

# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2029

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CRESTOIS ET DU  
PAYS DE SAILLANS

DOCUMENT D'ORIENTATIONS



MERC/AT

## Table des matières

Préambule .....	3
Introduction : Habiter le territoire en 2030 : un territoire inclusif et durable .....	4
A. Les composantes des besoins en logements .....	5
B. Les scénarios de développement .....	12
1. Cadrage règlementaire .....	12
2. Estimation de la population en 2023 .....	13
3. Scénario fil de l'eau.....	15
4. Le scénario retenu par les élus .....	17
5. Déclinaison communale du scénario retenu.....	19
C. Les orientations de la future politique de l'habitat .....	19
Orientation 1 : Diversifier l'offre de logements et d'hébergement pour permettre le parcours résidentiel sur le crestois et le pays de Saillans.....	21
Orientation 2 : Mobiliser et améliorer le parc existant et massifier la rénovation performante .....	25
Orientation 3 Conduire une politique publique partenariale à la gouvernance affirmée .....	28

---

## PREAMBULE

---

Le Code de la Construction et de l'Habitation définit le contenu d'un document d'orientations. Selon l'article R.302-1 :

Le document d'orientations énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- a. Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- b. Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- c. Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- d. Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- e. La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- f. Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- g. Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants.

Le présent document énonce les Orientations Stratégiques du PLH de la Communauté de Communes du Crestois et du Pays de Saillans. Ces objectifs et ces principes tiennent compte des dynamiques démographiques et économiques, de l'évaluation des besoins actuels et futurs en logement et hébergement, de la structuration territoriale (équipements, transports, services) et des capacités de développement et la dynamique de projets travaillées conjointement avec l'ensemble des communes.

---

## INTRODUCTION : HABITER LE TERRITOIRE EN 2030 - UN TERRITOIRE INCLUSIF ET DURABLE

---

La Communauté de communes du Crestois et du Pays de Saillans se trouve au sein de la vallée de la Drôme, bénéficiant d'un cadre de vie agréable, elle est marquée par un fort dynamisme sur les plans migratoires et résidentiels, impactant les dynamiques démographiques.

Soucieux de veiller au bon développement de leur territoire, les élus ont souhaité investir pleinement la compétence habitat en se dotant d'un PLH volontaire. Au-delà des choix pris, les réflexions ont été marquées par la volonté de faire du crestois et du pays de Saillans un territoire agréable à vivre.

Habiter un territoire, ce n'est pas qu'une question de logements, et les dynamiques à l'œuvre rendent les élus soucieux des équilibres à trouver : il en va du nombre de places dans les lieux d'accueil de la petite enfance, dans les écoles, mais aussi du bon calibrage des réseaux d'assainissement, des équipements publics...

Habiter un territoire, c'est aussi y prélever des ressources, dont la fragilité et la rareté conduit à interroger les perspectives de développement résidentiel. Très concrètement, la vallée de la Drôme doit mettre en place des solutions de plus ou moins grande ampleur pour gérer la répartition et l'accès à la ressource en eau, afin d'assurer la réponse aux différents usages. Ce phénomène périodique pourrait être de plus en plus fréquent à l'avenir et d'autant plus dans une perspective où le territoire attire habitants, touristes et populations itinérantes.

Ainsi, conscients de leurs rôles mais aussi des limites de la collectivité pour agir, les élus portent le choix d'un document d'orientations à la fois ambitieux et pragmatique, concentrant les efforts sur les grandes priorités pour le territoire.

Accueillir tout en préservant le cadre de vie représente donc l'enjeu pour le territoire, et les orientations présentées veillent à définir une trajectoire politique conduisant à répondre à cet enjeu.

Élus, partenaires institutionnels et professionnels, ont contribué à la définition de ce document d'orientations, dans une démarche concertée et itérative, conduite entre juin et décembre 2022.

---

## A. LES COMPOSANTES DES BESOINS EN LOGEMENTS

---

La création de nouveaux logements répond à plusieurs « besoins » :

- Les besoins exogènes liés à l'augmentation de la population
  - Le solde naturel de la population qui correspond à la différence entre les naissances et les décès.
  - Le solde migratoire qui correspond à la différence entre les arrivées et les départs de ménages sur le territoire.
- Les besoins endogènes liés au maintien de la population, appelé également Point Mort de la construction.

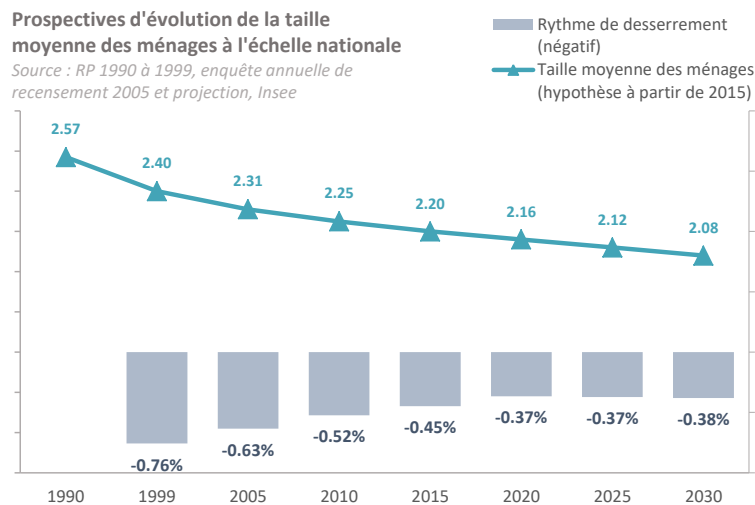
Les 4 postes du Point Mort sont les suivants :

- Le desserrement des ménages : évolution de la taille moyenne des ménages
- La variation des résidences secondaires
- La variation de la vacance
- Le renouvellement du parc

## 1. Le desserrement des ménages

Le desserrement correspond aux besoins en logements liés à la baisse de la taille moyenne des ménages. Ce phénomène est lié à plusieurs tendances démographiques et sociologiques : le vieillissement de la population (de plus en plus de personnes vivent longtemps seules et/ou sans enfant), la décohabitation des jeunes ou encore l'éclatement des ménages liés aux divorces et aux séparations. A population constante, il faut plus de logements pour loger les ménages plus nombreux et plus petits.

A l'échelle nationale, une tendance au ralentissement du rythme de desserrement est observée, et liée à un effet de seuil. Ce phénomène doit être pris en compte dans le cadre des scénarios prospectifs.



### Évolution de la taille moyenne des ménages entre 2008 et 2018

Source : INSEE RP 2018



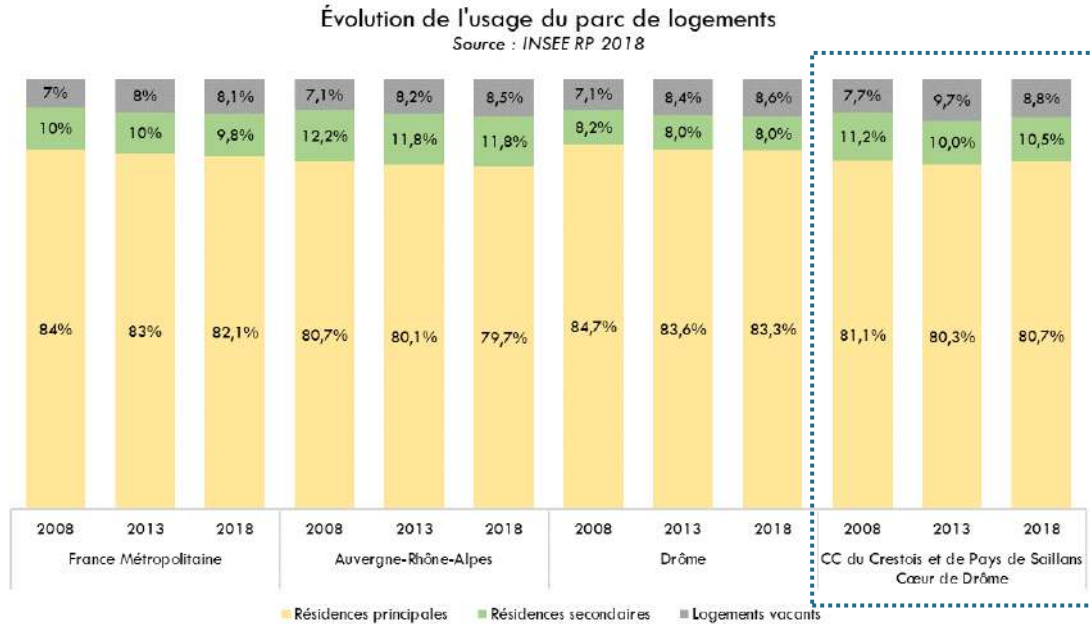
Le territoire de la CC du Crestois et du Pays de Saillans présente un profil peu familial et vieillissant par rapport aux territoires de comparaison.

