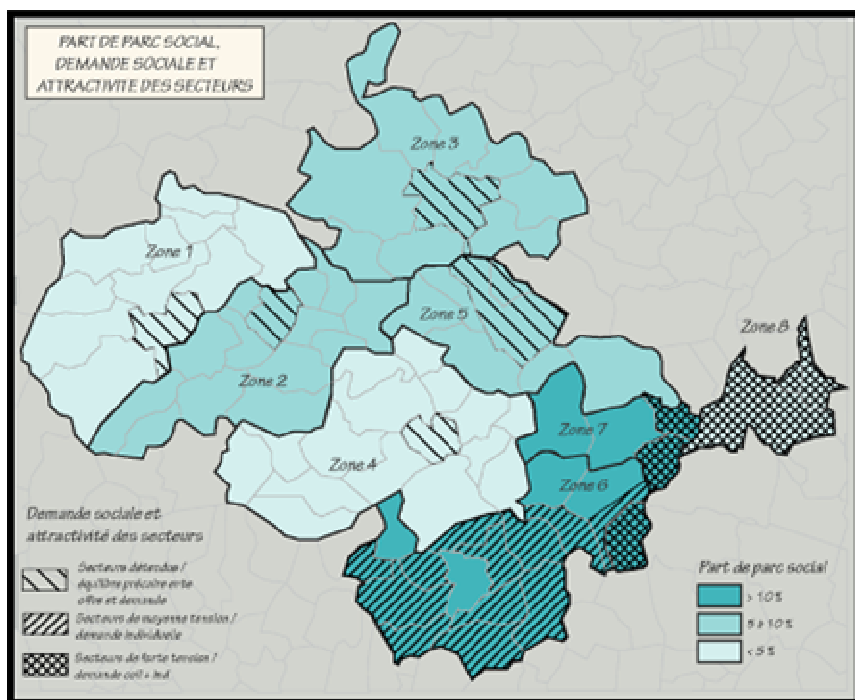
La pression de la demande reste circonscrite

- ➔ à l'axe Vallée du Rhône
- ➔ au bassin Privadois hors Privas

On notera sur le secteur de Privas Rhône et Vallées une concurrence entre le parc individuel récent en couronne et le parc collectif plus ancien sur Privas.

Sur le reste du territoire, l'équilibre offre/demande est précaire. Il existe une concurrence des secteurs du bassin Valentinois qui offrent pour un loyer équivalent une meilleure proximité aux bassins d'emplois. Pour palier à cette concurrence les bailleurs sont contraints à revoir les loyers à la baisse.

Les demandes se renouvellent peu, elles sont directement liées à la création d'emplois.



Sur le marché libre, l'offre de logements est limitée aux produits individuels anciens

Aucune offre en promotion privée tant en collectif qu'en individuel groupé.

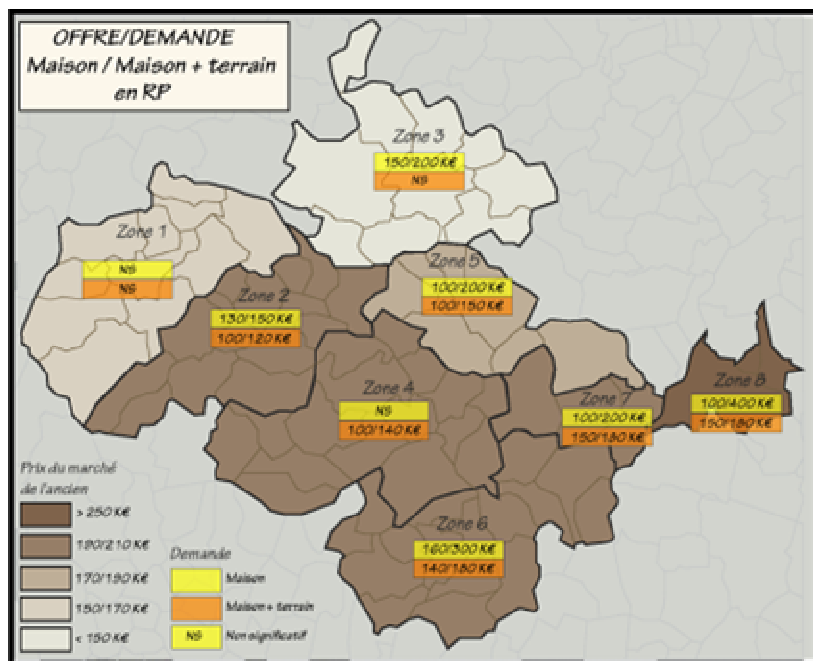
Dans l'ancien : des produits assez homogènes

- ➔ Un prix moyen entre 150 et 250K€ qui varie en fonction de la localisation
- ➔ Une offre plus large sur les secteurs proches de la Vallée du Rhône: maisons de lotissement et villas qui étendent la gamme jusqu'à 300/400K€

Une demande plutôt homogène, sur deux grandes gammes de budgets:

- ➔ Gamme 100/200K€
- ➔ Gamme 200/400K€ sur les secteurs proches de la Vallée du Rhône

Des carences en logements dont le prix est situé entre 100/150 et 190K€, en particulier sur CC Privas Rhône et Vallées, Confluences Ardèche et Confluences Drôme.



