



# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

## Rapport de présentation

### 1.1 Diagnostic – Démographie et logements

Arrêt en conseil communautaire – Avril 2025



## Table des matières

<b>PREAMBULE</b> .....	<b>3</b>
<b>ÉVOLUTION DE LA POPULATION</b> .....	<b>5</b>
<b>ÉVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DE LA CC GORGES ARDECHE</b> .....	<b>5</b>
<b>ANALYSE DES COMPOSANTES NATURELLES ET MIGRATOIRES DE LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE</b> .....	<b>9</b>
<b>REPARTITION GEOGRAPHIQUE DE LA POPULATION</b> .....	<b>10</b>
<b>CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION</b> .....	<b>11</b>
<b>TRANCHES D'ÂGES</b> .....	<b>11</b>
<b>CATEGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES</b> .....	<b>13</b>
<b>CARACTERISTIQUES DES MENAGES</b> .....	<b>15</b>
<b>NOMBRE ET TAILLE</b> .....	<b>15</b>
<b>COMPOSITION DES MENAGES</b> .....	<b>17</b>
<b>ANCIENNETE DES MENAGES SUR LE TERRITOIRE</b> .....	<b>19</b>
<b>REVENUS DES MENAGES</b> .....	<b>19</b>
<b>ENJEUX</b> .....	<b>20</b>
<b>CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS</b> .....	<b>21</b>
<b>EVOLUTION GLOBALE DU PARC DE LOGEMENTS</b> .....	<b>21</b>
<b>LES TYPES DE LOGEMENTS</b> .....	<b>23</b>
<b>EVOLUTION DES CATEGORIES DE LOGEMENTS</b> .....	<b>24</b>
<b>CARACTERISTIQUES DES CATEGORIES DE LOGEMENTS</b> .....	<b>27</b>
<b>RESIDENCES PRINCIPALES</b> .....	<b>27</b>
<b>RESIDENCES SECONDAIRES</b> .....	<b>31</b>
<b>LOGEMENTS VACANTS</b> .....	<b>36</b>
<b>OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES</b> .....	<b>43</b>
<b>FOCUS SUR LE PARC LOCATIF SOCIAL</b> .....	<b>46</b>
<b>HEBERGEMENTS SPECIFIQUES</b> .....	<b>51</b>
<b>CONSTRUCTION NEUVE</b> .....	<b>52</b>
<b>DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION NEUVE</b> .....	<b>52</b>
<b>TYPE DE LOGEMENTS PRODUITS</b> .....	<b>55</b>
<b>MARCHE LOCAL DE L'HABITAT</b> .....	<b>56</b>
<b>ENJEUX</b> .....	<b>59</b>

## PREAMBULE

Les chiffres de population et du logement analysés dans ce document sont issus du recensement de la population 2018 de l'INSEE. D'autres sources ont été mobilisées en complément (Sitadel, RPLS) : elles sont précisées au fil du document.

Les analyses portant sur la démographie proviennent de statistiques de population municipale, à ne pas confondre avec les populations légales.

Le territoire est composé de 20 communes.

Les territoires de comparaison utilisés pour l'analyse sont les suivants :

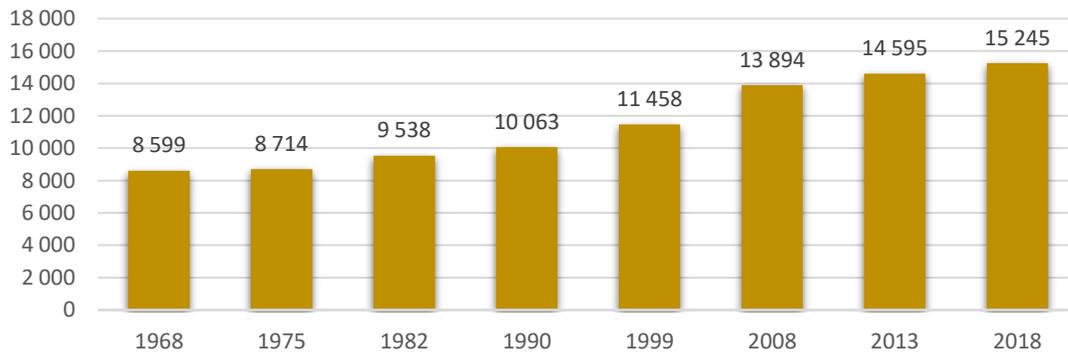
TYPE DE TERRITOIRE	NOM
<b>Territoires de rang supérieur</b>	Auvergne-Rhône-Alpes
	Ardèche
<b>Territoire d'étude</b>	Commune de Communes des Gorges de l'Ardèche
<b>Intercommunalités limitrophes de comparaison</b>	CC du Bassin d'Aubenas
	CA du Gard Rhodanien

## ÉVOLUTION DE LA POPULATION

### Évolution démographique de la CC Gorges Ardèche

En 2018, la population de la communauté de communes des Gorges de l'Ardèche compte 15 245 habitants. La population intercommunale a augmenté de façon continue depuis 1968.

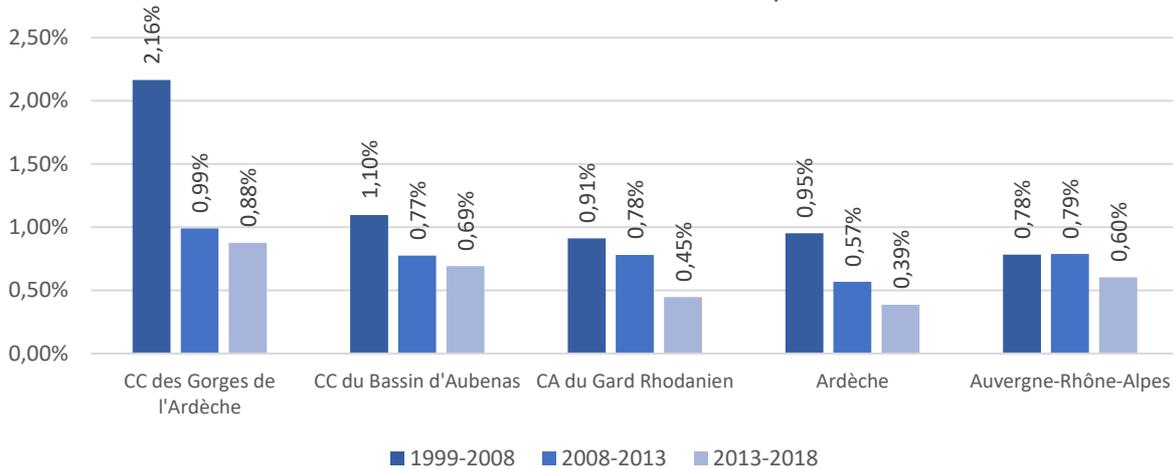
Evolution de la population de CC des Gorges de l'Ardèche



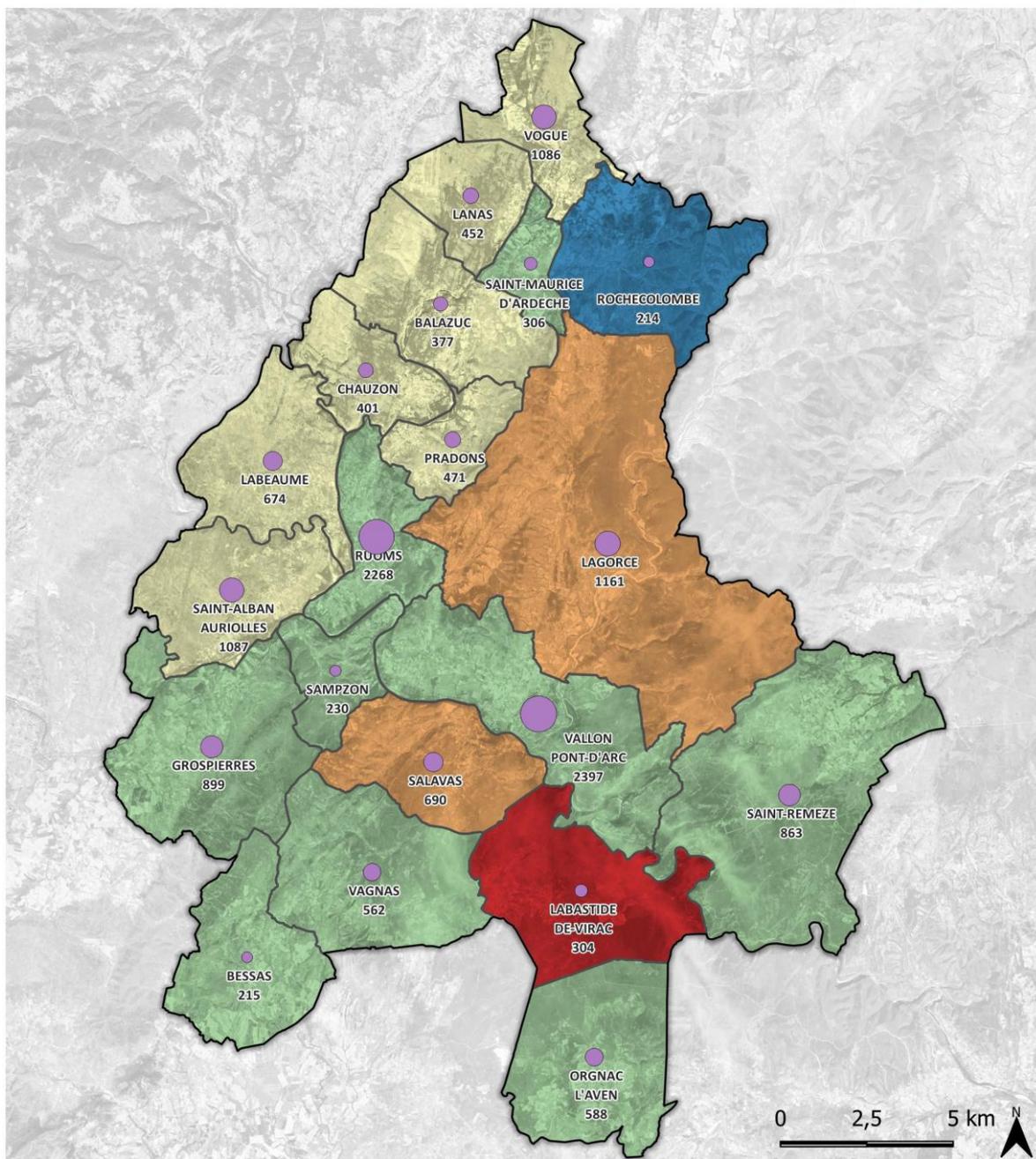
Source INSEE 2018

Le taux de croissance démographique annuel moyen sur la période 2013 -2018 est de +0,88%, ce qui est supérieur à celui du département (+0,39%) et celui de la Région (+0,60%) comme indiqué dans le tableau ci-dessous. La dynamique démographique est plus soutenue dans le temps sur la CC GA que dans les territoires de comparaison et ceci depuis 1968.

Taux de croissance annuel moyen



Source INSEE 2018



Auteur : [PB] - N° Version [2] / Réalisation : Planèd, 2023.

Source(s) : Base ©INSEE 2018. Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère :

- Périimètre du PLUi
- Périimètre communal

Taux de croissance démographique annuel moyen 2008-2018 (%) Population en 2018

- < à 0 (min -0.37)
- 0 % - 1 %
- 1 % - 2 %
- 2 % - 3 %
- > à 3 % (max 3.38 %)