La taille moyenne des ménages diminue moins rapidement que sur les territoires de comparaison depuis 2008.

Ainsi, le desserrement varie très légèrement sur la période récente et risque de diminuer avec l'arrivée de couples avec ou sans enfant.

## 2. Un territoire avec une vocation résidentielle marquée, disposant d'un parc relativement limité de résidences secondaires et de logements vacants

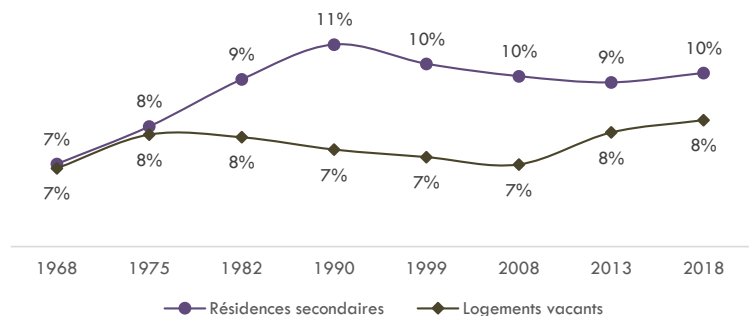
Le parc de logements de l'intercommunalité est dominé par les résidences principales (81 % du parc), montrant l'identité résidentielle du territoire.



## 3. Une tendance récente de diminution de la vacance sur la CC du Crestois et du Pays de Saillans

La vacance des logements est une composante de chaque marché immobilier nécessaire à assurer la fluidité des parcours résidentiels. Il est admis qu'un taux de 5 à 7 % assure suffisamment de fluidité. En deçà, il dénote une tension du marché, au-delà il peut traduire des situations de vacance plus structurelles (situations administratives / familiales bloquées, dégradation du bâti, inadéquation avec les prix de marché, etc.).

Évolution du poids des résidences secondaires et des logements vacants parmi le parc de logements depuis 1968  
Source : INSEE RP 2018



Le territoire de la CC du Crestois et du Pays de Saillans est touché par la vacance mais ce phénomène tend à diminuer. La vacance est concentrée sur les polarités et les logements vacants tendent à être réhabilités.

### **Focus : une analyse fine de la vacance réalisée par les communes**

Dans le cadre de l'élaboration du PLH, les communes ont pu disposer de la base LOVAC, croisant les fichiers fiscaux et les fichiers fonciers. Cette base permet une localisation et une qualification du logement vacant, couplée à une identification de son propriétaire.

Sur la base des 948 logements vacants présents dans la base LOVAC, le tri effectué par les communes met en évidence la répartition suivante :

- 533 logements ne sont plus vacants (508 sont devenus des résidences principales, 33 des résidences secondaires, et 12 ont fait l'objet d'un changement d'usage)
- 395 logements sont vacants (26 sont en cours de remise en état, 184 sont considérés en vacance frictionnelle, 86 en vacance structurelle et 99 sont considérés impropres à l'habitation (très dégradés / insalubres).

**La construction d'un scénario pour le PLH a donc retenu un volume de 400 logements effectivement vacants sur le territoire à l'heure actuelle, soit environ 4,3% du parc de logements.**

#### **4. La variation des résidences secondaires, des leviers d'interventions limités**

Les résidences secondaires forment un marché autonome sur lequel les collectivités ont peu de prise. Il est cependant nécessaire de les prendre en compte car elles peuvent renforcer la tension sur le parc de logements, sur certains types de produits, qui ne sont plus disponibles pour les résidents permanents.

A l'échelle nationale, le phénomène de résidences secondaires est en léger recul, tandis que la vacance tend à augmenter au cours des 15 dernières années en lien avec un désintérêt progressif pour une partie du parc ancien, qui ne trouve pas preneur en raison des attentes actuelles de la population en termes de confort et configuration des logements.



Le parc de résidences secondaires de la CC du Crestois et du Pays de Saillans est nettement supérieur à la moyenne départementale mais montre un léger recul par rapport à 2008.

#### **Focus : le difficile encadrement des résidences secondaires localement**

Hors dispositifs d'accession encadrés, les propriétaires de logements sont libres d'en jouir de la manière qui l'entendent (de façon permanente, ponctuelle).

Dans le but de freiner le développement des résidences secondaires et logements occasionnels (tels que les meublés de tourisme) aux dépens de résidences principales, la Communauté de Communes s'est interrogée sur les leviers mobilisables.

En termes de fiscalité, le territoire n'étant pas situé en zone tendue, la surtaxe pour les résidences secondaires n'est pas applicable.

En termes de régulation de la location touristique meublée, il est possible de mettre en œuvre une procédure d'autorisation administrative de changement d'usage, soumis à validation du préfet (après justification de l'existence d'une tension locale sur le marché du logement, établissant que les ménages logés ou souhaitant se loger sur cette commune sont confrontés à une difficulté d'accès à des logements adaptés à leurs ressources financières. Le droit commun reste en effet la liberté de location touristique de la résidence principale ou d'une résidence secondaire, avec comme seule obligation une déclaration en mairie pour la location de la résidence secondaire, comme cela est prévu au II de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme. Cette liberté des loueurs relève de la liberté du commerce et de l'industrie.

Au sein de l'offre nouvelle, conditionner la vente ou la location d'un logement à la condition de l'occuper en résidence principale, n'est possible qu'au travers du logement conventionné (au sein du parc public ou privé), ou par la mise en place de clauses à l'accession (via les outils PSLA, BRS notamment).

Compte-tenu des leviers limités pour la collectivité, la construction d'un scénario pour le PLH table sur une poursuite de la dynamique de résidences secondaires localement.

## **5. Le renouvellement du parc de logements**

Le renouvellement du parc correspond au solde entre des suppressions de logements (démolitions/changements d'usage) et des créations de logements (division de logements, changements d'usage) dans le parc existant (hors construction neuve).

Si le solde est positif cela indique qu'il existe un besoin de nouveaux logements pour compenser les suppressions liées au :

- Renouvellement de centres anciens / démolitions de logements sociaux ;
- Obsolescence du parc le plus ancien ;
- Logements transformés en locaux commerciaux.

C'est la situation généralement observée dans la majorité des territoires, car le parc plus ancien et dégradé nécessite un renouvellement régulier.

Si le solde est néгатif, on constate la création spontanée de logements dans le parc existant, qui viennent répondre aux besoins :

- Divisions de logements,
- Locaux commerciaux transformés en logements

Cette situation traduit généralement une pression forte sur le parc.

A l'échelle de la CC du Crestois et du Pays de Saillans, le renouvellement est négatif avec une création spontanée de logements dans le parc existant.