En terrain à bâtir, l'offre se situe entre 20 et 80K€ pour des terrains de 1500 à 2500 m²

Toutefois, le territoire connaît certains déséquilibres entre les secteurs géographiques :

- ➔ Les surfaces sont plus réduites (autour de 1000m²) sur les communautés de communes de Privas Rhône et Vallées et des Confluences
- ➔ Le secteur drômois des Confluences se caractérise par des prix plus élevés (entre 100 et 150K€ le terrain)
- ➔ Il y a une forte demande de terrains entre 20 et 50K€ (pour des budgets « maison+terrain » dans la gamme 100/150K€→180K€)
- ➔ Des décalages importants entre offre et demande de terrains, générateurs de départs sur l'arrière-pays (Boutières, Pays du Cheylard, Pays de Lamastre, Centre-Eyrieux)

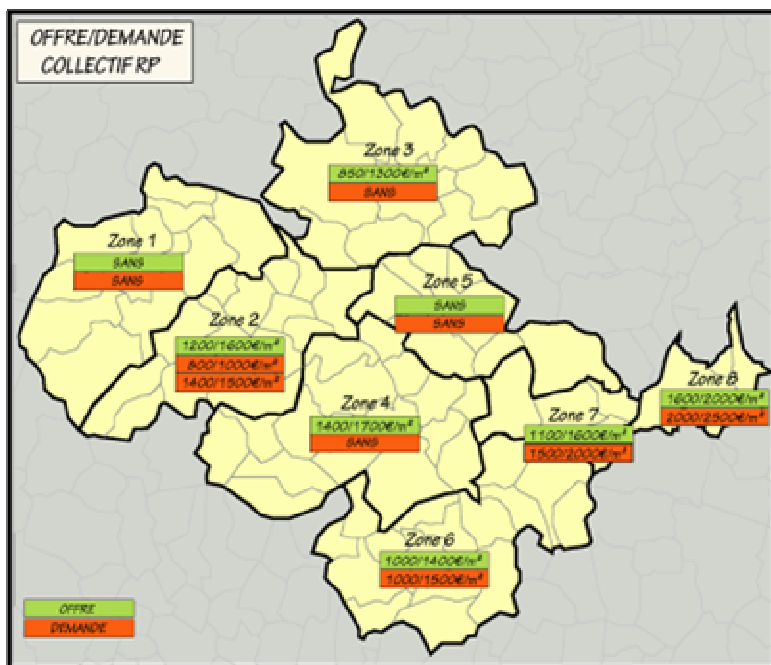
En collectif :

une offre limitée aux produits anciens en maison de village

- Des prix entre 1000 et 1400€/m²
- Jusqu'à 1600/2000€/m² sur la Communauté de Communes des Confluences

une demande contrainte et limitée en gamme

- Une demande en logements collectifs assez marginale sur l'Ardèche intérieure
- Sur le Pays du Cheylard, l'offre en logements collectifs ne comble pas la demande pour une gamme de logements entre 1000 et 1500€/m²
- Sur l'axe Vallée du Rhône, il y a une carence en collectif neuf en accession sociale (entre 1500 et 2500€/m²)



Un marché locatif privé détendu

Une offre locative privée limitée, mais assez bien adaptée aux besoins du territoire

- Centrée sur le collectif T2/T3
- Entre 5 et 8€/m² sur les secteurs des Boutières, des Pays de Lamastre, Vernoux et du Cheylard
- Entre 6 et 8,5€/m² sur les secteurs de Privas Rhône-Vallées et des Confluences (communes ardéchoises)
- Entre 9 et 10€/m² sur le secteur drômois des Confluences

Pour une demande de logements locatifs entre 5 et 7€/m²

- Jusqu'à 8,5€/m² sur les secteurs de Privas Rhône-Vallées et des Confluences 07
- Jusqu'à 9,5€/m² sur le secteur drômois des Confluences

Des demandes spécifiques

- Une demande de T4 sur Privas et La Voulte sur Rhône
- Une demande de jeunes étudiants pour des T1/T2 sur les Confluences



La demande des ménages en résidence principale

Les jeunes ménages locaux sont assez bien représentés dans les logements locatifs ou en accession