- 3000
- 2000
- 1500
- 1000

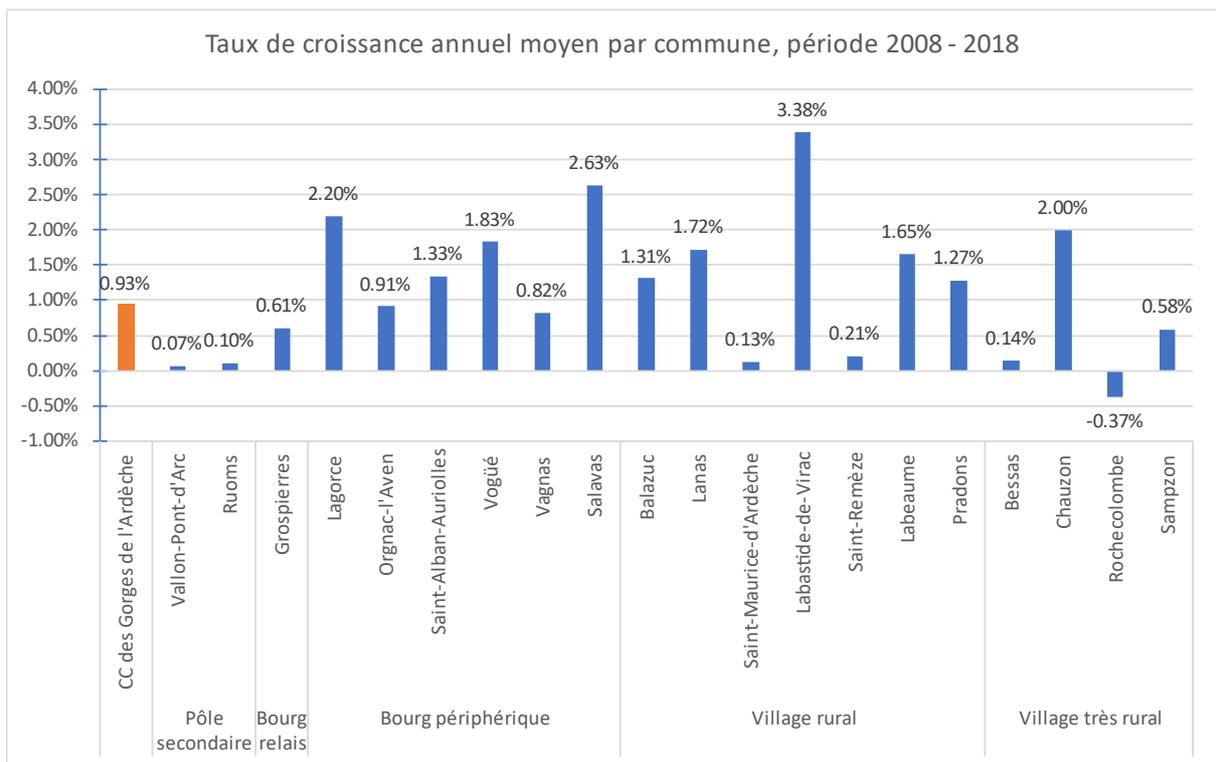
Source INSEE 2018

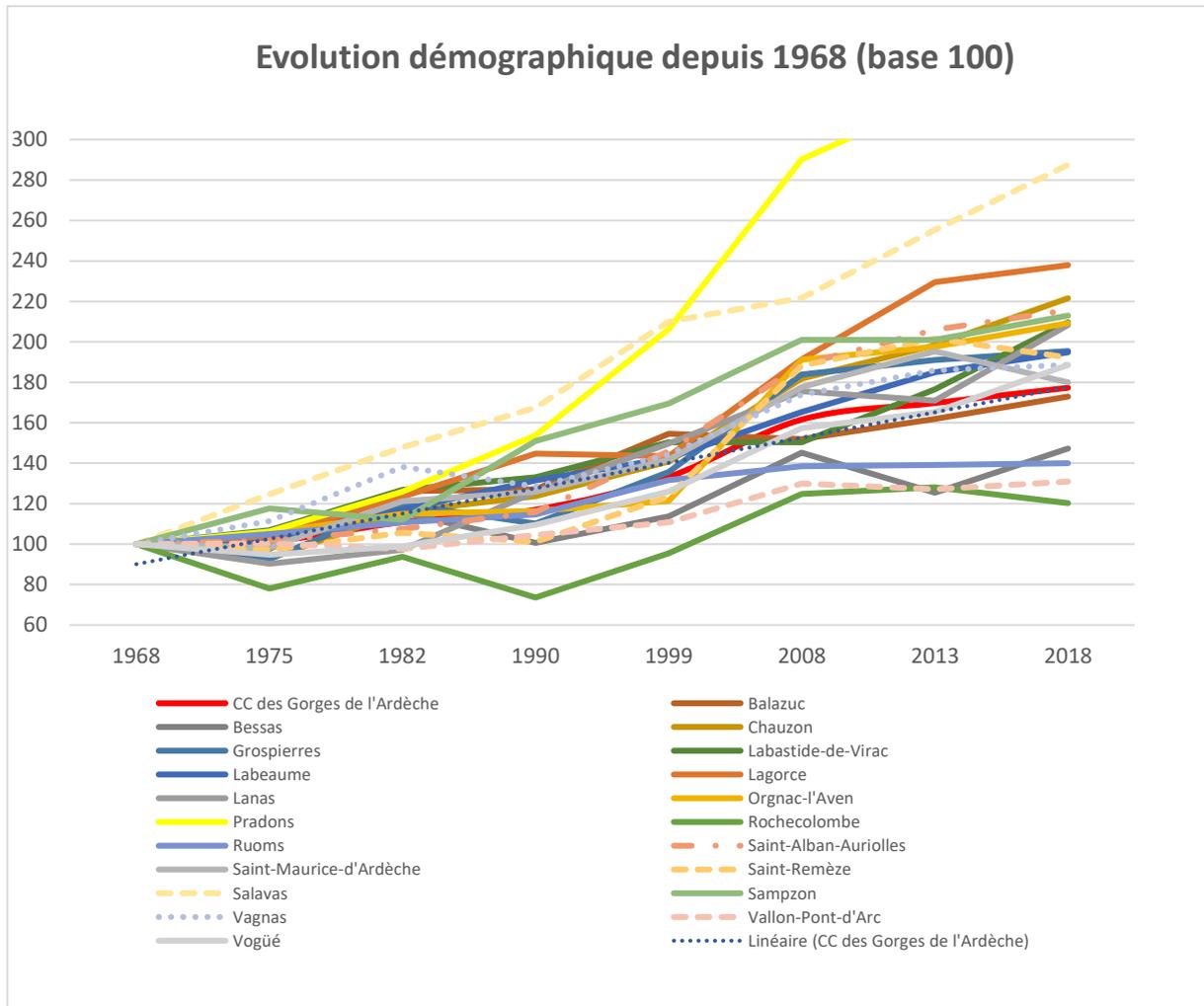
Globalement toutes les communes ont connu une augmentation de leur population depuis 1968. Mais toutes les communes n'ont connu la même dynamique démographique. Certaines comme Pradons et Salavas ont progressé constamment et fortement depuis 1968 (Cf. graphique Evolution démographique en base 100 depuis 1968). D'autres comme Vallon-Pont-d'Arc et Rochecolombe ont progressé bien plus lentement.

Certaines dynamiques démographiques communales ont ralenti durant la dernière période (2008-2018), voire sont même devenues négatives comme pour Rochecolombe (-0,37%/an).

D'autres communes sont restées attractives et ont connu une croissance démographique annuelle moyenne très importante (ex. Labastide-de-Virac +3,38 %). Ces taux sont visibles dans le graphique ci-dessous.

La carte ci-contre montre que les trois communes ayant eu la plus forte croissance se trouvent à proximité directe de Vallon-Pont-d'Arc. La partie sud du territoire a eu une croissance comprise entre 0 et 1% par an tandis que la partie nord, dans la vallée de l'Ardèche, a connu une forte croissance comprise entre 1 et 2% par an. Ce double constat peut s'expliquer par un accueil de population à proximité directe de Vallon-Pont-d'Arc, pôle d'emplois et de services, où les disponibilités de terrains sont plus importantes avec des prix plus accessibles, ainsi que par un accueil de population au nord du territoire lié au desserrement de l'agglomération d'Aubenas.

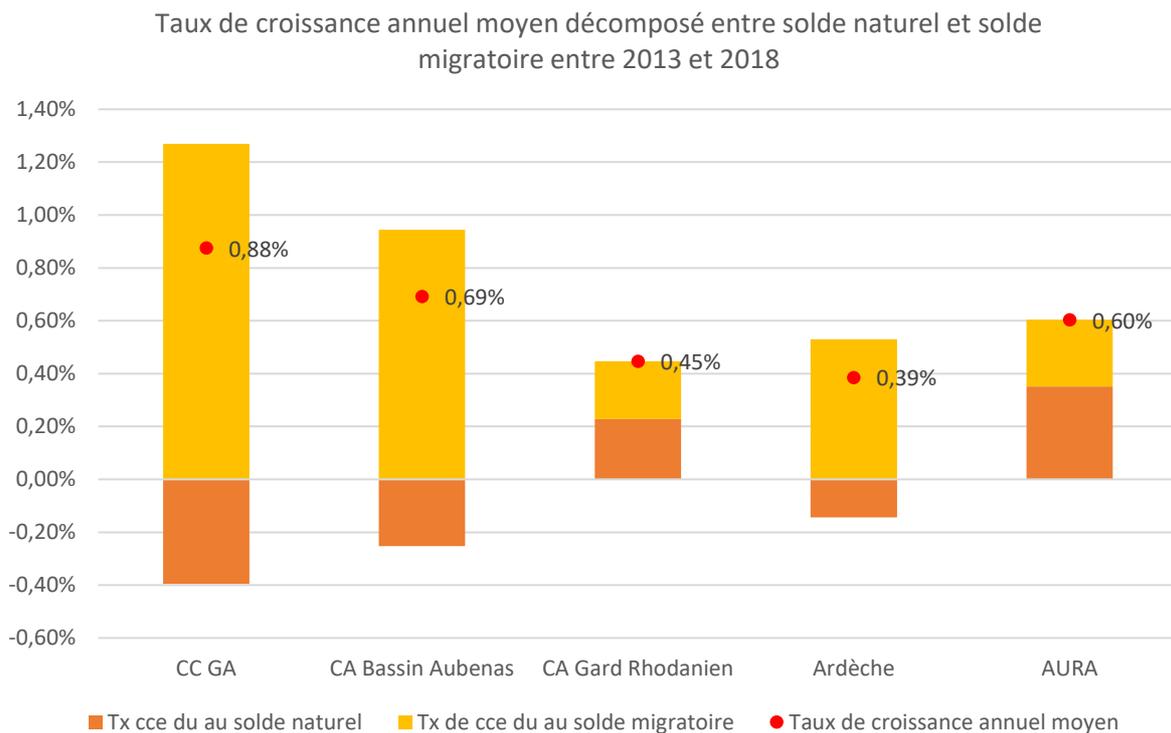




## Analyse des composantes naturelles et migratoires de la dynamique démographique

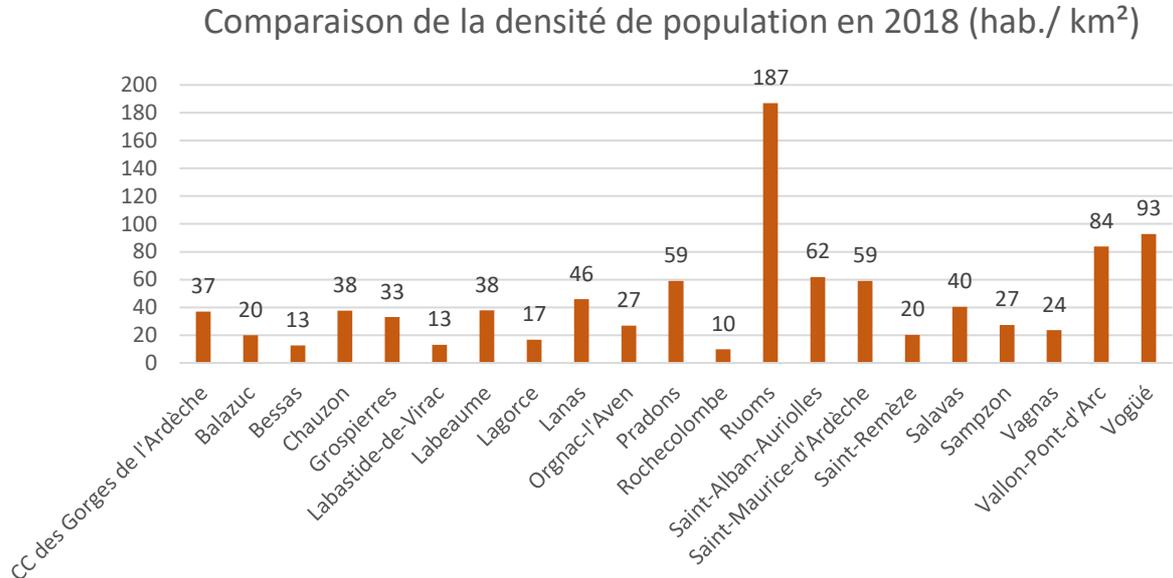
La dynamique démographique est la combinaison de 2 phénomènes :

- La différence des variations des naissances et des décès : le solde naturel ;
- Le solde entre les migrations entrantes et les migrations sortantes du territoire : le solde migratoire.



La décomposition de cette dynamique démographique, entre solde naturel et solde migratoire est similaire à celles du département de l'Ardèche et du Bassin de vie d'Aubenas, à savoir que la croissance démographique est tirée vers le haut par le solde migratoire positif. Seuls les territoires de la CA du Gard Rhodanien et de la Région AURA connaissent un solde naturel positif.

## Répartition géographique de la population



La densité moyenne du territoire est faible avec 37 hab./km<sup>2</sup>. Cette densité est logiquement plus importante dans les communes qui exercent un rôle de centralité sur le territoire (chefs-lieux de canton par exemple). Ici c'est le Cas de Ruoms, Vallon-Pont-d'Arc et Vogüé plus par le fait qu'elle est située dans l'aire d'influence d'Aubenas.

### Éléments mis à jour

En 2018, la population est de 15 245 et, en 2021 elle est de 15 556. La population poursuit sa croissance engagée depuis 1968.

Les chiffres de l'INSEE de 2021 montre une croissance démographique stable avec un taux moyen sur la période 2015-2021 de +0,8%. La croissance poursuit sa hausse d'une année sur l'autre entre 2010, 2015 et 2021. La dynamique reste soutenue dans le temps sur la CC GA par rapport aux autres territoires.

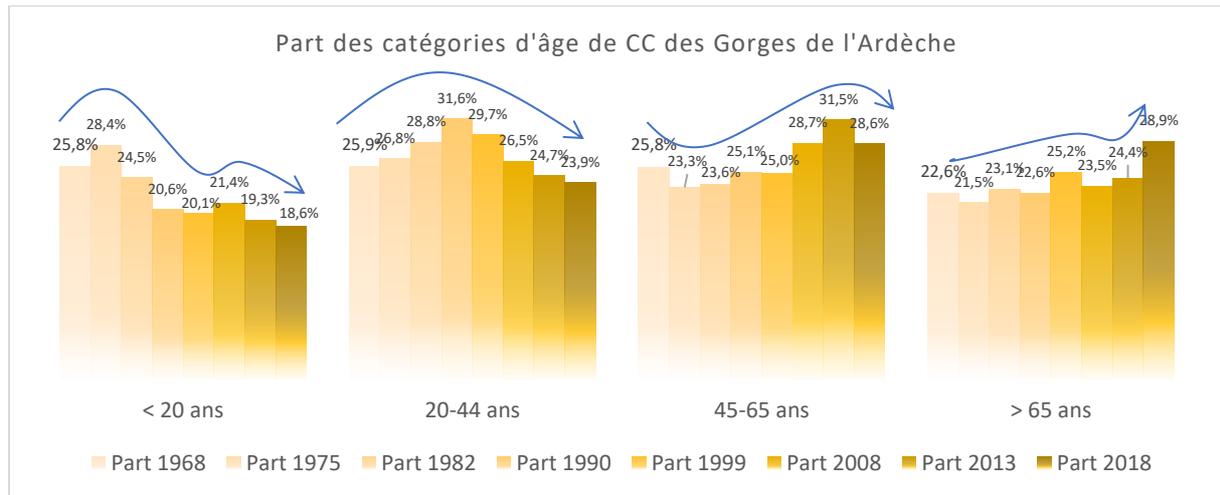
Le taux de variation annuelle moyen de la population entre 2015 à 2021 est de +0,8% stable par rapport à la période 2013-2018 (+0,88%).

## CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION

### Tranches d'âges

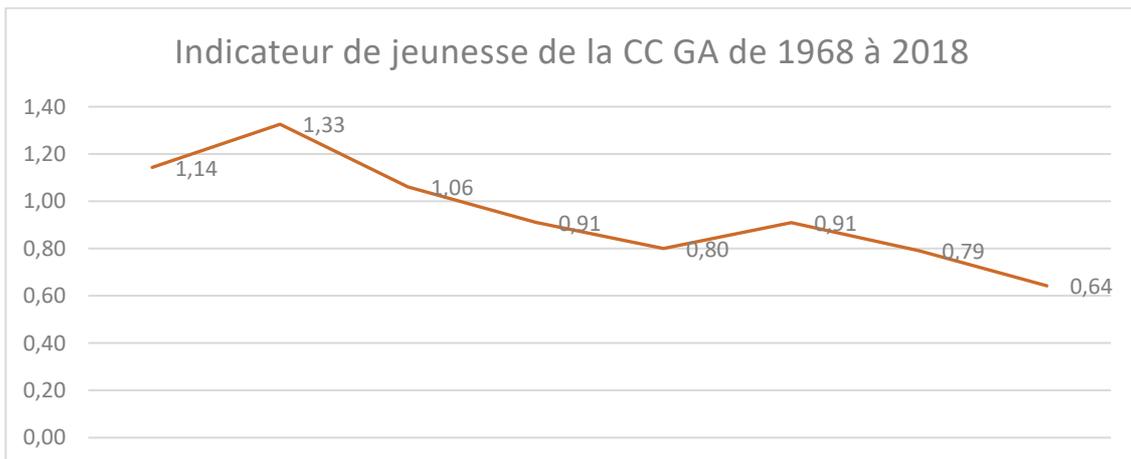
La CC des Gorges de l'Ardèche a vu passer la vague des baby-boomers, pics visibles sur le graphique ci-dessous. En effet, les jeunes de moins de 20 ans en 1968 représentent les pics jusqu'à représenter 28,9% de la population pour les plus de 65 ans en 2018. C'est d'ailleurs la part de population la plus représentée suivie par les personnes qui sont dans la tranche d'âge des 45-65 ans (28,6%).

La population de la CC GA est une population plutôt vieillissante.



En 2018, les – de 20 ans (18,6%) sont moins nombreux que les + de 65 ans (28,6%) ce qui donne un indice de jeunesse plutôt bas (0,64)

Cet indicateur de jeunesse n'a cessé de diminuer depuis 1968 comme l'indique le graphique ci-dessous.