#### **Focus : le phénomène de divisions de logements**

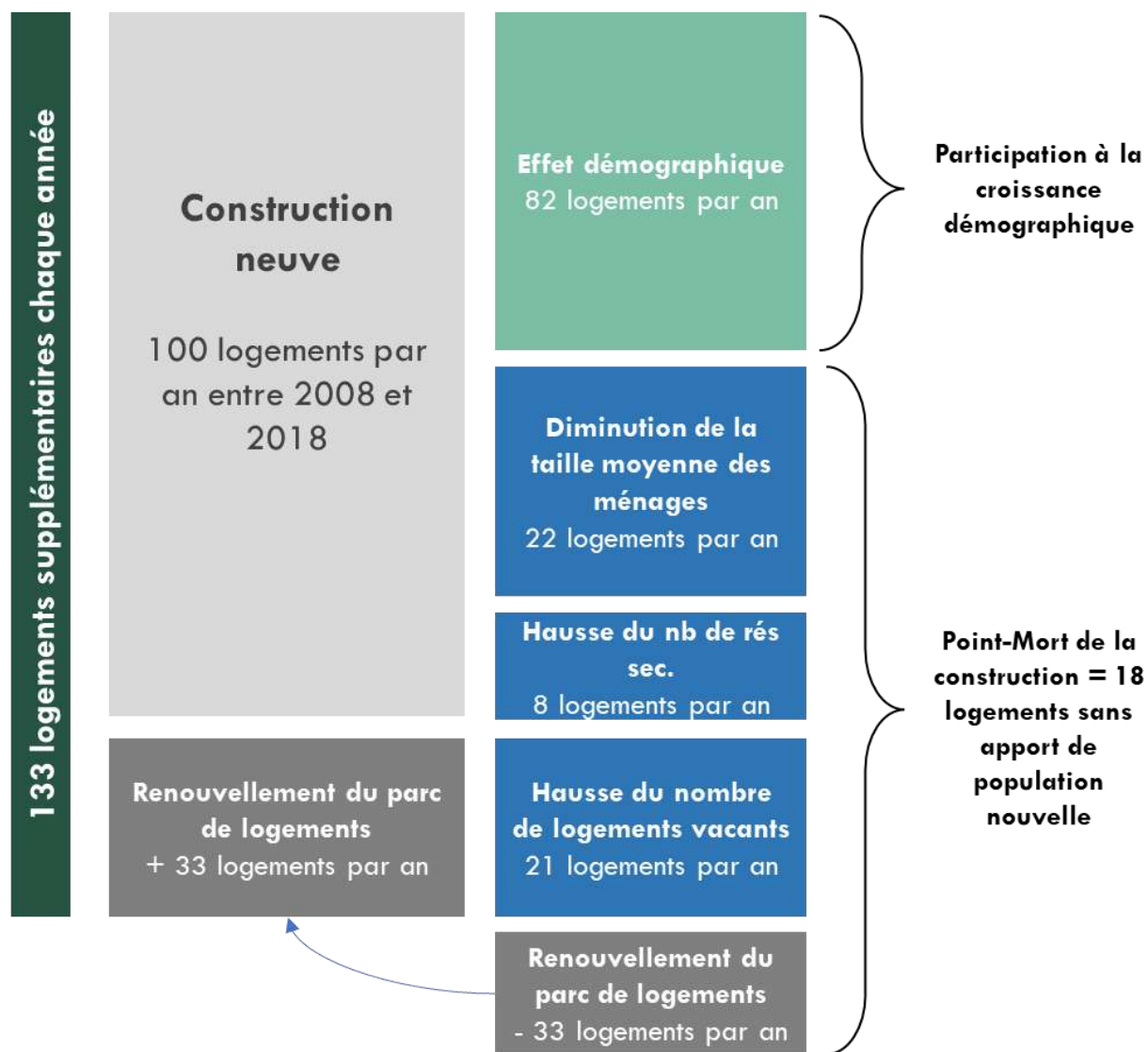
L'évolution du parc de logements sur la CC du crestois et du pays de Saillans n'est pas uniquement liée à la construction de logements neufs. En effet, le nombre de logements évolue plus vite que la construction neuve et traduit la création spontanée de logements dans le parc existant.

Cette création n'est pas toujours encadrée puisque la division à l'étage peut s'affranchir d'une autorisation d'urbanisme dès lors que les ouvertures sur l'extérieur ne sont pas impactées.

Ainsi, la division de logements est un phénomène délicat à observer et maîtriser, les impacts sont toutefois visibles pour la collectivité : installations de nouveaux compteurs et impacts sur les réseaux, hausse du besoin en stationnement... Certaines situations peuvent être plus problématiques et engendrer des situations d'inconfort, voire d'habitat indigne, créant des nuisances tant pour les occupants (insalubrité) que pour le voisinage (problème de bruit, de gestion des déchets, etc.)

L'encadrement de ces pratiques passe par l'instauration d'une autorisation préalable aux travaux de division, le « permis de diviser ».

## 6. Le point mort de la construction 2008-2018



Le **point-mort** désigne la manière dont a été consommé la construction neuve sur le territoire, au regard de 4 postes :

- Du **deserrement des ménages** : 22 logements par an ont été nécessaires pour répondre à ce phénomène sociologique (mais aussi lié à la perte d'attractivité auprès des familles).
- Du **renouvellement urbain** : la création spontanée de 33 logements sein du parc existant, **qui viennent répondre aux besoins et s'ajoutent à la construction neuve**
- De la hausse du **nombre de résidences secondaires (8 unités par an)**
- De **l'augmentation de la vacance** : croissance de 21 logements par an (ne constitue pas un « besoin » pour le territoire)

---

## B. LES SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT

---

### 1. Cadrage réglementaire

#### LE SCOT

---

Le PLH doit proposer un scénario de développement s'inscrivant dans le **cadre réglementaire** existant (SCOT).

#### **Rappel des ambitions affichées dans le SCOT Vallée de la Drôme Aval.**

Le SCOT Vallée de la Drôme Aval (phase DOO en cours d'élaboration) regroupe les 2 EPCI de la CC Val de Drôme et de la CC du Crestois et du Pays de Saillans. Il fixe des objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de logements pour le territoire avec :

- Une ambition démographique : le SCOT prévoit un accueil de 12 810 habitants supplémentaires sur la période 2015 – 2040, soit une hausse de 1% par an. En parallèle, le territoire devrait compter près de 7 500 emplois supplémentaires.
- La volonté de diversifier et adapter l'offre de logements aux besoins (notamment via la production de logements locatifs sociaux, mais aussi en accession à prix maîtrisés, et de logements communaux (logements à caractère social).
- Le souhait de favoriser une meilleure mixité sociale et générationnelle dans les centres anciens et les faubourgs
- Consolider l'armature territoriale au travers d'objectifs de programmation différenciés

Enfin, le SCOT promeut une urbanisation économe de la ressource foncière, au travers de plusieurs leviers :

- La mobilisation des logements vacants (700 logements vacants mobilisés soit 36% du stock de 2015)
- Une production de logements réalisée en partie dans les tissus urbains existants.

#### LE SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

---

La CC du Crestois et du Pays de Saillans doit prendre en compte le nouveau Schéma Départemental D'accueil Des Gens Du Voyage (SDAGV) de la Drôme, courant sur la période 2022 – 2028.

Il rappelle que l'aire d'accueil à Crest est relativement dégradée et ne correspond plus aux besoins des familles installées.

En parallèle, le territoire est concerné par la présence de familles en voie de sédentarisation, notamment sur l'aire dévolue à l'accueil de populations itinérantes.

Ainsi, le schéma prescrit la réalisation de 14 emplacements pour publics sédentarisés.