- en collectif et maison de ville sur les secteurs de Privas et du Cheylard
- en accession et à la location sur les maisons de village
- seulement en location de logement collectif sur le Pays de Vernoux et les Confluences Drôme-Ardèche

Les ménages extra régionaux sont principalement constitués de séniors qui achètent dans un premier temps en résidence secondaire pour devenir à terme résidence principale

- On trouve également des ménages mutés et des familles avec enfants mais limités à des logements individuels en accession (sauf Privas et Confluences où les demandes portent aussi sur du locatif)

La demande émanant des ménages retraités locaux est surtout présente sur Privas et le Cheylard

Les ménages avec enfants sont inégalement représentés

- Bien représentés sur Privas Rhône et Vallée en location et accession sur l'ensemble des produits
- Bien représentés sur les Confluences Drôme-Ardèche, mais uniquement en individuel ou maison de village
- Bien représentés sur le Cheylard à l'accession en collectif et maison de village
- En part plus faible sur les Pays de Lamastre et de Vernoux (et limités aux maisons de village et maisons individuelles)

ANNEXES

Les journées de l'habitat en Centre-Ardèche : une démarche de mobilisation et de concertation des partenaires du territoire

La 1^{ère} journée de l'habitat de Centre Ardèche a eu lieu le 15 octobre 2010 à Flaviac.

L'objectif de cette journée était de proposer un diagnostic issu des données de l'Observatoire de l'habitat qui puisse être partagé par l'ensemble des acteurs locaux. Mais ces journées contribuent aussi à sensibiliser, informer et fédérer les participants autour des enjeux et des actions à conduire sur le territoire en matière de logement.

Cette journée s'est déroulée en plusieurs temps :

- Une **démonstration de l'outil d'observation** par Adéquation, avant sa mise à disposition auprès des élus et acteurs du territoire.
- Une présentation par ASI du **marché immobilier de Centre Ardèche** au 1^{er} trimestre 2010 qui fait l'objet de cette première Lettre Habitat.
- Une présentation de **l'observatoire intercommunal de l'habitat de la CC Eyrieux aux Serres** par Dominique ALLAIN, Vice-président et Bruno MONNIER, Chargé de mission

Deux ateliers thématiques :

Le 1^{er} atelier a été animé par Mr CARPENTIER directeur général de **Vivaraïs Habitat**, principal bailleur sur le territoire puisqu'il livre environ 100 logements/an sur le département depuis 10 ans. Mr Carpentier a précisé les objectifs du Plan Stratégique de Patrimoine de Vivaraïs Habitat, tels que développer des modes d'habitat adaptés aux personnes âgées et aux handicapés, une réflexion à mener sur les charges, l'impulsion à donner au sein de la filière du logement...



Le 2^{ème} atelier a été l'occasion de présenter une **démarche d'habitat durable initiée sur la commune de Flaviac**, au travers d'un projet de logements mettant en avant des montages spécifiques adaptés aux besoins du territoire. Mr BEAL, Maire de Flaviac, souligne en introduction la démarche PLU à l'origine de la réflexion et le souci principal de la commune « d'intégration du projet au village et au terrain ».