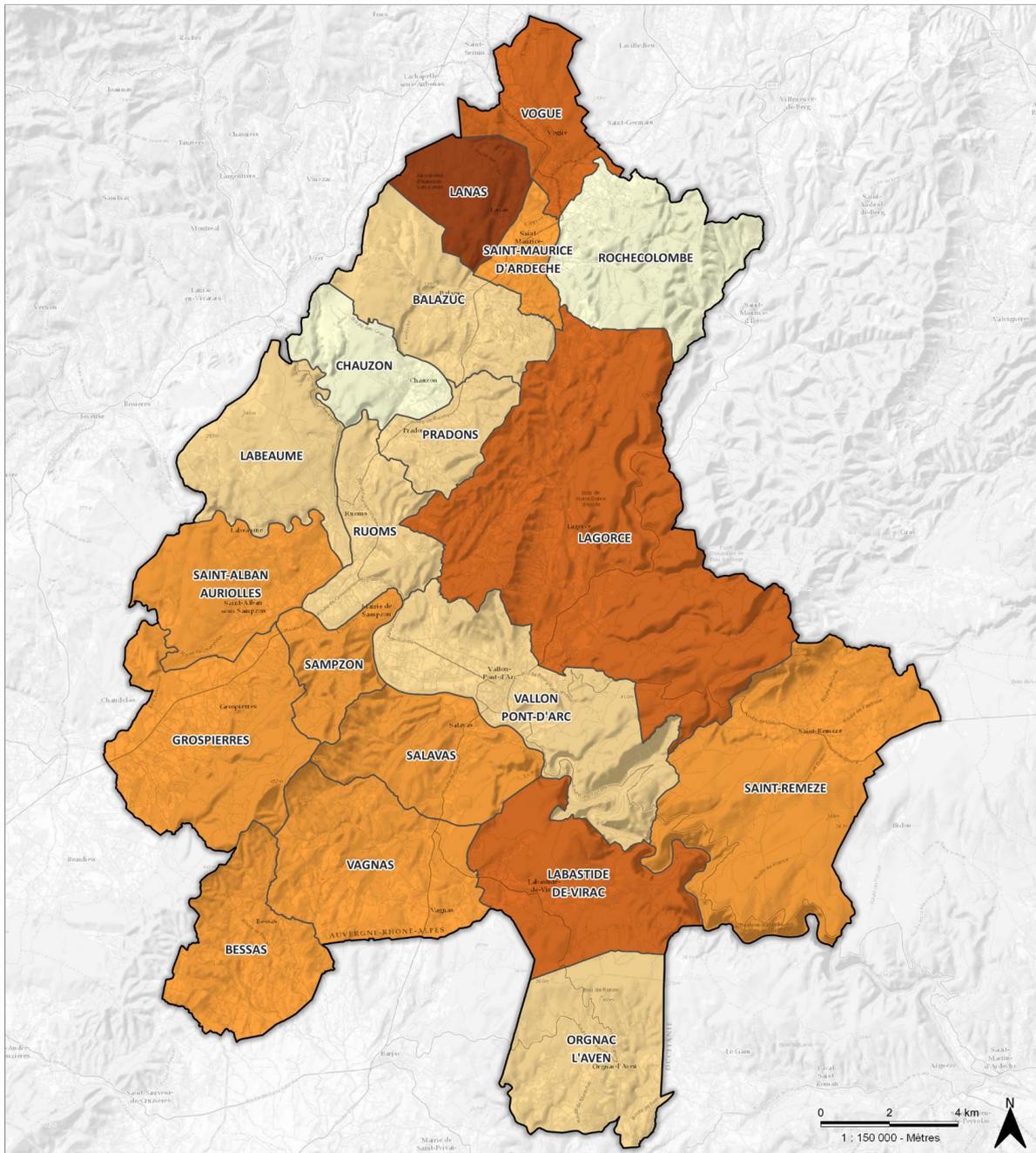


On peut voir sur la carte qui suit qu'il existe des disparités entre les communes, certaines ont une population plus jeune. C'est le cas par exemple de Lanas, Vogüé, Lagorce et Labastide-de-Virac. Il s'agit des communes ayant eu la plus forte croissance ces dernières années, avec un accueil de couples avec enfants. A l'opposé, les communes de Rochecolombe et Chauzon ont une population plus âgée. Dans les territoires de comparaison l'indice de jeunesse est supérieur, CC du bassin d'Aubenas (0,78), Ardèche (0,89) et CA du Gard Rhodanien (1,07).

DIAGNOSTIC  
SOCIO-ÉCONOMIQUE

CC des Gorges de l'Ardèche

DÉMOGRAPHIE  
Indice de jeunesse en 2018



Auteur : [JP] - N° Version [1] / Réalisation : Planèd, 2022.

Source(s) : Base ©INSEE 2018. Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère :

- Périmètre du PLUi
- Limite communale

Indice de jeunesse :

- Inférieur à 0,3 (Min. 0,17)
- De 0,3 à 0,6
- De 0,6 à 1
- De 1 à 1,3
- Supérieur à 1,3 (Max. 1,55)

## Catégories socioprofessionnelles

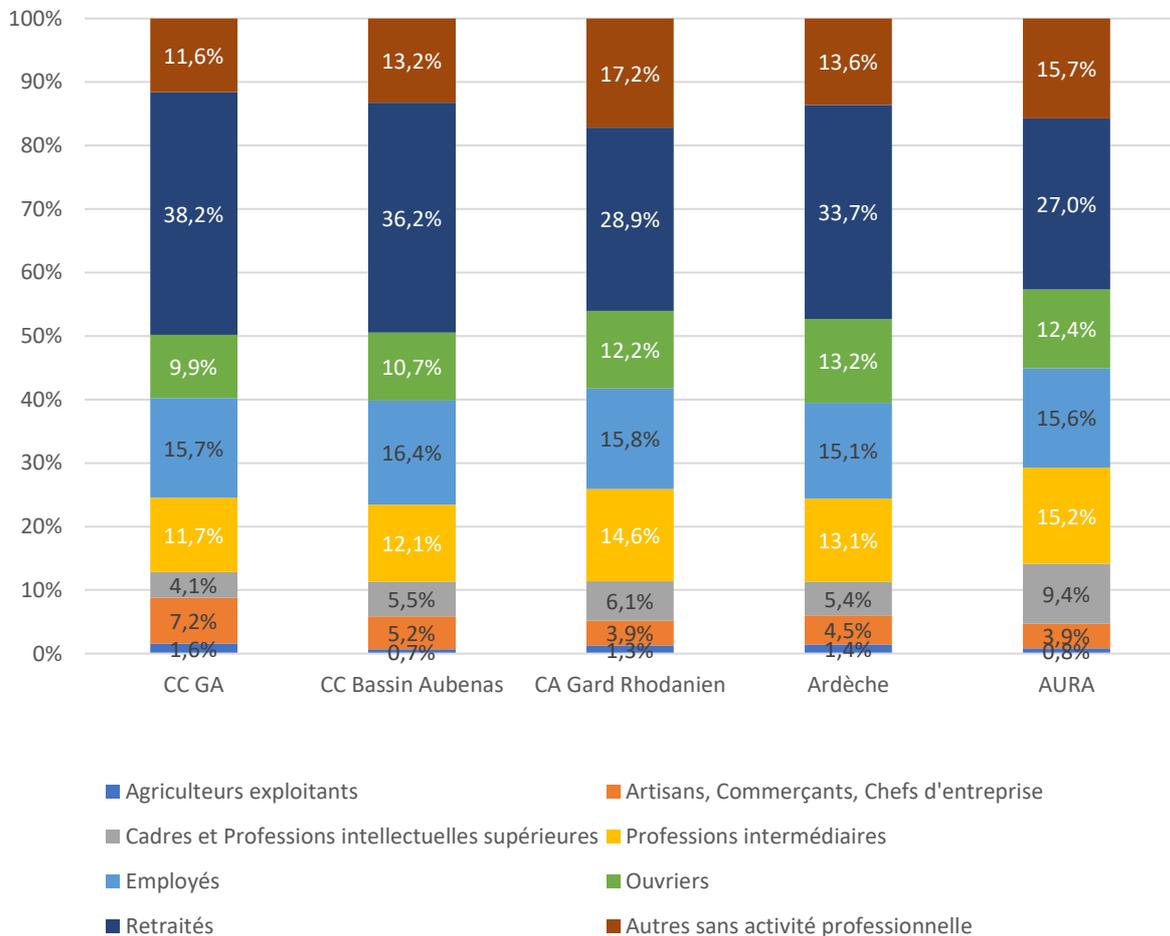
La proportion des retraités en CC GA est semblable à celle du bassin d'Aubenas, et proche de celle du département, en lien avec les indices de jeunesse vus précédemment.

Les employés représentent dans tous les territoires une part semblable de la population qui oscille entre 15% et 16%.

Les artisans, commerçants et chefs d'entreprises sont mieux représentés en CCGA que dans les autres territoires. Par contre, les cadres et les ouvriers de la CC GA sont moins nombreux que dans les territoires comparés. Cette situation s'explique par le nombre important de commerces liés au tourisme sur le territoire et par un faible nombre d'entreprises industrielles.

Enfin, si la proportion des agriculteurs et exploitants est la plus faible (1.6%) de la CC GA elle est cependant mieux représentée que pour les autres territoires notamment par rapport à la CC du Bassin d'Aubenas (0.7%).

Répartition de la population par catégories socioprofessionnelles en 2018



## Eléments mis à jour

La tendance d'une population vieillissante se confirme en 2021 notamment avec une légère baisse des moins de 20 ans (17,3% en 2021, 18,6% en 2018) et une légère augmentation des + de 65 ans (31,6% en 2021 contre 28,9 en 2018).

La proportion des catégories socioprofessionnelle a très peu fluctué sur le territoire des Gorges de l'Ardèche. En effet, la part des agriculteurs est identique avec 1,6%, la part des artisans a légèrement baissé de 7,2% en 2018 à 6,9 en 2021. La catégorie des cadres a légèrement augmenté passant de 4,1% en 2018 à 4,5% en 2021. Le taux des professions intermédiaires a subi une baisse plus importante avec plus de 1 point d'écart, allant de 11,7% en 2018 à 10,3% en 2021. A contrario pour la catégorie des ouvriers qui voit une hausse de 1 point, donnant 9,9% en 2018 à 10,8% en 2021. Tandis que la part des employés a très peu varié de 15,7% en 2018 à 15,8 en 2021. Le taux de retraités a légèrement augmenté allant de 38,2% en 2018 à 38,7 en 2021. Enfin la catégorie sans activités professionnelle a peu diminué passant de 11,6% en 2018 à 11,3% en 2021.

## CARACTERISTIQUES DES MENAGES

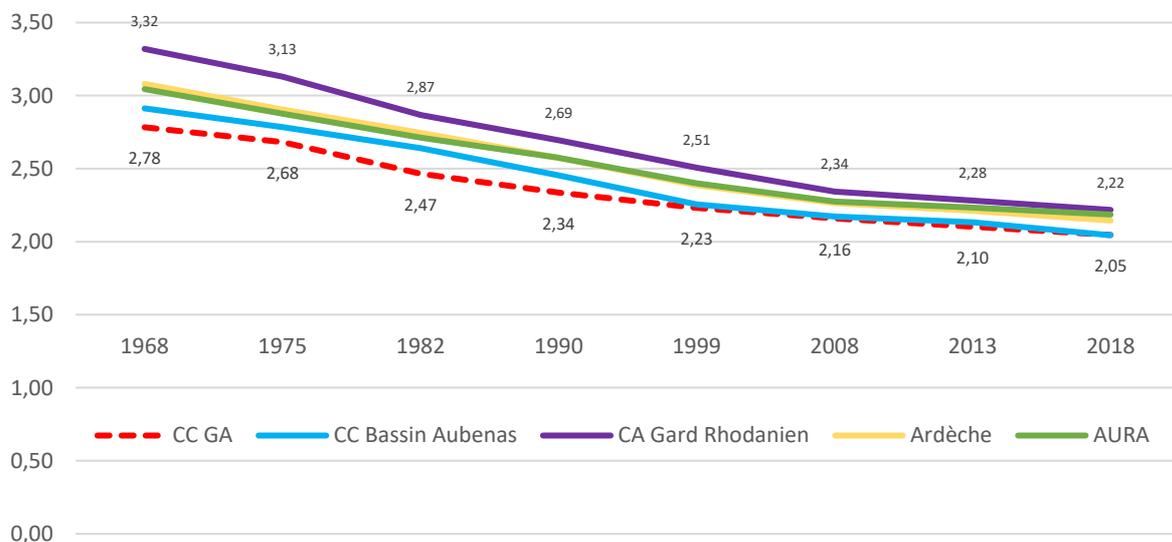
### Nombre et taille

Comme sur tout le territoire national, la taille des ménages de la CC Gorges Ardèche est en diminution. Au début des années 90, les ménages se composaient en moyenne de 2.34 personnes, en 2018, la moyenne est de 2.05 personnes par ménages. Cette baisse de la taille moyenne des ménages est le résultat d'une combinaison de plusieurs phénomènes sociodémographiques qui touchent tous les territoires : vieillissement de la population et situation de veuvage, décohabitation des jeunes, séparations familiales, etc.

En plus d'être en diminution, la taille moyenne des ménages de la CC GA est également la plus faible des territoires de comparaison, particulièrement vis-à-vis de la CA du Gard Rhodanien.

CC des Gorges de l'Ardèche	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population des ménages	8 489	8 518	9 141	9 703	11 125	13 403	14 151	14 799
Part dans la population totale	98,7%	97,8%	95,8%	96,4%	97,1%	96,5%	97,0%	97,1%
Nombre de ménages	3 050	3 176	3 708	4 153	4 984	6 209	6 732	7 233
Evolution de la taille moyenne des ménages	2,78	2,68	2,47	2,34	2,23	2,16	2,10	2,05

Evolution de la taille moyenne des ménages



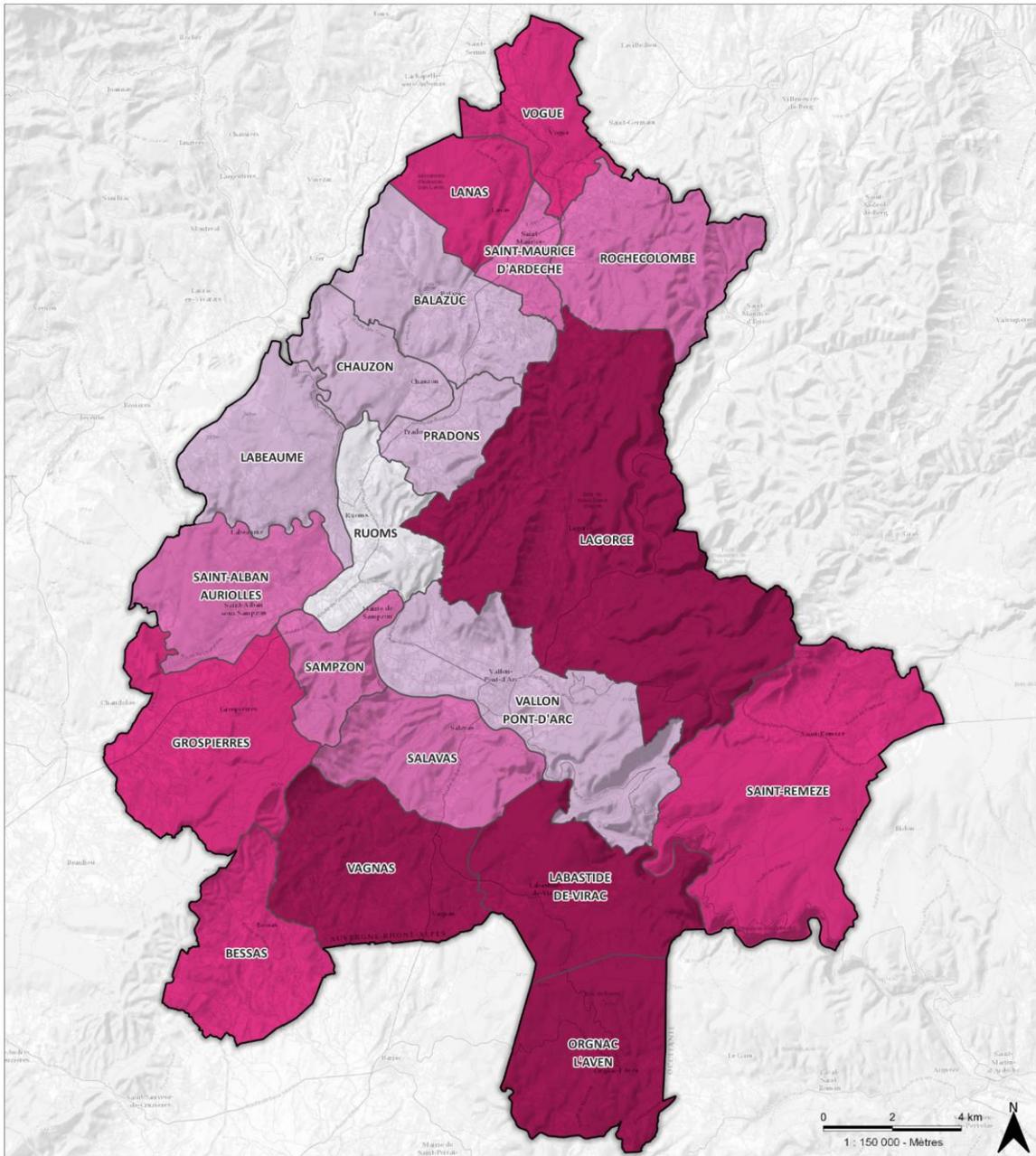
La baisse de la taille moyenne des ménages, à laquelle s'ajoute la croissance de la population, conduit à une augmentation rapide du nombre des ménages. Ceci a pour conséquence que les besoins en logements sont également en hausse.