## 2. Estimation de la population en 2023

A date de réalisation des scénarios, les chiffres officiels disponibles pour l'établissement des scénarios prospectifs sont ceux du millésime 2018 du Recensement de la Population de l'INSEE (RP 2018).

Une estimation de la population au 1er janvier 2023 a été réalisée sur la base d'une projection des logements livrés entre 2018 et 2023, permettant d'actualiser les dernières données disponibles, à savoir le millésime 2018.

Les hypothèses retenues au regard des tendances récentes :

- **Un solde naturel négatif** (-30 personnes par an) mais un solde migratoire excédentaire contribuant à une hausse de la population de 0,7% par an
- **Un desserrement des ménages** qui ralentit (0,3% par an) pour atteindre une taille moyenne des ménages de 2,07
- Une **hausse des résidences secondaires** (en taux et en volume : +9 par an)
- Une **nette baisse des logements vacants selon l'identification faite par les communes (cf focus ci-dessous)**, contribuant à une diminution en volume : 400 logements vacants soit 4,3% du parc de logements en 2023.
- Un **renouvellement qui ralentit** : -0,33% créant 30 logements par an

Ces hypothèses conduiraient à une population de 16 914 habitants, au 1<sup>er</sup> janvier 2023, soit une augmentation de la population de 1,5% par an sur la période 2018-2023.

### **Focus : la remise sur le marché des logements vacants sur la période récente**

L'ensemble des communes de la CC du crestois et du pays de Saillans a disposé du fichier LOVAC et donc de la liste des logements recensés comme vacants selon la DGFIP.

Cette base comptabilise 948 logements vacants.

Les communes ont effectué un tri dans ces données à partir des situations constatées.

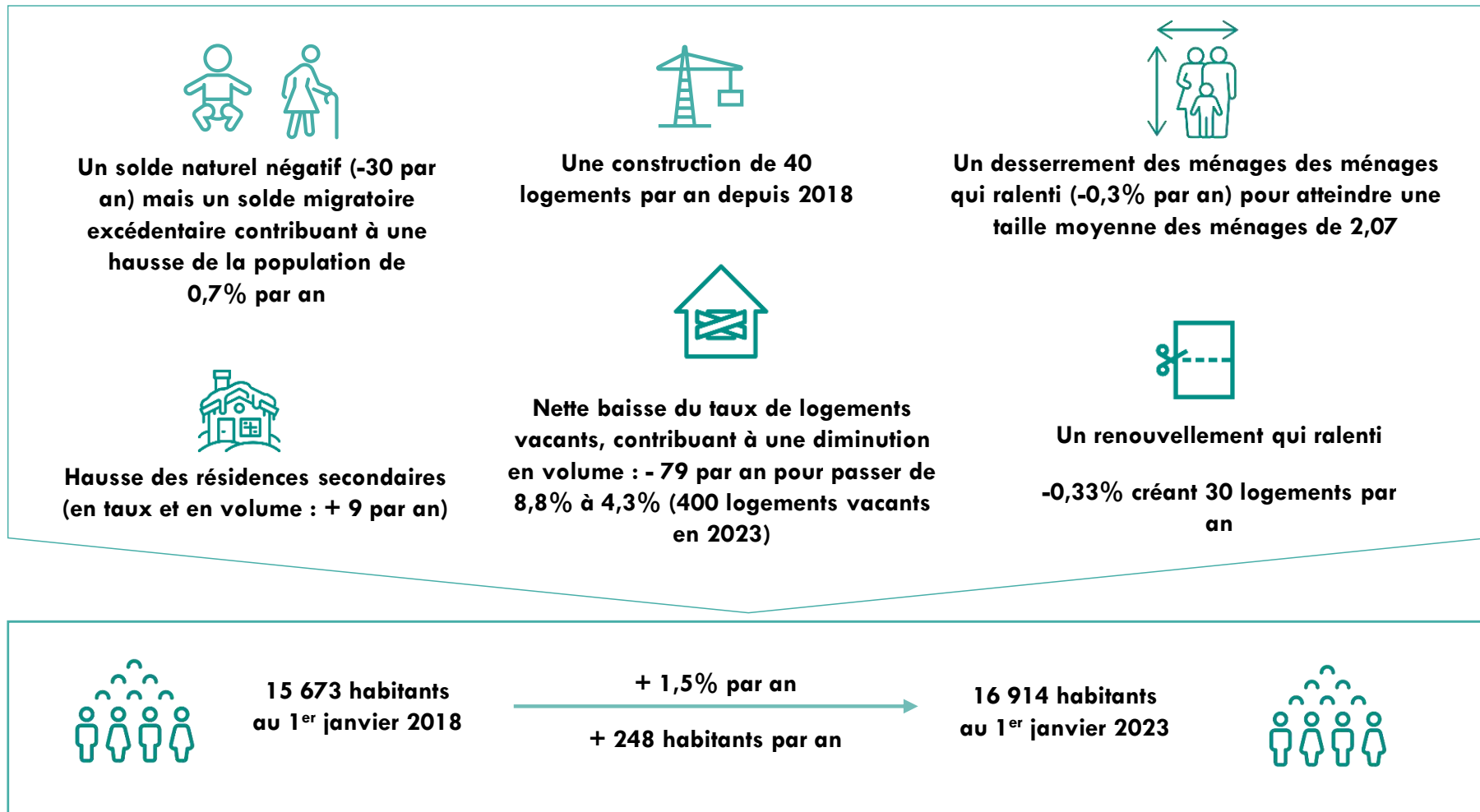
Il en ressort que 395 logements sont effectivement vacants.

Environ 185 logements sont considérés en vacance structurelle, inscrits notamment au sein de bâti dégradé.

210 logements vacants sont considérés comme de la vacance de marché, avec 26 logements en cours de travaux, avant réutilisation.

Enfin, 553 logements ne sont plus considérés vacants selon les communes et sont en grande partie des résidences principales (508 unités). Quelques logements vacants sont utilisés comme résidence secondaire ou ont fait l'objet d'un changement d'usage (gîtes saisonniers).

### Hypothèses pour estimation de la population 2023 au regard des tendances récentes



### **3. Scénario fil de l'eau**

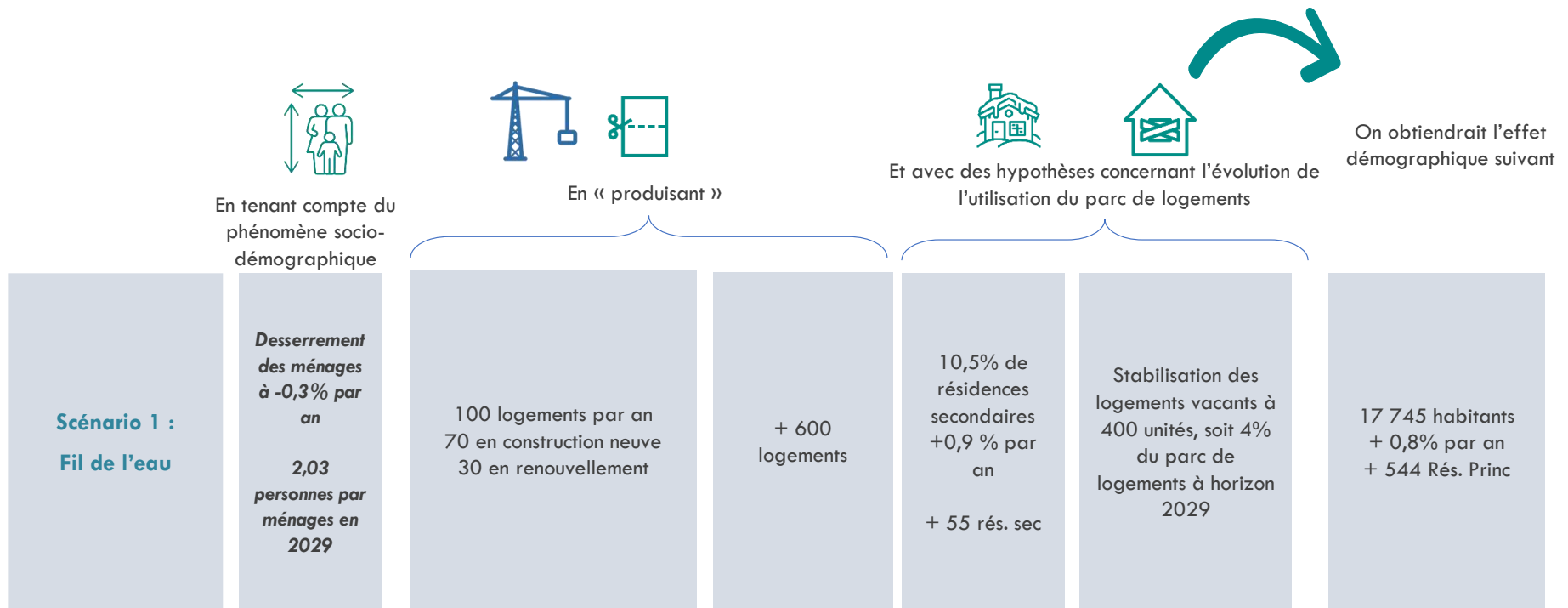
Le scénario « fil de l'eau » correspond à la poursuite des phénomènes observés sur la période récente, sans interventions extérieures sur la production de logements.