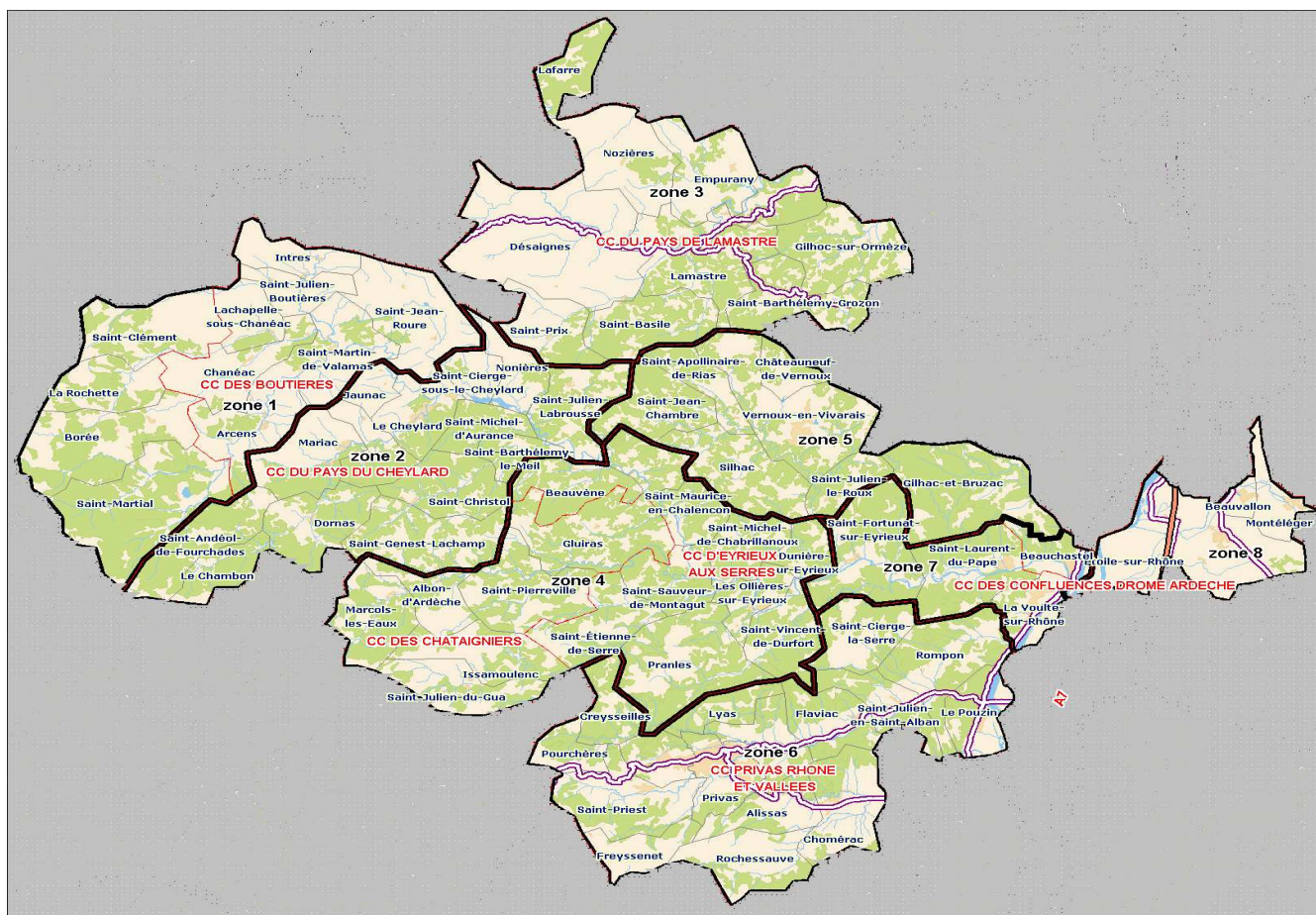
Mr MICHEL, Conseiller Municipal, illustre l'aspect « économique » de la démarche développement durable au travers du projet Simmons, porteur d'avenir pour la commune et le territoire. Une nouvelle structure de récupération des vieux matelas et de re-fabrication de nouveaux matériaux a été mise en place. Ces matériaux pouvant être en particulier réutilisés dans la construction.



Mr GAMBONNET, d'Urban Coop, (SCIC dont la mission est de faciliter l'accès social pour des publics à revenus modestes et de construire dans un cadre de développement durable, qui travaille sur le projet de Flaviac) explique l'implication forte que doit avoir la collectivité dans un projet en accession sociale. Cette implication permet en particulier d'améliorer les financements des acquéreurs (PTZ, travaux, foncier).

Enfin Mme DARRIBERE, architecte du projet et spécialiste de la réalisation d'écolieux en Ardèche, présente l'éco hameau de Méassolle à St Michel de Chabrilanoux puis son projet pour l'éco quartier de Flaviac qui comptera environ 20 logements.

Le territoire d'observation



Les enjeux de l'habitat pour le Centre-Ardèche

- Créer l'attractivité logement pour le territoire à partir des projets de développement économique structurants
- Travailler conjointement « logement » et « développement économique »
- Un outil à l'échelle du territoire: le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale)
- Des outils à l'échelle des EPCI : les PLH (Programmes Locaux de l'Habitat)

Le logement social

- Renforcer l'offre sur la Vallée du Rhône
- Prendre en compte l'auto concurrence sur Privas Rhône et Vallée entre les logements sociaux collectifs existants sur Privas, et l'offre neuve en couronne

Le marché privé en individuel

- Répondre aux attentes locales sur l'ensemble du territoire: jeunes couples et familles aux revenus modestes
- Développer des formes urbaines denses: maisons de village, individuel dense...
- Prendre en compte la concurrence du lot à bâtir: positionner les maisons de village sur un niveau de prix inférieur aux terrains à bâtir

Le marché privé en collectif à l'accession

- Développer la gamme de logements collectifs 1500/2500€/m² sur la Vallée du Rhône
- Orienter la production vers le collectif intermédiaire offrant un espace vert pour renforcer l'attractivité des logements²
- Proposer des réponses alternatives pour la demande de logements à 1000/1500€/m² aujourd'hui difficile à satisfaire sur le marché neuf (telles que le parc ancien ou une réorientation vers le parc social)