DIAGNOSTIC  
SOCIO-ÉCONOMIQUE

CC des Gorges de l'Ardèche

DÉMOGRAPHIE

Taille moyenne des ménages en 2018



Auteur : [JP] - N° Version [1] / Réalisation : Planéd, 2022.

Source(s) : Base ©INSEE 2018. Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère :

-  Périmétre du PLUi
-  Limite communale

Taille moyenne des ménages

-  Inférieur à 1,87 (Min. 1,85)
-  De 1,87 à 2,03
-  De 2,03 à 2,08
-  De 2,08 à 2,12
-  Supérieur à 2,12 (Max. 2,2)

Certaines communes qui présentent un indice de jeunesse parmi les plus hauts se retrouvent ici parmi celles dont la taille moyenne des ménages est la plus grande (Lanas, Voguè, Lagorce, Labastide). Les communes où la population est la plus vieillissante (Chauzon, Rochecolombe) ne sont pas celles où la taille des ménages est la plus basse, ce qui aurait pu être le fait de la perte d'un conjoint. Les communes au centre (les deux pôles structurants de la CC GA) du territoire notamment celles de Ruoms et Vallon-Pont-d'Arc, ont à la fois des indices de jeunesse bas et des tailles de ménage basses. Ce sont pourtant les deux communes centres. L'analyse indique une perte de leur attractivité, qui peut également être liée au vieillissement de la population de ces communes.

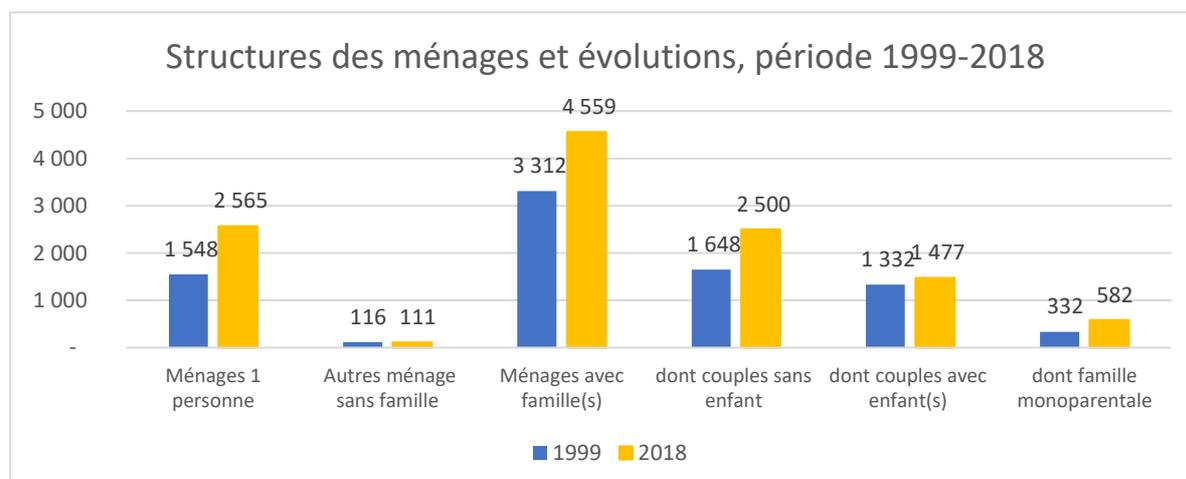
## Composition des ménages

La majorité des ménages de la CC GA sont des familles avec enfants. On constate une baisse des ménages avec enfants entre 1999 et 2018. En effet, leurs parts diminuent de 4 points entre 1999 (67%) et 2018 (63%).

	A	B	C (=D+E+F)	D	E	F	TOTAL ménages (=A+B+C)
	Ménages 1 personne	Autres ménage sans famille	Ménages avec famille(s)	dont couples sans enfant	dont couples avec enfant(s)	dont famille monoparental e	
1999	1 548	116	3 312	1 648	1 332	332	4 976
Part du type de ménage 1999	31%	2%	67%	*50%	*40%	*10%	100%
2018	2 565	111	4 559	2 500	1 477	582	7 235
Part du type de ménage 2018	35%	2%	63%	*55%	*32%	*13%	100%
% évol du type ménage 1999- 2018	66%	-5%	38%	52%	11%	75%	45%

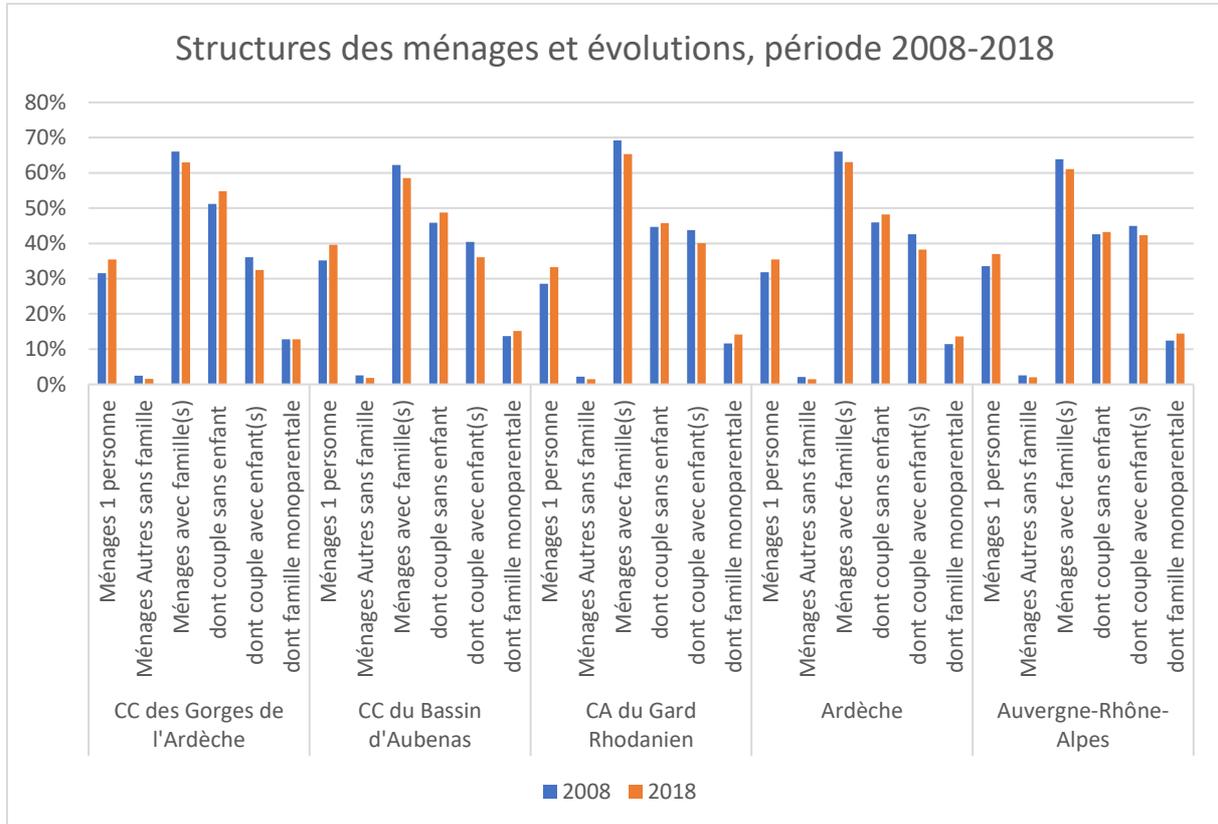
Nota : \*% rapportés aux ménages avec famille(s)

Les couples sans enfants représentaient 1 ménage avec famille sur deux en 1999 (50%), leur part a légèrement augmenté en 2018 (55%). Par contre, la part des couples avec enfants a diminué de 8 points passant de 40% en 1999 à 32% en 2018.



Les ménages qui ont connu les plus fortes hausses de leurs nombres entre 1999 et 2018 sont successivement les familles monoparentales (+75%), les ménages d'1 personne (+66%) et les couples sans enfants (+52%).

A l'échelle des territoires de comparaison, entre 2008 et 2018 (puisque la donnée régionale n'est pas disponible pour 1999), la répartition est assez homogène entre toutes les différentes catégories de ménages entre 2008 et 2018. Le constat global est à la hausse de la part de ménages 1 personne conjointement à une baisse de la part de ménages avec familles. La part de ménages avec familles voit une dynamique d'augmentation des couples sans enfant(s) à défaut des ménages avec enfants. Ces chiffres montrent une décohabitation des jeunes et un vieillissement de la population



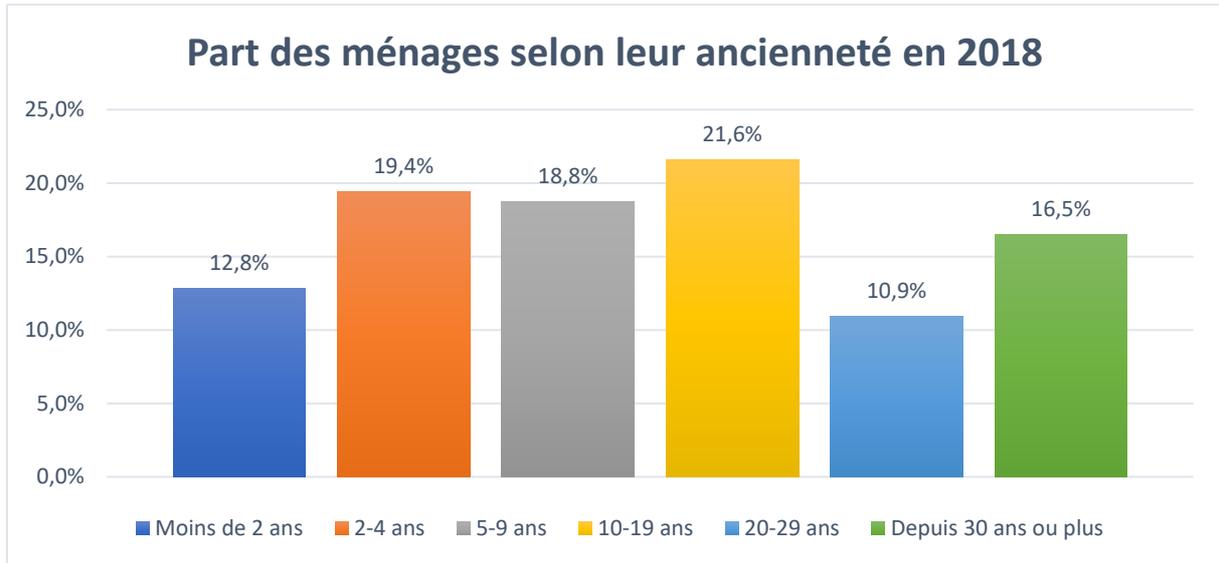
Pour mémoire, la croissance démographique est surtout liée au solde migratoire, on peut donc penser qu'en plus du desserrement des ménages (c'est-à-dire les séparations, veuvages, enfants qui quittent le foyer parental...), une partie de la croissance démographique est due à des personnes seules ce qui pourrait correspondre à un apport de travailleurs seuls. Cette croissance démographique corrélée à l'augmentation de couples sans enfant(s) pourrait se traduire par un vieillissement de la population, exprimé sur le territoire par un vieillissement conjoncturel de la population, mais potentiellement par un apport de couples retraités.

En 2018, les ménages de couples sans enfants sont quasiment aussi nombreux que les ménages d'une personne soit respectivement 2 500 et 2 565 ménages. Le nombre de ménages de familles avec enfants est seulement en 3<sup>ème</sup> position.

Compte tenu de ces types de ménages qui sont les plus représentés, il convient de garder à l'esprit que ceci à une incidence sur les types de logements occupés et/ou recherchés.

## Ancienneté des ménages sur le territoire

En 2018, près d'un tiers des ménages (32.2%) habite sur le territoire depuis moins de 4 ans. Plus d'un ménage sur deux (51%) habite sur le territoire de la CC GA depuis 2008. Un ménage sur 5 est arrivé sur le territoire entre 1999 et 2008.



Seulement 10% des ménages occupent le territoire depuis 20 à 30 ans.

## Revenus des ménages

Les ménages de la CC Gorges Ardèche ont des niveaux de revenus inférieurs au niveau de revenus des territoires de comparaison exceptée pour la CC du Bassin d'Aubenas.

Libellé géographique	Médiane (€)	1er décile (€)	9e décile (€)	Rapport interdécile 9e décile/1er décile
CA du Gard Rhodanien	21200	11070	35730	3,2
CC des Gorges de l'Ardèche	20630	11410	34640	3,0
CC du Bassin d'Aubenas	20400	11180	33890	3,0
Ardèche	21010	11770	34490	2,9
Auvergne-Rhône-Alpes	22610	12160	40870	3,4

Les communes les plus proches du Bassin de vie d'Aubenas, exceptée Vogüé ont les plus hauts niveaux de revenus de la CC GA, ainsi que les communes à l'ouest de Ruoms.

## Éléments mis à jour

La taille des ménages sur le territoire poursuit sa baisse avec un taux de 2,01 en 2021 alors qu'en 2018 il se trouvait à 2,05.

La part des ménages d'une seule personne continue son augmentation avec 37% en 2021 contre 35% en 2018.