Les hypothèses retenues sont les suivantes :

- **La construction de 70 logements neufs par an, correspondant aux permis autorisés (+30 logements créés spontanément en renouvellement)**
- **Une diminution de la taille des ménages équivalente à la période récente (-0,3% par an), pour atteindre 2,03 personnes par ménage en moyenne en 2029.**
- **Une légère augmentation des résidences secondaires, +0,9% par an, pour atteindre 10,6% de résidences secondaires sur la totalité des logements en 2029.**
- **Une stabilisation des logements vacants en volume (400 unités), qui fera diminuer le taux de vacance jusqu'à atteindre 4% en 2029.**

Dans cette perspective, la croissance demeurerait élevée avec une augmentation de la population d'environ +1% par an et la CC du Crestois et du Pays de Saillans atteindrait 17 176 habitants en 2029.

## Synthèse du fil de l'eau





#### **4. Le scénario retenu par les élus**

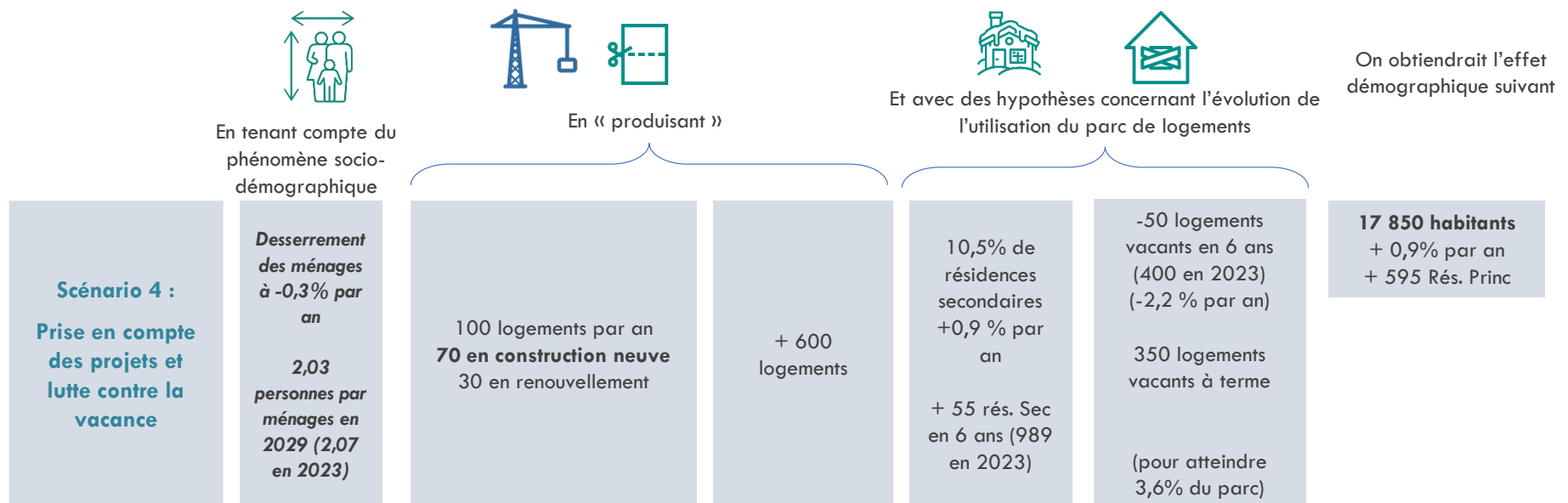
Ce scénario tient compte des projets de logements en cours de réalisation sur les communes du territoire. Il intègre la forte dynamique de transformation du bâti concourant à la création de logements par phénomène de renouvellement (division de logements, changements d'usages...). Ce scénario table sur une perspective de 600 logements supplémentaires d'ici 2029.

Ce scénario porte en parallèle l'ambition de lutte contre la vacance. Bien que le territoire ait connue une dynamique de remise sur le marché de logements vacants sur la période récente, il demeure des logements inoccupés, à l'état variable et constituant un gisement de logements à mobiliser. Le scénario envisage une baisse de 50 logements vacants sur 6 ans, passant ainsi de 400 à 350 logements vacants en 2029.

Enfin, bien que les élus aient fait part du souhait de mieux encadrer le développement des résidences secondaires, les leviers mobilisables localement sont limités. Le scénario anticipe une hausse des résidences secondaires au même rythme que sur la période récente, soit une hausse de 55 résidences secondaires sur 6 ans.

En tenant compte des besoins liés au phénomène socio-démographique de desserrement des ménages (la taille moyenne des ménages diminue avec le vieillissement et l'augmentation des situations de décohabitation), qui représente un besoin de 24 logements par an, le territoire compterait 937 habitants supplémentaire pour atteindre 17 850 habitants en 2029, soit +0,9% par an.

### Synthèse du scénario retenu



## 5. Déclinaison communale du scénario retenu

Commune	Nombre de logements en projet	Nombre de logements programmés sur 6 ans	Dont logements sociaux	Part du logement social dans la production
Aouste-sur-Sye	38	40	2	5%
Aubenasson				
Aurel				
Chastel-Arnaud				
La Chaudière				
Crest	308	310	53	17%
Espenel				
Mirabel-et-Blacons	14	14	7	50%
Piégros-la-Clastre	25	30	14	47%
Rimon-et-Savel				
Saillans	25	25	13	52%
Saint-Benoit-en-Diois				
Saint-Sauveur-en-Diois	1	1		
Vercheny				
Véronne				
<b>Communes rurales en RNU</b>		10		
<b>Communes rurales en carte communale</b>		10		
<b>Total général</b>	<b>411</b>	<b>440</b>	<b>89</b>	<b>20%</b>

La déclinaison communale du scénario retenu intègre les projets déjà en cours sur le territoire et dont la livraison est prévue dans le temps du PLH, soit 411 logements déjà identifiés sur le territoire.

Plusieurs communes rurales ne disposent pas de PLU et se trouvent en RNU ou possèdent une carte communale, avec des capacités de production limitées. Pour chacune de ces deux catégories, il a été retenu une production de 10 logements, fongibles entre communes de même catégorie.

La programmation de logements sociaux est de 89 logements minimum, représentant 20% de la production de logements à l'échelle du territoire.

---

## C. LES ORIENTATIONS DE LA FUTURE POLITIQUE DE L'HABITAT

---

Le document d'orientations du Programme Local de l'Habitat comporte 3 orientations stratégiques déclinées en 11 orientations opérationnelles.

**1. Orientation 1 : diversifier l'offre de logements et d'hébergement pour permettre le parcours résidentiel sur le Crestois et le Pays de Saillans**

- 1.1. Renforcer la fonction résidentielle du territoire
- 1.2. Développer une offre à coût maîtrisé
- 1.3. Accompagner les jeunes et les publics en mobilité professionnelle dans leurs besoins en logements temporaires
- 1.4. Développer une offre adaptée aux publics les plus fragiles (personnes handicapées, en insertion, ...) et aux seniors.
- 1.5. Répondre aux besoins en sédentarisation des Gens du Voyage

**2. Orientation 2 : Mobiliser et améliorer le parc existant et massifier la rénovation performante**

- 2.1. Poursuivre et renforcer l'accompagnement sur la rénovation et la précarité énergétique
- 2.2. Intervenir en faveur de l'adaptation des logements pour le maintien à domicile
- 2.3. Intervenir sur le parc ancien indigne et/ou dégradé

**3. Orientation 3 Conduire une politique publique partenariale**

- 3.1. Mettre en place des instances partenariales dédiées à la politique de l'habitat
- 3.2. Suivre et évaluer la politique de l'habitat

## ORIENTATION 1 : DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET D'HEBERGEMENT POUR PERMETTRE LE PARCOURS RESIDENTIEL SUR LE CRESTOIS ET LE PAYS DE SAILLANS

---

Le territoire de la CC du Crestois et du Pays de Saillans est confronté à des dynamiques sociales et résidentielles marquées, sources d'enjeux forts en matière d'habitat et de satisfaction de besoins pour la population locale.

- **Une attractivité résidentielle source de concurrence et de difficulté à loger des ménages modestes**

Tout d'abord, l'attractivité résidentielle – illustrée par un solde migratoire nettement positif - constitue un facteur de concurrence entre certains ménages, en fonction de leurs revenus et de leur pouvoir d'achat immobilier, défavorable aux ménages disposant d'un budget contraint. L'enjeu consiste donc à la capacité d'apporter des réponses aux publics précaires, potentiellement captifs de leur logement, en dépit de son inadaptation.

- **Des contraintes foncières et financières conduisant à la difficulté de produire des logements abordables**

L'attractivité territoriale a des conséquences sur les dynamiques de marché fonciers et immobiliers : les prix de vente sont orientés à la hausse et ce phénomène s'est renforcé suite à la crise sanitaire du Covid-19.

En parallèle, le zonage des politiques de logements ne correspond pas au degré de tension que connaît le territoire, et freine la réalisation de logements sociaux, en raison de la difficulté à équilibrer financièrement les opérations.

Enfin, la réduction des stocks fonciers ouverts à l'urbanisation conduit d'une part à un effet ciseau sur une partie de l'offre (les terrains à bâtir sont moins grands mais plus chers), et induit par ailleurs une évolution des modes de production de logements, intégrant des dépenses liées à la démolition de bâti préalable à la construction, et à la production de logements collectifs, dépendantes de la capacité de faire des opérateurs, publics ou privés.

- **Des évolutions dans la structure des ménages, source de besoins diversifiés**

La population évolue et tend à se structurer en ménages moins familiaux, et le poids des effectifs seniors évolue sensiblement. Le vieillissement de la population constitue une source de besoins en logements et services adaptés sur le territoire.

Ces facteurs socio-démographiques présentent des impacts en termes de besoins en logements, dans leur taille, leur localisation et leur coût.

- **Un territoire accueillant des publics peu ancrés localement**

Le territoire accueille des actifs en mobilité, pour des temps parfois courts, pour la saison (en lien avec les activités agricoles et touristiques), ou pour des contrats-courts. Pour ces actifs, peu ancrés sur le territoire, le parc locatif privé ne constitue pas une réponse adaptée, compte-tenu de la lenteur propre à la mise en location (préavis de 3 mois, installation de meubles), et de la flexibilité attendue par ces publics, en recherche de solutions abordables et clés en main (baux de courte durée, logements meublés, redevance intégrant les charges, etc.)

Enfin, le territoire est concerné par des besoins plus spécifiques, et notamment émanant de populations nomades, en voie de sédentarisation pour lesquelles des logements adaptés à leur mode de vie sont attendus.

**Ainsi, au regard des différents enjeux exposés, la CC du Crestois et du Pays de Saillans s'engage, au travers de cette orientation, à faire du territoire un espace vivant à l'année pour une population plurielle. Cette orientation se décline en 5 orientations opérationnelles :**

### **1.1 Renforcer la fonction résidentielle du territoire**

La fonction résidentielle et permanente du territoire est mise en difficulté par différents phénomènes qui conduisent à une utilisation partielle de l'offre de logement. D'une part, une concurrence s'opère entre résidents permanents et publics de passage, en résidence secondaire ou location touristique ; d'autre part, le territoire est concerné par la présence d'une vacance concentrée sur les polarités avec toutefois une tendance à la remobilisation de ces logements, résultant dans certains cas d'une intervention sur le cadre bâti (remise en état d'une ferme et d'une grange), néanmoins, une partie du patrimoine bâti demeure inoccupée et son état tend parfois à se dégrader.

Compte-tenu de ces tendances et face à la difficulté de disposer d'une offre à destination de résidences principales, les élus souhaitent mieux maîtriser l'occupation des logements et la fonction résidentielle du territoire.

Ainsi, l'accent sera mis sur le renforcement de la maîtrise de la programmation par la collectivité avec un accompagnement **des communes volontaires et des opérateurs** dans le développement de produits adaptés, notamment dans le cadre d'un dialogue tripartite (commune, intercommunalité et opérateur) en amont du dépôt des permis de construire pour les projets d'ampleur (lotissement, résidence...) avec une évolution possible du règlement d'aides (conditionner le financement des logements sociaux à cette co-construction des projets). De manière générale, des modifications, voire des révisions des documents d'urbanisme devront être envisagées pour intégrer des outils de mixité sociale pour les communes qui en disposent, ces procédures sont portées par les communes. La mise en place d'un PLUI ne constitue pas une perspective à court-terme.

#### **Exemples d'actions & réflexions à mener**

Pour aider à la poursuite de la remobilisation des logements vacants, les communes pourront mobiliser les leviers fiscaux, avec la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants. D'autres leviers incitatifs seront mobilisés afin d'accompagner la remise sur le marché de l'offre et ainsi renforcer l'offre locative sur le territoire, avec un accompagnement des propriétaires-bailleurs dans le conventionnement.

### **1.2 Développer une offre à coût maîtrisé**

Le territoire du Crestois et du pays de Saillans fait face à un marché immobilier tendu et une arrivée de ménages extérieurs au territoire, source de concurrence avec certains ménages locaux aux conditions plus modestes.

L'objectif de cette première orientation est de proposer une offre de logement accessible pour les résidents permanents modestes en renforçant la maîtrise de la programmation et en soutenant le développement du parc social et communal sur l'ensemble du territoire.

L'ambition portée par les élus réside dans le souhait de poursuivre le soutien financier au logement social et communal, en réorientant ces aides vers certains types d'opérations pour lesquelles l'effet levier de la collectivité est le plus important, telles que les opérations présentant un déséquilibre financier en raison d'intervention sur des fonciers en renouvellement, en rénovation du bâti ancien, ou d'une programmation spécifique. Ainsi, le financement des opérations ne sera plus systématique mais conditionné à certains critères opérationnels et la garantie d'emprunt sera envisagée.