## ENJEUX

THÈME	CONSTAT	ENJEUX
Dynamique démographique	Un territoire qui connaît une croissance démographique ininterrompue tirée par l'accueil de nouveaux habitants sous les effets de son attractivité touristique et de sa proximité aux bassins d'emplois voisins	Questionner la dynamique démographique afin de permettre aux jeunes et jeunes actifs de rester sur le territoire  Maintenir la dynamique démographique mais sur la base du développement économique endogène
Caractéristiques de la population	Une population qui est vieillissante avec une baisse très importante des – de 20 ans et une augmentation franche des +65ans d'où un indice de jeunesse de 0.64	Veiller à développer des services et équipements adaptés à des jeunes (petite enfance, scolarité, accueil jeunes)  Anticiper le vieillissement de la population dans les équipements, les formations et emplois à venir
Ménages	Une CC qui accueille d'abord des petits ménages.  Une progression des ménages de 1 personne et des familles monoparentales à considérer avec attention.	Veiller à développer une offre de logements, d'équipements, de services répondant aux attentes des ménages
Revenus	Des ménages avec des niveaux de revenus intermédiaires à faibles.	Veiller à développer une offre de logements adaptée aux capacités financières des ménages  Interroger le développement d'une offre de logements attractive, qualitative pour des catégories socioprofessionnelles salariés et ouvriers  Prêter attention aux marchés immobiliers et fonciers tirés vers le haut par des ménages venant de l'extérieur aux revenus plus importants que ceux du territoire  Veiller aux « compétition » entre besoins en résidences principales et la production d'hébergements à vocation touristique

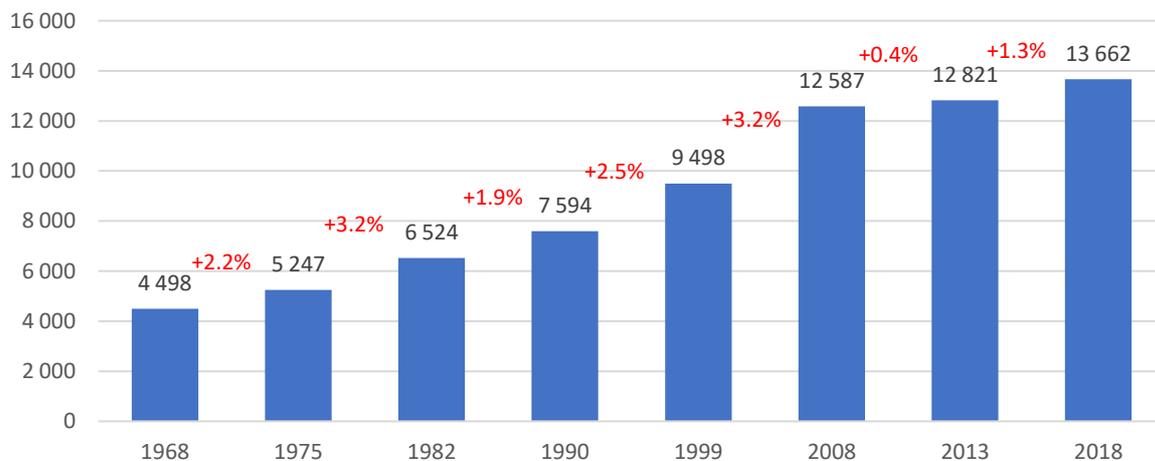
## CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

### Evolution globale du parc de logements

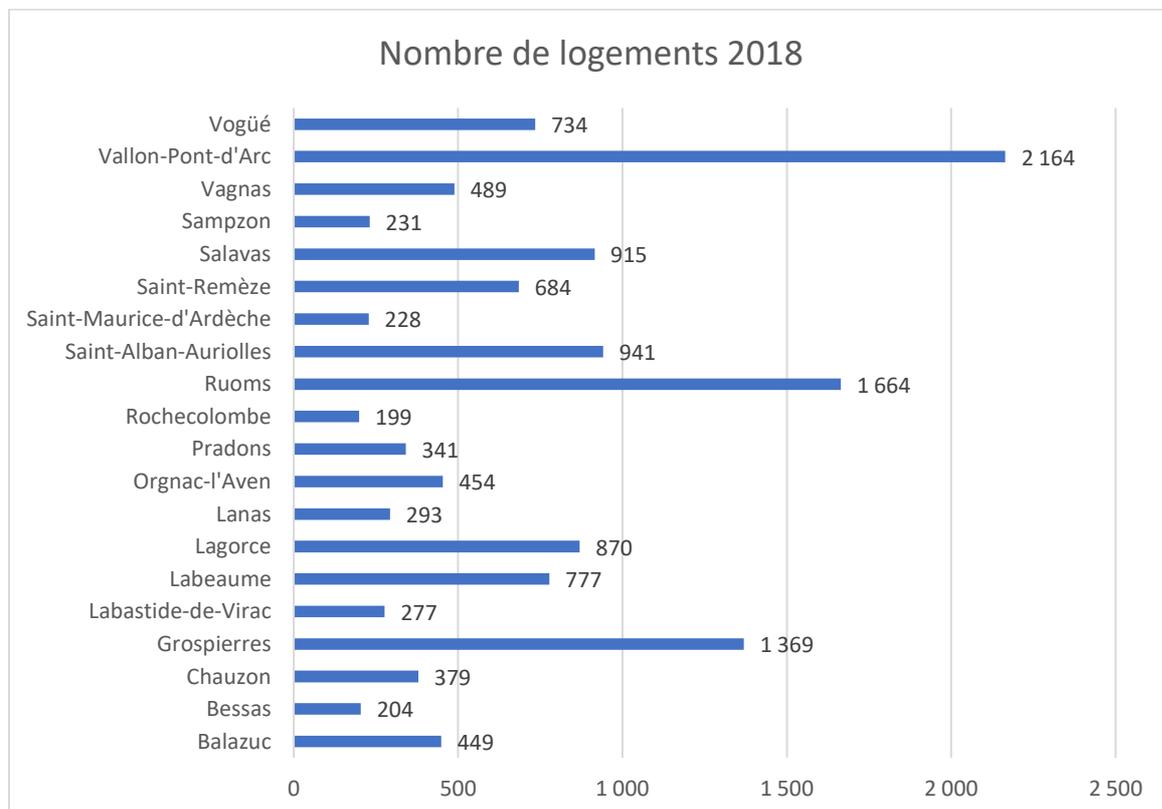
À l'échelle de l'intercommunalité, le nombre de logements a augmenté de façon régulière jusqu'en 2018 pour atteindre 13 662 logements, tous types confondus.

De 1990 et 2008, la production de logements n'a cessé de s'accroître variant positivement et successivement de 1,9% à 2,5% puis à 3.2%. À partir de 2008 la production ralentit considérablement du fait de la crise et n'augmente que de 0.4% jusqu'en 2013 puis repart à la hausse entre 2013 et 2018.

Evolution du nombre de logements à CC des Gorges de l'Ardèche



Nombre de logements 2018



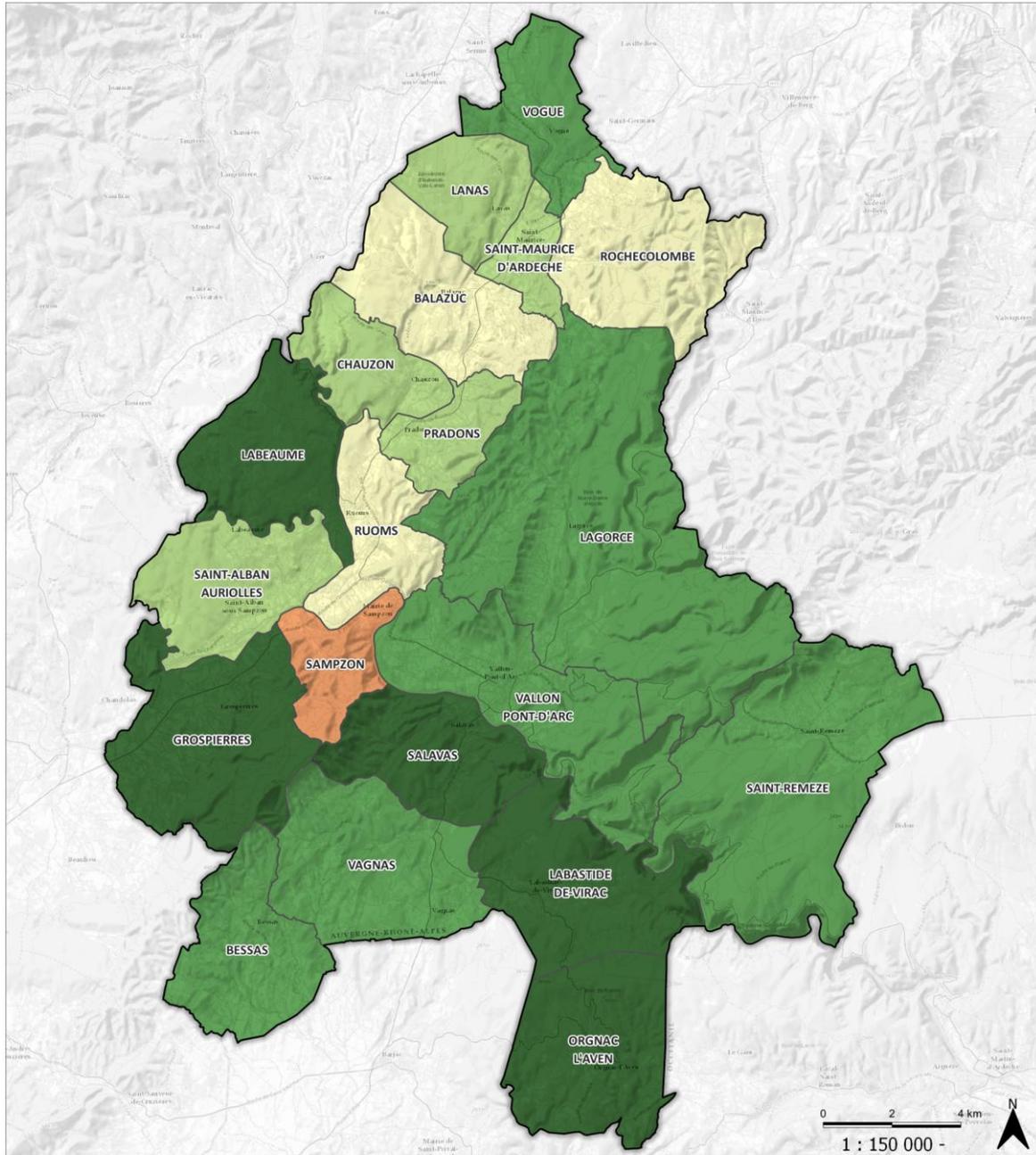
DIAGNOSTIC  
LOGEMENT

CC des Gorges de

**LOGEMENT**

Variation du nombre de logements entre 1999 et 2018

GORGES DE  
L'ARDÈCHE  
L'INTERCO



Auteur : [PB] - N° Version [1] / Réalisation : Planèd, 2022

Source(s) : Base ©INSEE 2018. Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère :

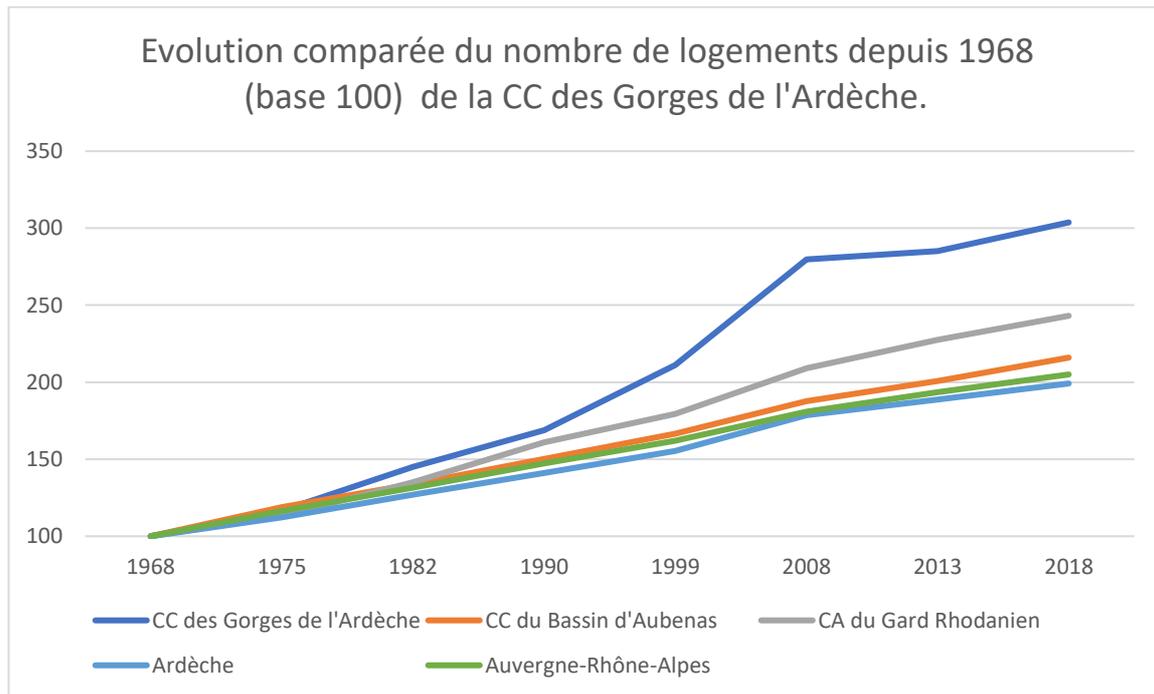
- Périimètre du PLUi
- Limite communale

Variation du nombre de logements entre 1999 et 2018

- Inférieur à 0% (Min. 32,6%)
- De 0 à 20%
- De 20 à 40%
- De 40 à 60%
- Supérieur à 60% (Max. 99,8%)

Entre 1999 et 2018, la croissance du parc de logements a été particulièrement forte sur les communes situées à proximité directe de Vallon-Pont-d'Arc et Ruoms ainsi qu'à proximité des principaux sites touristiques, et notamment les gorges de l'Ardèche. Cela s'explique par des disponibilités de terrains plus importantes avec des prix plus accessibles sur ces communes, ainsi que par la construction de résidences secondaires.

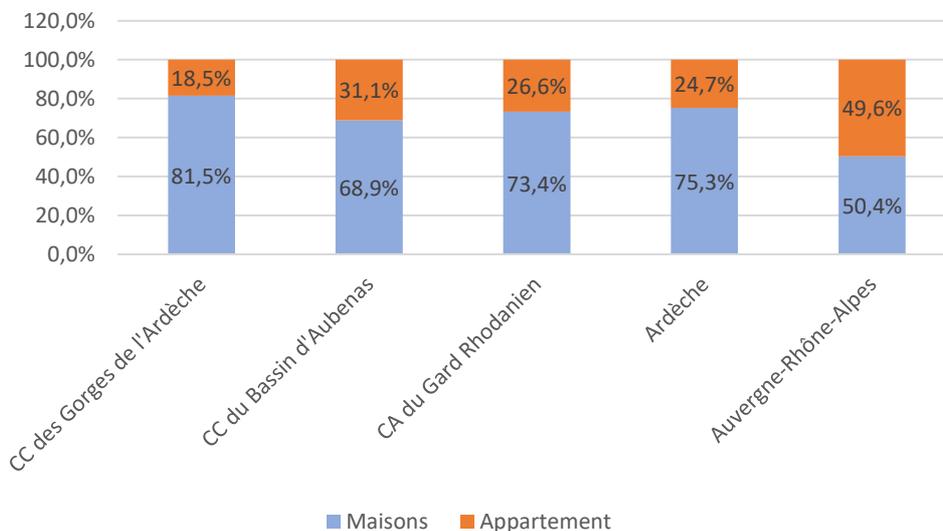
Le développement du parc de logements de la CC GA a été identique à des territoires de comparaison jusqu'au début des années 1990. Entre 1999 et 2008 la production de la CC GA a été très soutenue puis plus stable à partir de 2008.



## Les types de logements

Le parc de logements de Gorges de l'Ardèche se compose majoritairement de maisons à 81.5%. Une part supérieure à tous les autres territoires de comparaison.