### **1.3 Accompagner les jeunes et les publics en mobilité professionnelle dans leurs besoins en logements temporaires**

Sur la Communauté de Communes du Crestois et du Pays de Saillans, les jeunes éprouvent des difficultés à réaliser leur parcours résidentiel, et plus particulièrement quand ils sont en contrats courts et/ou précaires.

De plus, la présence d'activités viticoles et touristique est génératrice de besoins en saisonniers, qui font face à une offre limitée d'hébergement. L'offre d'hébergement temporaire subit par ailleurs la concurrence de l'offre d'hébergements touristiques de courte durées beaucoup plus avantageuse pour les propriétaires.

Les élus souhaitent accompagner les jeunes et les publics en mobilité professionnelle dans leurs besoins en logements temporaires en soutenant directement les opérateurs en charge de ces questions au travers du développement d'une offre d'hébergement (ex : Foyer Jeunes Travailleurs, résidence meublée).

Ce soutien passera par la réalisation d'études de faisabilité et par l'identification d'une structure porteuse et de fonciers adaptés à ce type de projets en partenariat avec les opérateurs et les associations par le biais d'études de faisabilité.

#### **Exemples de dispositifs à actionner**

Le soutien au développement d'une offre adaptée aux publics en mobilité pourra s'appuyer sur le parc existant sur les dispositifs suivants :

- L'Acquisition-Amélioration par des bailleurs sociaux qui permet la sortie de projets qui nécessitent des travaux importants.
- L'agrément Maitrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI) qui permet aux opérateurs d'obtenir le concours financier de l'Etat pour la réalisation de programmes de logements accompagnés.
- Des aides directes de la collectivité pour le développement de cette offre.

### **1.4 Développer une offre adaptée aux publics les plus fragiles (personnes handicapées, en insertion, ...) et aux séniors.**

Le territoire de la Communauté de communes du Crestois et du Pays de Saillans accueille une population plurielle, avec parfois des situations de fragilités face aux logements, par manque d'autonomie physique, financière, sociale.

Pour les séniors, l'offre adaptée se résume à des EHPAD ou des résidences services onéreuses. Pour les besoins urgents et pour la réinsertion, l'offre d'hébergement est saturée avec une difficulté à assurer la sortie de structure, en raison de difficulté à accompagner les ménages précaires vers le logement et à leur proposer une offre adaptée en sortie d'hébergement.

Les élus ont fait le choix d'accompagner le développement de produits adaptés aux besoins spécifiques du territoire, en conditionnant les aides au respect de certaines normes, notamment d'accessibilité.

En lien avec l'orientation opérationnelle 1.2 relative au soutien financier à apporter aux opérations de qualité et présentant un déséquilibre économique, la collectivité pourra apporter

un soutien financier aux opérations proposant une offre de petits logements, à loyers encadrés, proche des centralités, pour répondre à ces différents besoins.

### **1.5 Répondre aux besoins en sédentarisation des Gens du Voyage**

Sur le territoire, une offre d'accueil pour les Gens du Voyage répond partiellement aux obligations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens Du Voyage de la Drôme 2022-2028, qui prescrit la réalisation de 14 emplacements pour publics sédentaires.

Les élus ont choisi de répondre aux obligations inscrites dans ce schéma afin d'accompagner la sédentarisation de ces publics dans de bonnes conditions. Ainsi, il est prévu de développer une offre de logements adaptés à la sédentarisation de ces ménages, dont les modalités de réalisation seront précisées par des études (terrains familiaux, logements adaptés...).



## ORIENTATION 2 : MOBILISER ET AMELIORER LE PARC EXISTANT ET MASSIFIER LA RENOVATION PERFORMANTE

---

Le parc ancien de la CC du Crestois et du Pays de Saillans fait l'objet de dynamiques contrastées, entre remise sur le marché, transformation d'usage et rénovation énergétique, sans toutefois conduire à des interventions ambitieuses et sur des secteurs marqués par l'habitat dégradé.

- **Une dynamique de réinvestissement du parc de logements pouvant illustrer la tension immobilière et conduire à des occupations de logements dégradés**

Le territoire connaît une diminution prononcée du parc de logements vacants sur la période récente. Cette dynamique est favorable puisqu'elle conduit à un réinvestissement de l'offre ancienne. Toutefois, cette mobilisation des logements vacants, sans travaux conséquents, peut conduire à des occupations inconfortables. Le confort du logement constitue un élément primordial pour une partie des ménages du territoire, au regard de l'enquête menée dans le cadre du diagnostic.

Le centre-ville d'Aouste-Sur-Sye, de Crest, de Saillans, et plus ponctuellement d'autres communes, sont marqués par la présence d'habitat ancien présentant des signes de dégradation plus ou moins avancés, et parfois occupés malgré tout.

L'enjeu consiste donc à accompagner cette dynamique de réinvestissement du parc par la réalisation de travaux, et d'intervenir sur les points durs, c'est-à-dire les logements qui ne sont pas remis sur le marché spontanément par incitation des propriétaires à la remise sur le marché (intermédiation, conventionnement...).

- **Des ménages en situation de précarité énergétique**

Compte-tenu de leurs niveaux de ressources et du budget que représente l'énergie dans un logement peu performant thermiquement, une partie des ménages du territoire se trouve en situation de précarité énergétique et se heurte à différents freins dans l'amélioration de leur logement, dont ils sont locataires ou propriétaires. Un des enjeux porte donc sur l'accompagnement, social, technique et financier à la rénovation des logements au sein du parc privé, qu'il s'agisse de logements diffus ou au sein des copropriétés, et au sein du parc social ancien.

- **Des logements peu adaptés aux ménages âgés**

La dynamique de vieillissement de la population et la hausse des effectifs seniors va induire des nouveaux besoins en logements, à créer. En parallèle, une partie des effectifs est attachée à son logement actuel, parfois peu adapté à la perte d'autonomie. L'enjeu consiste donc à permettre le maintien dans le logement dans de bonnes conditions pour ces populations.

- **Un territoire doté d'un Service Public de la Performance énergétique de l'habitat**

La réduction de la consommation d'énergie des logements et du coût associé pour les ménages (près de 12 millions d'€ en 2019) constitue un enjeu majeur pour le territoire. À ce titre, il porte depuis 2015 des dispositifs en faveur de la rénovation énergétique du parc de logement privé (ce service est mutualisé avec les Communautés de Communes du Diois et du Val de Drôme en Biovallée), doté de moyens humains conséquents pour intervenir sur différents champs d'intervention : logement individuel, copropriétés et précarité énergétique. À ce jour le Service Public de la Performance Énergétique de l'Habitat propose un accompagnement en 3 volets pour le parc de logements privés :

- Accompagnement à la rénovation énergétique des logements individuels privés (957 accompagnements en 2021, dont 330 sur la CCCPS)
- Accompagnement des copropriétés (15 copropriétés accompagnées en 2021, dont 5 sur la CCCPS)

- Lutte contre la précarité énergétique (75 accompagnements en 2021, dont 27 sur la CCCPS)

**En réponse à ces différents enjeux, la CC du Crestois et du Pays de Saillans porte l'objectif de revitaliser les centres bourgs et d'intervenir le parc bâti vacant de longue durée afin de disposer d'un parc de logements confortable et sobre, au coût maîtrisé et favorable à la santé des résidents. Cette orientation se décline en 4 axes :**

### **2.1 Poursuivre et renforcer l'accompagnement sur la rénovation et la précarité énergétique**

Au vu des difficultés inhérentes à la réalisation de projet de rénovation énergétique des logements individuels (choix des travaux pertinents, coût, impact sur l'usage des locaux en phase travaux, complexité des dispositifs d'aides financières, multiplicité des acteurs privés), il convient de proposer un accompagnement complet (technique, financier et administratif) dans la durée aux porteurs de projets.