Part des logements par type en 2018 de la CC Gorges de l'Ardèche

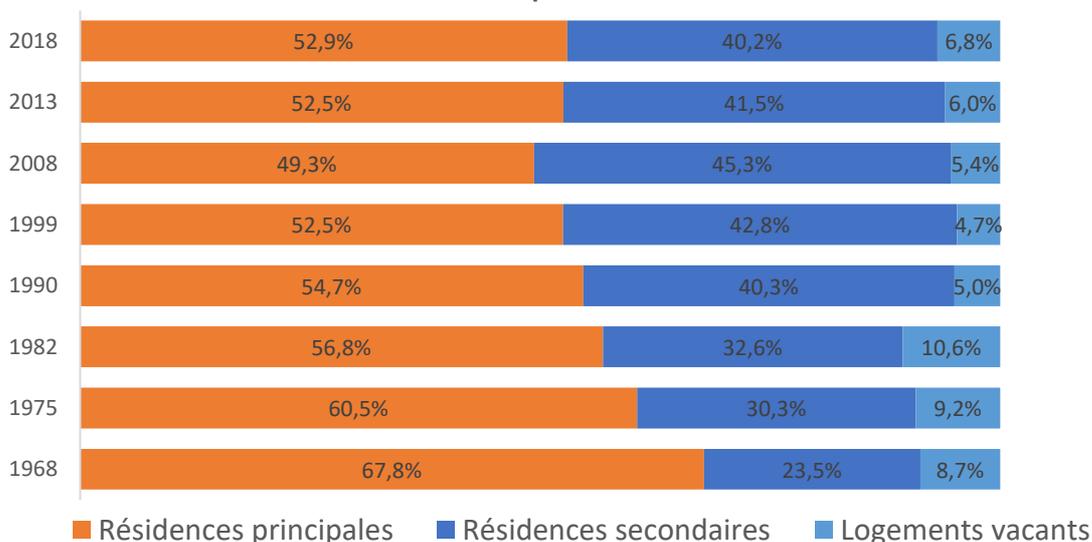


La prédominance de maisons individuelles sur le territoire de la CC Gorges de l'Ardèche est accentuée sur les plus petites communes avec des pourcentages supérieurs à 90% pour Bessas, Lagorce ou encore Lanas.

## Evolution des catégories de logements

En 2018, les résidences principales sont majoritaires (58.9%) dans le parc de logements comparé aux résidences secondaires (40.2%). La très forte part de résidences secondaires est liée à la nature touristique du territoire. En termes de dynamique le phénomène s'est accentué jusqu'en 2008 où moins d'un logement sur deux était une résidence secondaire. Avec la crise de 2008 il y a eu une hausse de la vacance. On remarque une forte évolution du territoire depuis 1968 puisqu'alors les résidences principales étaient majoritaires (67.8%). Dans les années 1980, une forte part de logements vacants a été remise sur le marché au profit des résidences secondaires.

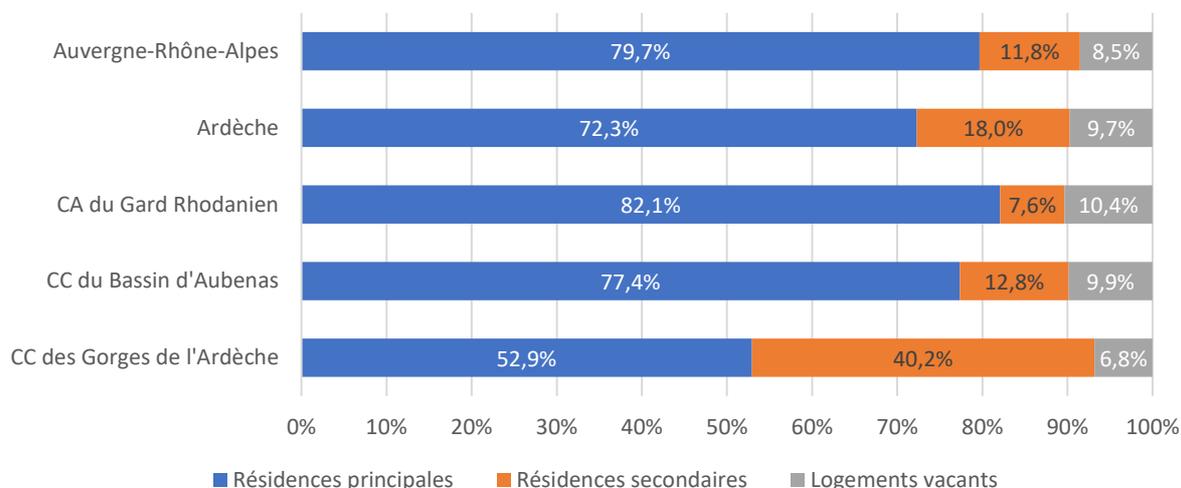
Répartition des logements de CC des Gorges de l'Ardèche par catégories depuis 1968



En 2018 sur l'intercommunalité des Gorges de l'Ardèche, on dénombrait : 7 233 résidences principales, 5 498 résidences secondaires, 932 logements vacants.

En comparant avec les intercommunalités voisines, la répartition du parc de logements révèle que la CC Gorges Ardèche est un territoire beaucoup moins résidentiel que les autres. Cela suscite des interrogations notamment sur les dynamiques engendrant ce phénomène, notamment sur les dynamiques touristiques qui transforment alors une partie du parc de logement en outil d'investissement (par le biais de la location) ce qui pourrait expliquer cet équilibre entre résidences principales et secondaires.

### Répartition du parc de logements par catégories

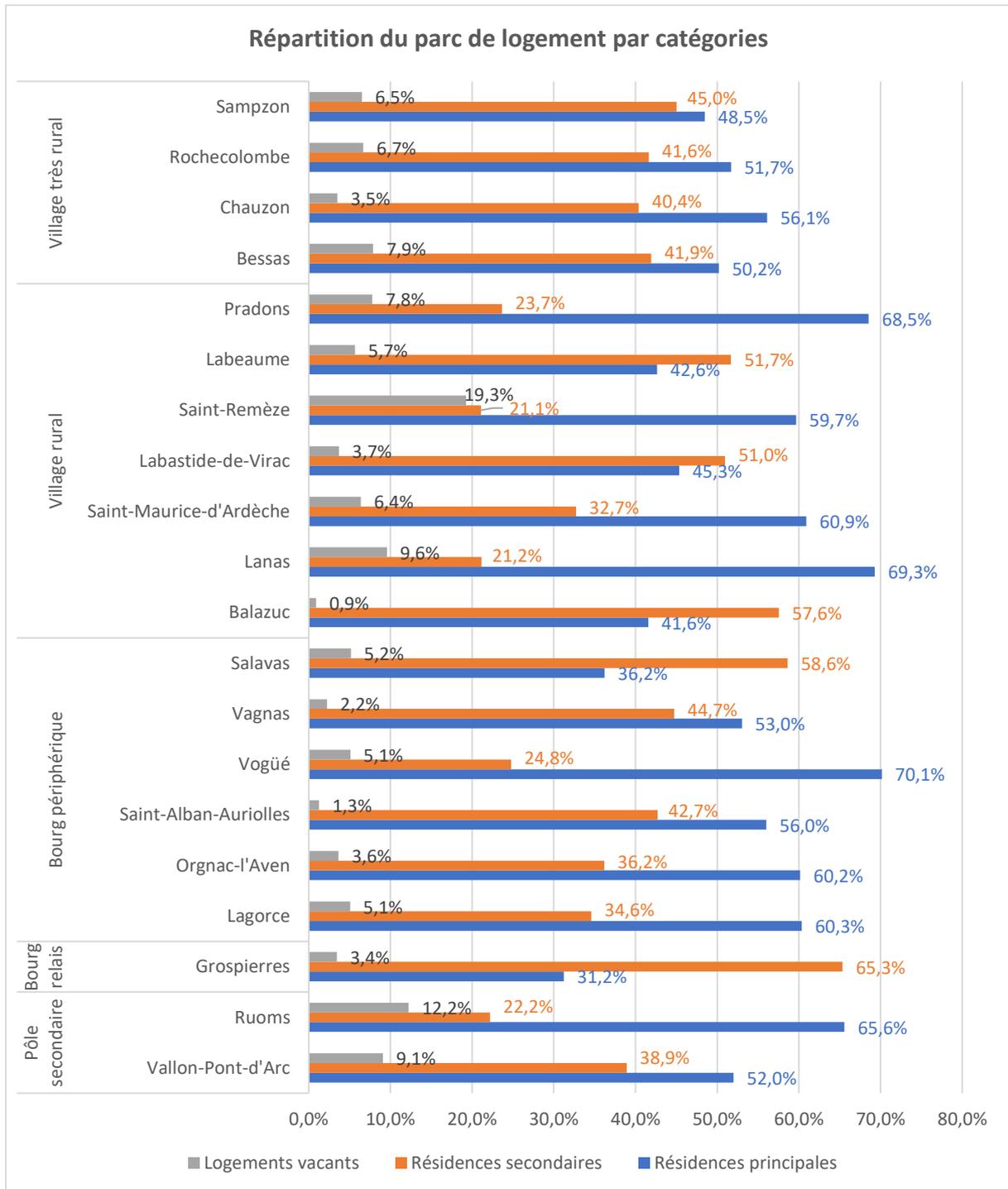


On remarque lors de l'analyse de la répartition du parc de logements par communes que certaines communes ont une dynamique de développement uniquement basée sur le tourisme, la part des résidences secondaires y atteignent des proportions importantes telles que de Salavas (58.6%), ou Grospierres (65.3%).

Par ailleurs, il est pertinent de noter que certaines communes possèdent un pourcentage de logement vacant extrêmement élevé, notamment Saint-Remèze avec 19.3% et Ruoms avec 12.2% ce qui interroge sur l'état du parc de logement dans ces communes et les dynamiques en cours.

De manière générale, les communes « pôles secondaires » ainsi que « village rural » dans l'armature du SCoT sont les armatures les plus touchés par la vacance avec respectivement 10.7% et 7.6% de vacances dans leurs parc de logement.

Par ailleurs, les villages très ruraux et les bourgs périphériques possèdent de très fort taux de résidences secondaires avec respectivement 42.2% et 40.3% en 2018



## CARACTERISTIQUES DES CATEGORIES DE LOGEMENTS

### Résidences principales

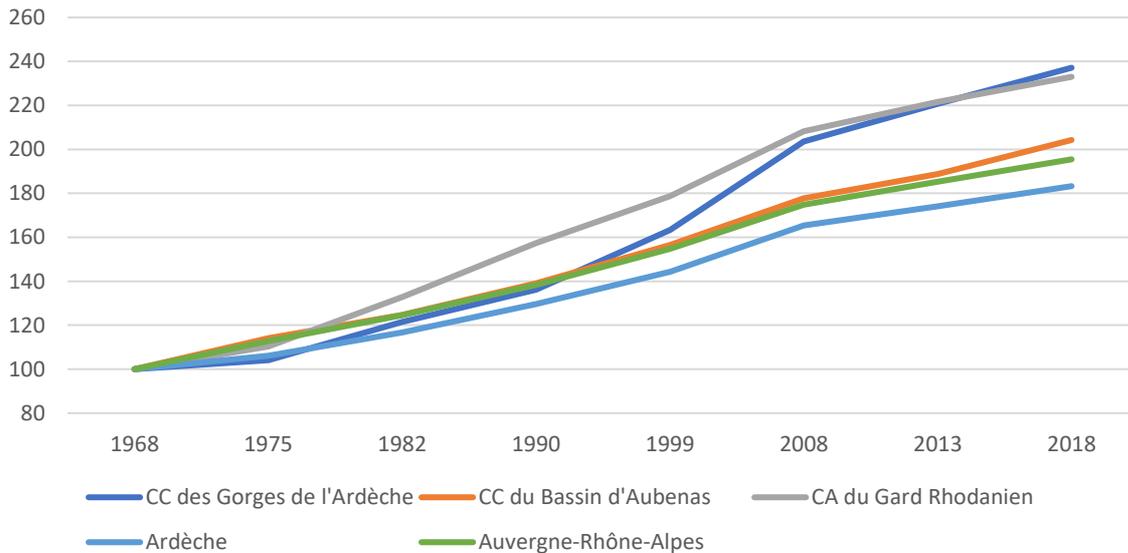
#### Définition

**Une résidence principale** est, au sens de l'INSEE, un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

### Evolution générale

Tout comme les intercommunalités voisines, le nombre de résidences principales n'a cessé d'augmenter au fil des années. Malgré tout, cette augmentation suit la même progression que celle des autres intercommunalités ainsi que celle des échelons territoriaux supérieurs.

Evolution comparée du nombre de résidences principales depuis  
1968 (base 100)

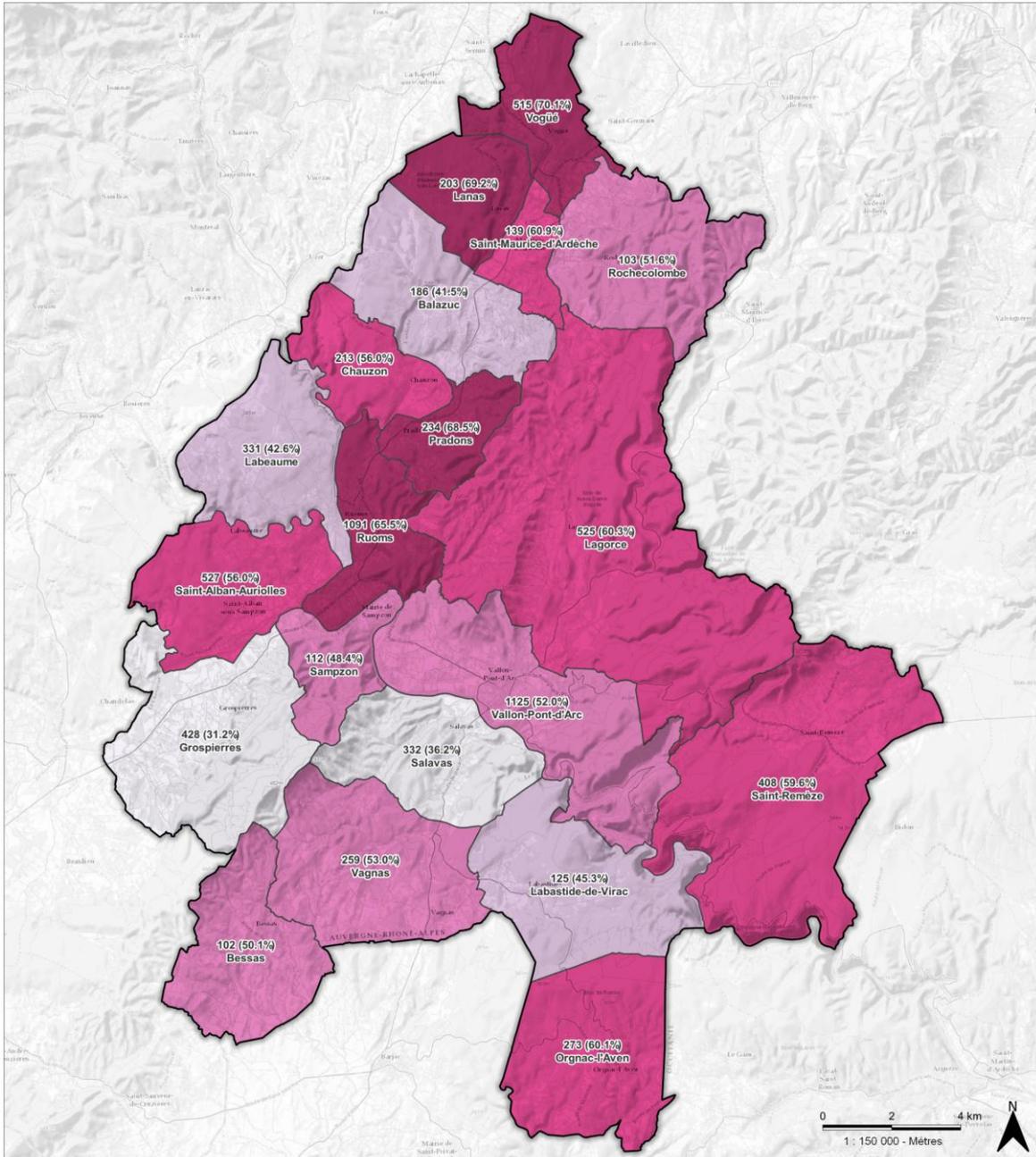


DIAGNOSTIC  
LOGEMENT

CC des Gorges de l'Ardèche

LOGEMENT

Répartition des résidences principales par commune



Auteur : [PB] - N° Version [1] / Réalisation : Planéd, 2022

Source(s) : Base ©INSEE 2018. Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère :

- Périimètre du PLUi
- Limite communale

Part de résidence principale

- 31% - 36%
- 36% - 45%
- 45% - 53%
- 53% - 61%
- 61% - 70%

### Date d'achèvement

Les résidences principales de la CC des Gorges de l'Ardèche sont relativement récentes si l'on compare avec les autres intercommunalités.

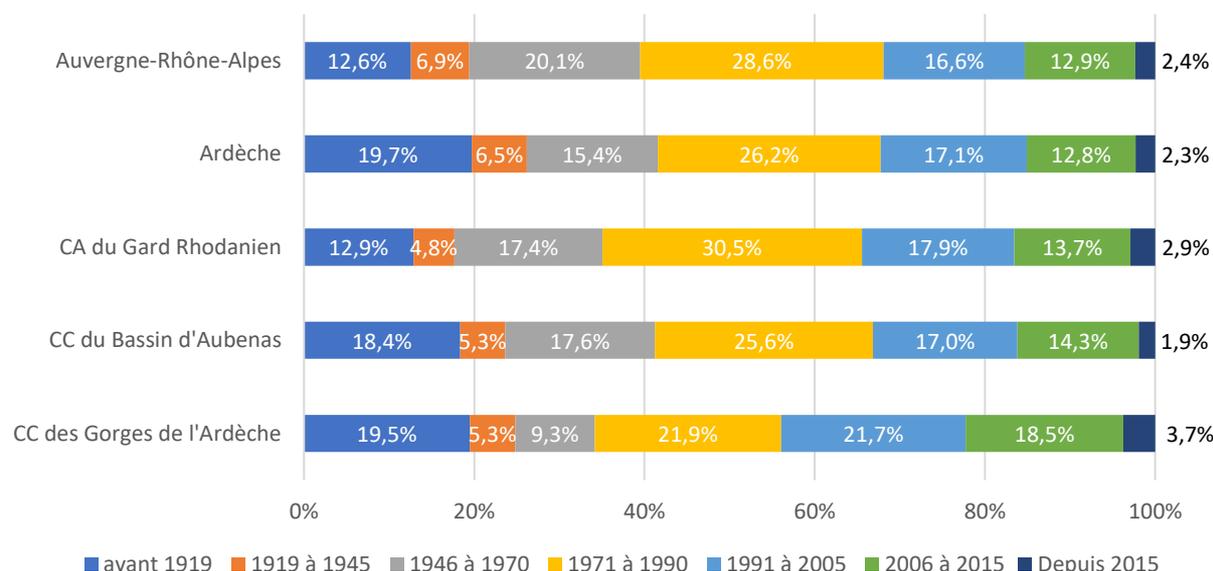
En effet :

22.2% des résidences principales ont moins de 15 ans et 44% moins de 30 ans. Sur les autres territoires la proportion des résidences principales de moins de 15 ans ne dépasse jamais 16.2%. Un logement sur cinq (19.5%) est très ancien avant 1919

- Très peu de constructions (14.6%) entre 1919 et 1970 comparées aux autres territoires souvent 10 points au-dessus pour la même période.

Les résidences principales construites entre 1991 et 2015 représentent 40.2% du parc total ce qui révèle que c'est un parc relativement récent.

### Répartition des résidences principales selon leur date d'achèvement en 2018



### Nombre de pièces

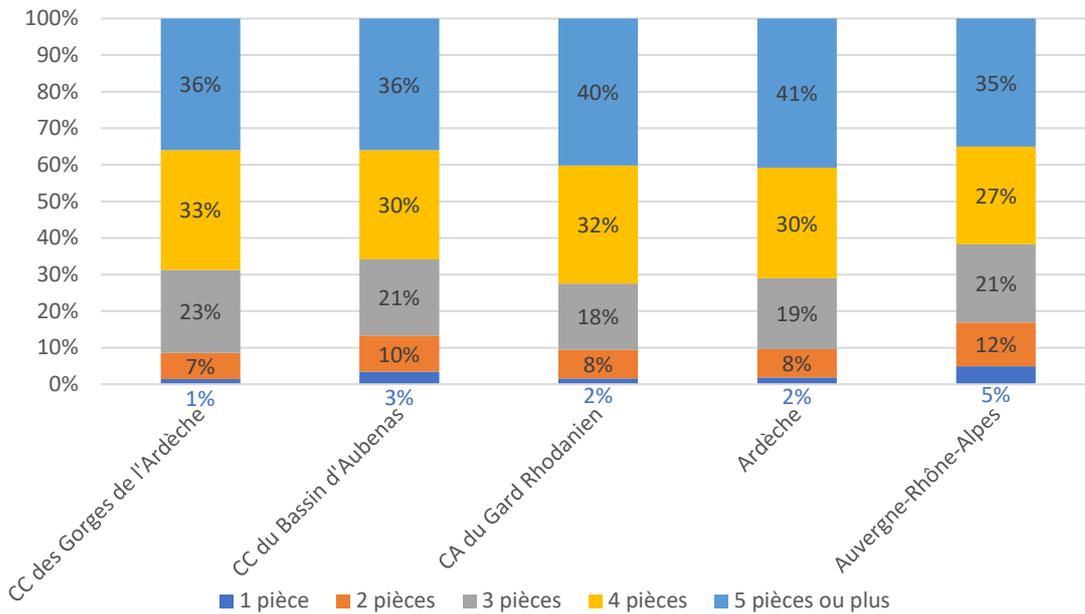
La taille des logements principaux présents sur le territoire est assez représentative de ce que l'on peut trouver sur la région ainsi que sur les autres intercommunalités proches. Un peu moins d'un quart (23%) des résidences principales sont de type 3, un tiers (33%) de type 4 et légèrement plus d'un tiers (36%) de type 5.

Cette proportion pourrait illustrer une diversité de tailles de logements, mais en réalité les logements de types 4, 5 et plus sont très majoritaires.

Les petits logements de types 1 et 2 sont en dessous des niveaux des territoires de comparaisons, entre 20 et 9 points. C'est probablement un segment à développer dans le parcours résidentiel.

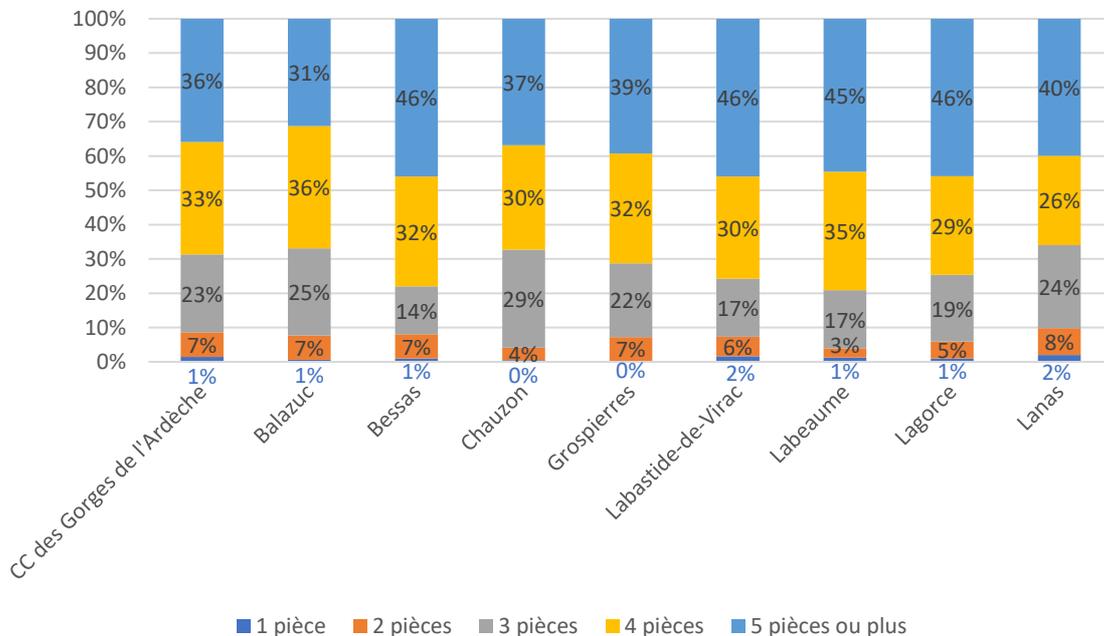
On constate une inadéquation entre la part importante de petits ménages et la part importante de grands logements.

Part des résidences principales selon le nombre de pièces en 2018



On remarque tout de même des communes avec une forte domination de logements de 4 pièces ou plus, notamment Lagorce avec 75%, Bessas avec 78%. On remarque que la répartition des logements par nombre de pièces est relativement homogène sur le territoire, entre 67% à 78% des logements possèdent 4 pièces ou plus

Part des résidences principales selon le nombre de pièces en 2018



## Résidences secondaires

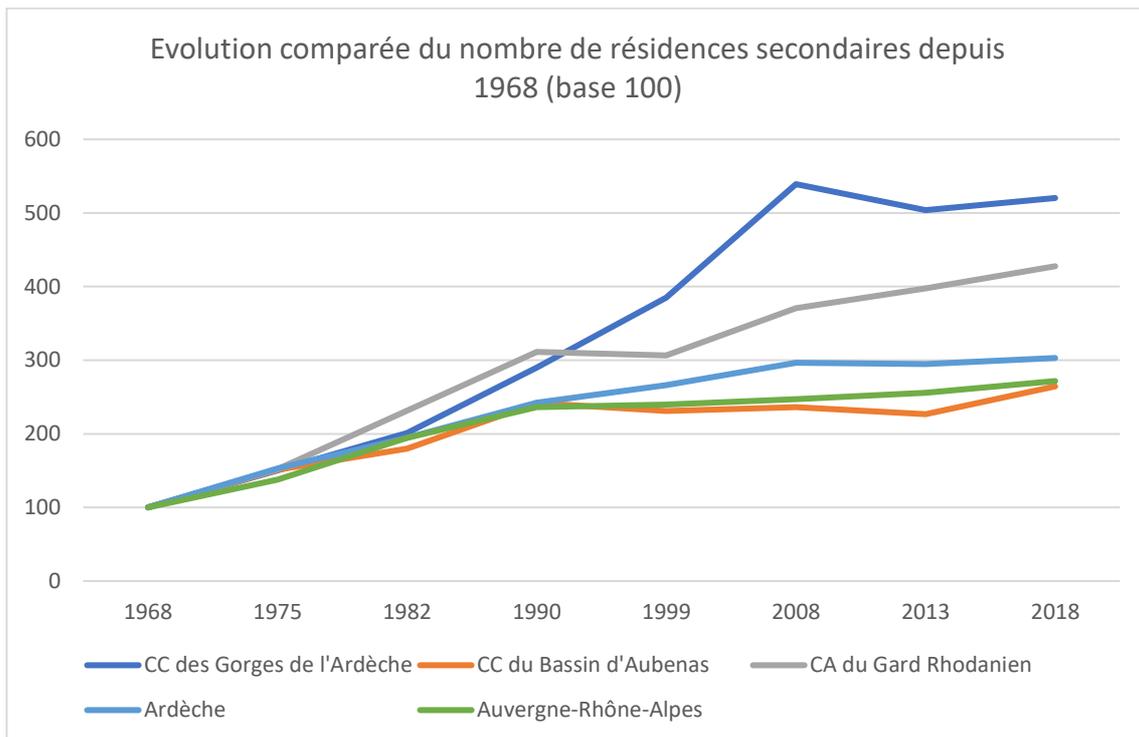
### Définition

Une **résidence secondaire** est, au sens de l'INSEE, un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi les deux catégories sont souvent regroupées.

### Evolution générale

La part des résidences secondaires sur le territoire intercommunal est bien plus élevée que les autres intercommunalités ainsi que la Région et le département. Entre 1999 et 2008, on peut observer une forte augmentation du nombre de résidences secondaires. C'est durant cette période que l'écart avec les autres intercommunalités se creuse.

Concernant les EPCI voisins, les résidences secondaires évoluent sur les mêmes dynamiques que la région et le département, à l'exception de la CA du Gard Rhodanien qui a tendance à évoluer plus vite.