La rénovation des copropriétés nécessite pour sa part accompagnement et animation individualisés et adaptés à chaque copropriété. Cet accompagnement doit pouvoir s'adapter à temporalité de prises de décisions des copropriétés (1 à 3 ans nécessaire pour s'accorder sur projet et le valider). Le vote des projets de rénovation à l'échelle de la copropriété peut entraîner des situations individuelles difficiles pour certains propriétaires modestes (restes à charge non finançables). Un accompagnement spécifique de ces ménages s'avère alors nécessaire.

L'augmentation des prix de l'énergie risque d'aboutir à une augmentation significative du nombre de ménage en situation de précarité énergétique. Ces ménages (bien souvent locataires) nécessitent un accompagnement individualisé dans la durée. Seuls des projets de relogement ou de rénovation des logements permettent de sortir durablement ces ménages de leur situation de précarité. Il conviendra de pouvoir travailler sur ces deux volets et de trouver des solutions permettant d'inciter les propriétaires bailleurs à rénover leurs logements.

Si la mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) n'est pas prévue à court-terme, la communauté de communes s'engage à poursuivre et renforcer l'accompagnement des ménages en relayant les dispositifs existants et en amplifiant l'ingénierie mobilisée à ce sujet localement (renforcement du programme SLIME, du service public de la performance énergétique de l'habitat, et mobilisation accrue des conseillers en énergie partagés, notamment en faveur de l'amélioration du parc de logements des collectivités, communes et intercommunalité).

Cette orientation est prise dans la perspective d'aboutir à la rénovation de l'ensemble du bâti pour atteindre un niveau BBC (Bâtiment Basse Consommation) à horizon 2040.

### **2.2 Intervenir en faveur de l'adaptation des logements pour le maintien à domicile**

Compte-tenu des difficultés rencontrées par certains ménages et en parallèle du développement d'une offre neuve adaptée, la CC du Crestois et du Pays de Saillans poursuit l'accompagnement au maintien à domicile pour accompagner les ménages modestes souhaitant réaliser des travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie, permettant de financer des prestations de suivi-animation concourant à la mobilisation des aides existantes en faveur du maintien à domicile.

### **2.3 Intervenir sur le parc ancien indigne et/ou dégradé**

Le territoire de la communauté de communes est marqué par une tendance récente au réinvestissement de son parc de logements, avec une diminution de la vacance constatée. Derrière cette dynamique positive, deux problématiques demeurent avec d'une part, une tension sur le parc de logements qui peut conduire certains ménages à occuper des logements en mauvais état ; d'autre part, les logements qui demeurent vacants sont ceux qui cumulent les difficultés (bâti ancien et dégradé, en centre-bourg, sans espace extérieur...), et sur lesquels un réinvestissement n'est pas réalisé spontanément.

C'est pourquoi, intervenir sur ce parc ancien à l'appui de travaux de rénovation et d'adaptation permet de répondre à des enjeux complémentaires d'amélioration du patrimoine bâti ancien et du confort des habitants.

Concernant l'habitat indigne et l'incurie, la CC du Crestois et du Pays de Saillans vise à faciliter le repérage des situations et des signalements, puis la conduite d'opérations coercitives auprès de propriétaires indécents, en lien avec les communes ; et à accompagner la réalisation de travaux et la mise en sécurité des ménages concernés en lien avec le PIG Départemental de Lutte contre l'habitat indigne et indécents.

Concernant l'habitat dégradé, au-delà des aspects développés dans l'orientation 2.1 portant sur l'appui aux propriétaires, la communauté de communes souhaite accompagner les communes dans l'amélioration du patrimoine communal.

#### **Exemples d'actions et de réflexions à engager**

Plusieurs leviers peuvent être actionnés en faveur de l'intervention sur le parc indigne et dégradé :

Des leviers fiscaux, via la taxe d'habitation sur les logements vacants

Des leviers coercitifs, via la mise en place d'un dispositif d'encadrement des mises en location ou la prise d'arrêtés de mise en sécurité

Des leviers opérationnels, via la réalisation de projets en acquisition-amélioration

## ORIENTATION 3 CONDUIRE UNE POLITIQUE PUBLIQUE PARTENARIALE

La CC du Crestois et du Pays de Saillans porte volontairement une politique de l'habitat, au travers d'une compétence optionnelle. Elle a déjà expérimenté la conduite de PLH sur les périmètres des deux anciennes communautés de communes qui composent le territoire. Le bilan met en évidence un rôle d'animation et de relai des dispositifs existants (SPPEH, PIG départemental), ainsi que de financement à la production de logements locatifs publics ou communaux. Toutefois, les programmes ont été partiellement mis en œuvre et n'ont pu atteindre l'ensemble des objectifs visés, compte-tenu du manque de moyens humains dédiés et du manque d'opérationnalité de certaines actions. L'enjeu consiste donc à recentrer le champ d'actions de la collectivité, pour assurer la mise en œuvre de la politique publique, mais aussi pour veiller à sa lisibilité. Ce sont des conditions nécessaires pour embarquer les partenaires dans sa réalisation.

Sur le volet du logement social, une gouvernance partagée est attendue pour apporter des réponses adaptées et organiser le développement de l'offre.

**Au regard de ces enjeux, la collectivité porte l'objectif de disposer d'une politique claire, partagée et opérationnelle en faveur de l'habitat. Cette orientation se décline en 3 axes de travail :**

### **3.1 Mettre en place des instances partenariales dédiées à la politique de l'habitat**

L'élaboration du PLH permet la mobilisation de l'ensemble des acteurs locaux publics et privés sur les sujets de l'habitat. La volonté de porter ensemble une stratégie publique de l'habitat dépasse le cadre de l'élaboration de cette stratégie et la communauté de communes entend poursuivre et développer ce travail partenarial au fil des années.

Dans le but de susciter l'investissement et la mobilisation des différents acteurs et dispositifs, les élus souhaitent rendre compte de l'avancement des divers sujets évoqués dans le PLH. Cela pourra passer par l'organisation d'une rencontre annuelle des professionnels de l'habitat au cours de laquelle pourront être présentés des éléments de bilan et des retours d'expérience. Cette instance présentera l'opportunité de faire remonter les besoins identifiés par les différents acteurs de l'habitat.

#### **Exemples d'actions et de réflexions à engager**

Dans une optique d'aider la prise de décision, la communauté de communes soutient l'idée de renforcer la formation des élus sur les divers sujets évoqués dans le PLH. Enfin, disposer d'exemples concrets permet de donner à voir le panel de leviers mobilisables et leur mise en œuvre opérationnelle. Dans ce but, des visites d'opérations sont envisagées.

### **3.2 Suivre et évaluer la politique de l'habitat**

Le bilan des précédents PLH a permis d'identifier des réalisations concrètes et des axes d'amélioration et d'efficacité des dépenses publiques en faveur de l'habitat. C'est pourquoi, l'évaluation du PLH et de la mise en œuvre de son programme d'actions sera poursuivie afin de permettre le partage des résultats d'une part, et l'adaptation de la politique de l'habitat aux évolutions du territoire d'autre part.

Véritable outil d'aide à la décision, il permettra d'évaluer et d'adapter les politiques mises en place pour mieux accompagner les besoins à venir. Pour ce faire, la collectivité entend notamment mobiliser d'une part l'observatoire départemental de l'habitat porté par l'ADIL, et d'autre part de suivre périodiquement la mobilisation des gisements fonciers, afin de disposer du matériau nécessaire aux restitutions annuelles aux élus (cf point 3.1) de manière à fournir une aide à la décision pour recadrer, améliorer voire réorienter les politiques de l'habitat selon les évolutions des besoins du territoire.