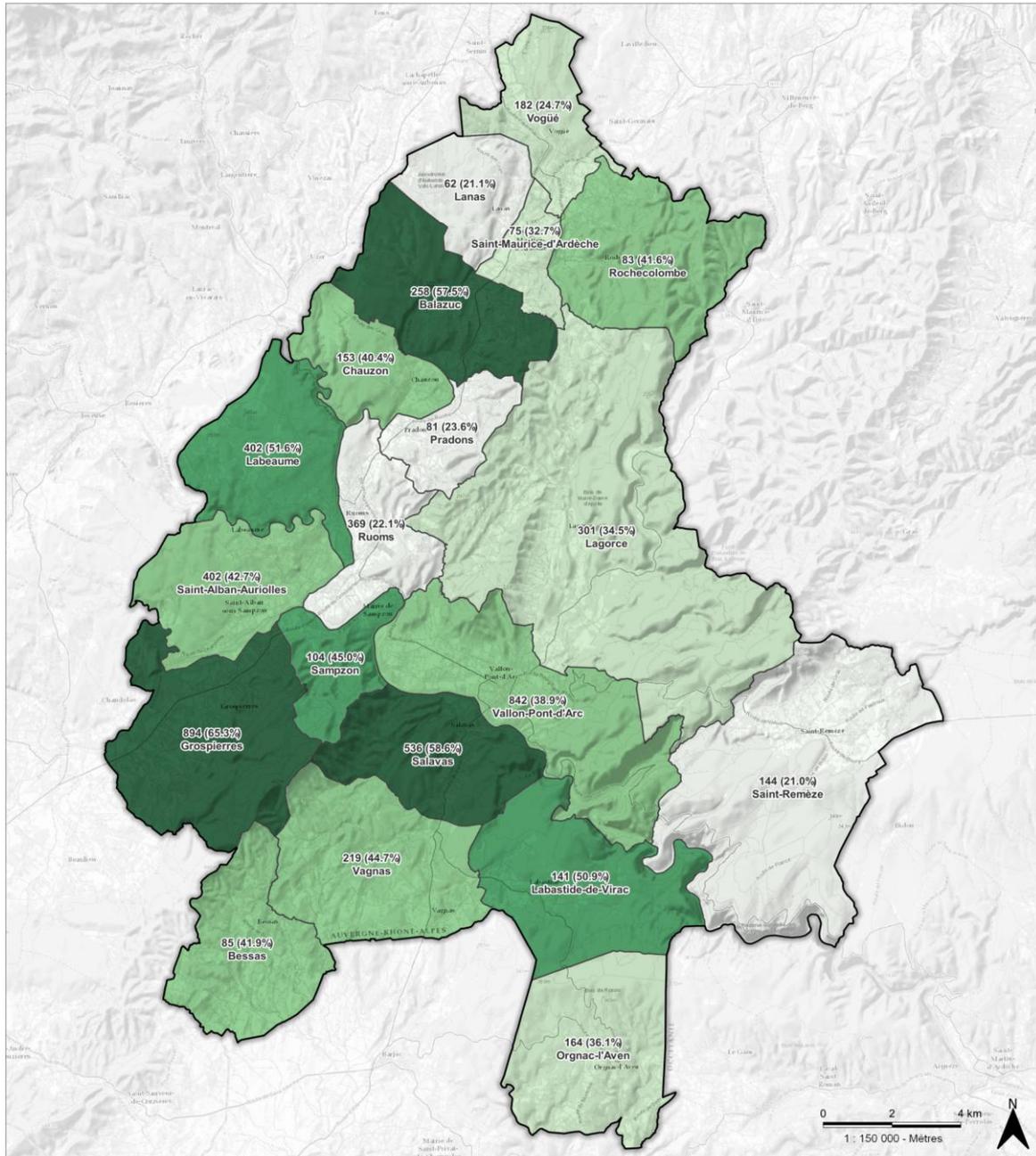
DIAGNOSTIC  
LOGEMENT

CC des Gorges de l'Ardèche

LOGEMENT

Répartition des résidences secondaires par commune

GORGES DE  
L'ARDÈCHE  
L'INTERCO



Auteur : [PB] - N° Version [1] / Réalisation : Planèd, 2022

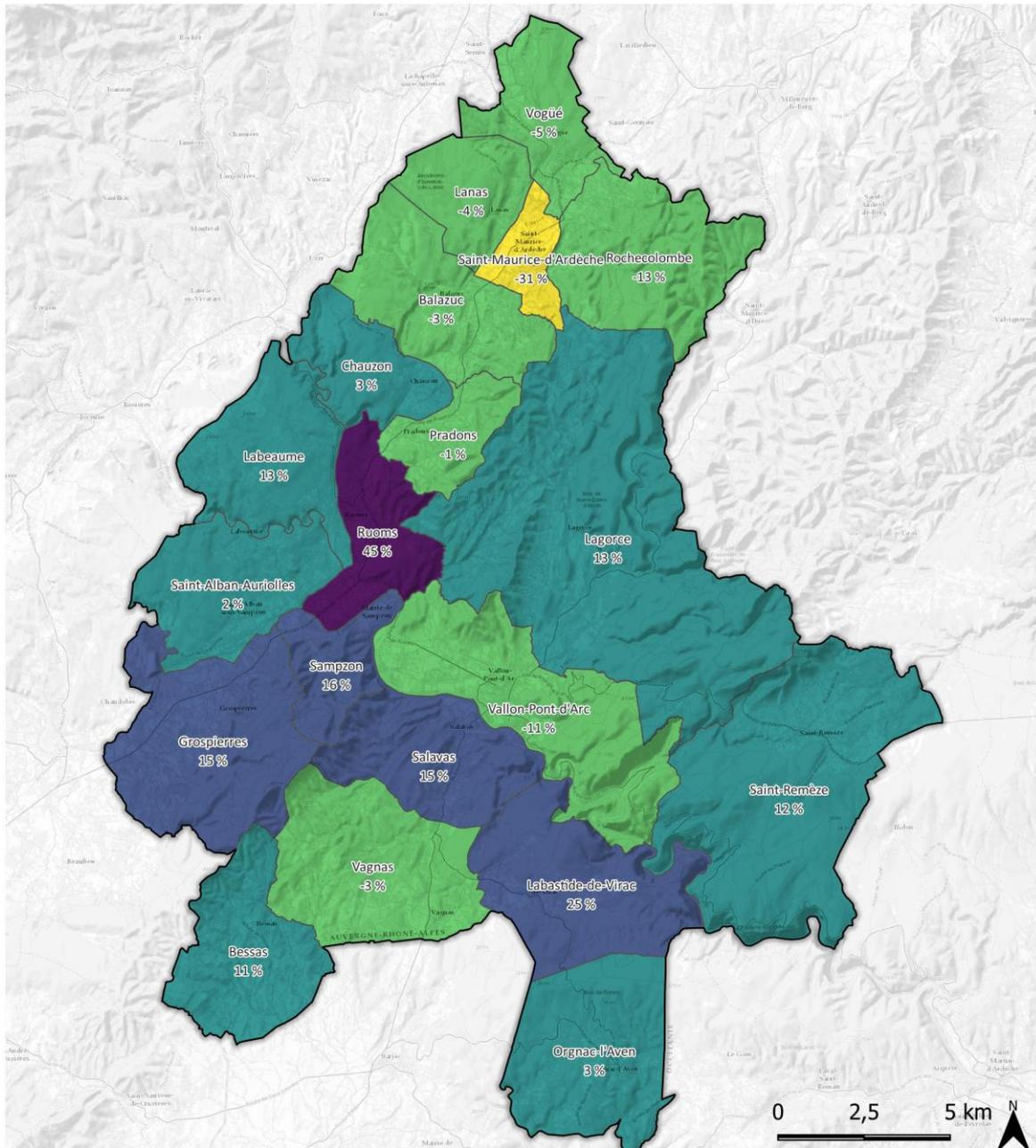
Source(s) : Base ©INSEE 2018. Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère :

- Périimètre du PLUi
- Limite communale

Part de résidence secondaire

- 21% - 24%
- 24% - 36%
- 36% - 45%
- 45% - 52%
- 52% - 63%



Auteur : [PB] - N° Version [1] / Réalisation : Planéd, 2023.

Source(s) : Base ©INSEE 2018. Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère :

- Périimètre du PLUi
- Périimètre communal

Part de résidences secondaires (en %)

- 0,31 - -0,16
- 0,16 - -0,01
- 0,01 - 0,15
- 0,15 - 0,3
- 0,3 - 0,45

La carte ci-avant montre une augmentation de la part des résidences secondaires sur les communes situées le long de l'Ardèche au sud du territoire, tandis qu'une baisse s'observe sur le partie nord du territoire.

Ce tableau nous permet de comprendre si les communes de l'EPCI s'inscrivent dans une logique de diminution de la part de résidences secondaires ou non. On peut remarquer que sur 841 logements produits entre 2013 et 2018, 174 logements soit 21% sont des résidences secondaires. En termes d'évolution, le nombre de résidences secondaires a augmenté de 3% entre 2013 et 2018.

Comparativement à des pas de temps plus anciens, il est visible que depuis 2008 la part de résidences secondaires tend à diminuer à l'échelle de l'intercommunalité alors qu'elle avait explosé avant cette date.

		Evolution du nombre de résidence secondaire 1999-2008	Evolution du nombre de résidence secondaire 2008-2013	Evolution du nombre de résidence secondaire 2013-2018	Part <sup>1</sup> 1999-2008	Part* 2008-2013	Part* 2013-2018
Pôle secondaire	Vallon-Pont-d'Arc	5%	11%	-3%	52%	107%	-49%
	Ruoms	58%	-5%	11%	122%	322%	45%
Bourg relais	Grospierres	-10%	-9%	3%	77%	78%	42%
Bourg périphérique	Lagorce	102%	9%	15%	-27%	-4%	47%
	Orgnac-l'Aven	66%	17%	25%	45%	514%	78%
	Saint-Alban-Auriolles	24%	21%	13%	34%	344%	47%
	Vogüé	-10%	-1%	13%	41%	106%	20%
	Vagnas	-15%	18%	-4%	45%	41%	57%
	Salavas	71%	-21%	3%	85%	-56%	36%
Village rural	Balazuc	21%	-46%	-1%	27%	157%	-19%
	Lanas	16%	7%	-13%	-35%	122%	-28%
	Saint-Maurice-d'Ardèche	45%	-42%	45%	86%	115%	103%
	Labastide-de-Virac	17%	-17%	2%	76%	152%	11%
	Saint-Remèze	186%	-80%	-31%	6%	43%	-240%
	Labeaume	6%	10%	12%	46%	56%	55%
	Pradons	139%	-4%	15%	30%	330%	35%
Village très rural	Bessas	-61%	10%	16%	92%	-323%	42%
	Chauzon	29%	12%	-3%	-48%	-244%	-34%
	Roche-colombe	75%	14%	-11%	70%	32%	97%
	Sampzon	62%	-31%	-5%	108%	50%	-38%
	CC des Gorges de l'Ardèche	40%	-7%	3%	53%	-160%	21%

<sup>1</sup> Evolution de la part de résidences secondaires par rapport à l'évolution du nombre de nouveaux logements totaux. Source : INSEE RP 2018

Il est visible une forte baisse du nombre de résidences secondaires dans l'évolution du nombre de logements total entre 2008 et 2013. Durant cette période, la CC GA enregistre une augmentation de 235 logements en totalité quand le nombre de résidences secondaires a diminué de -375. Cette forte baisse correspond certainement à une transformation des résidences secondaires en résidence principale durant cette période. De manière générale depuis 1999, l'intercommunalité démontre une volonté de diminution de la part de résidence secondaire dans la création de nouveaux logements.

## Logements vacants

### Définition

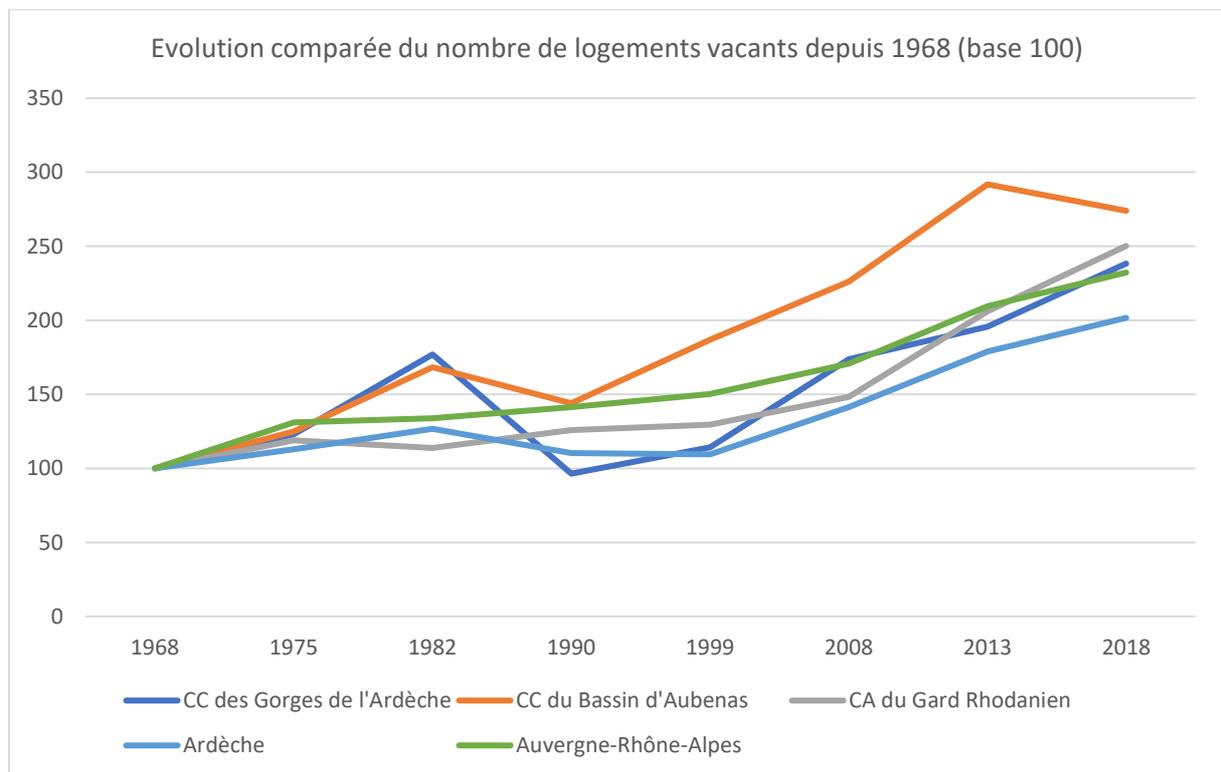
Un **logement vacant** est, au sens de l'INSEE, un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- Proposé à la vente, 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 (exemple un logement très vétuste).

La vacance devient préoccupante quand elle dépasse les 8% du total du parc de logement, en dessous elle correspond à la rotation normale du marché immobilier (remise en location ou en vente).

### Evolution générale

Les logements vacants sont en augmentation depuis 1990 sur les échelons régionaux et départementaux, mais également à l'échelle des Gorges de l'Ardèche et des EPCI limitrophes. On remarque cependant une période de fort recul du nombre de logements vacants entre 1982 et 1990 avant de repartir à la hausse.

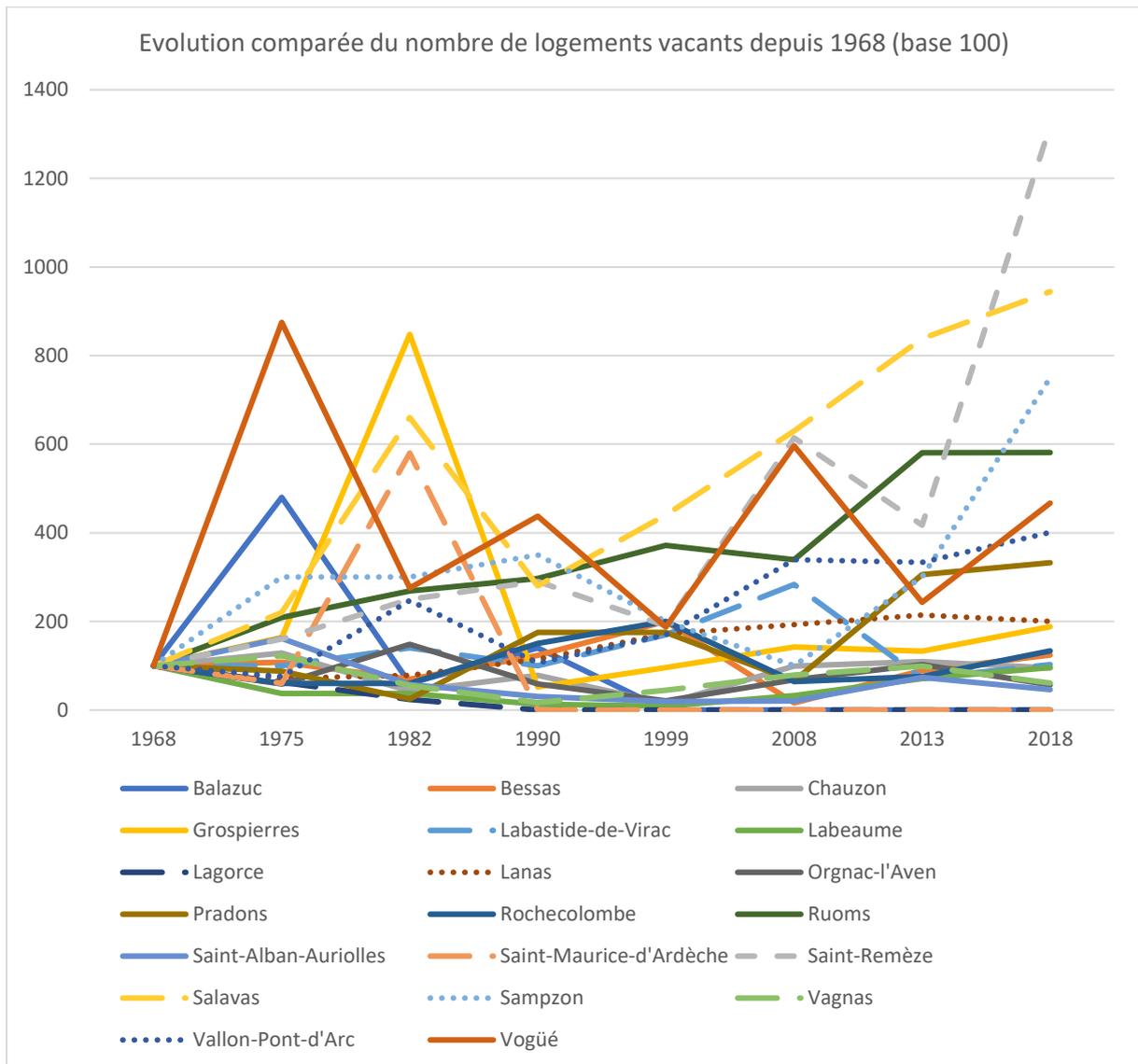


À l'échelle des Gorges de l'Ardèche si le taux de logements vacants a diminué, le volume a lui augmenté.

En 2018, selon les données INSEE disponibles, 932 logements vacants été recensés, soit 6.8% du parc de logement. Un taux équivalent à 7% témoigne d'un équilibre de l'offre par rapport à la demande et témoigne surtout de la présence de la communauté de communes des Gorges de l'Ardèche dans la moyenne française.

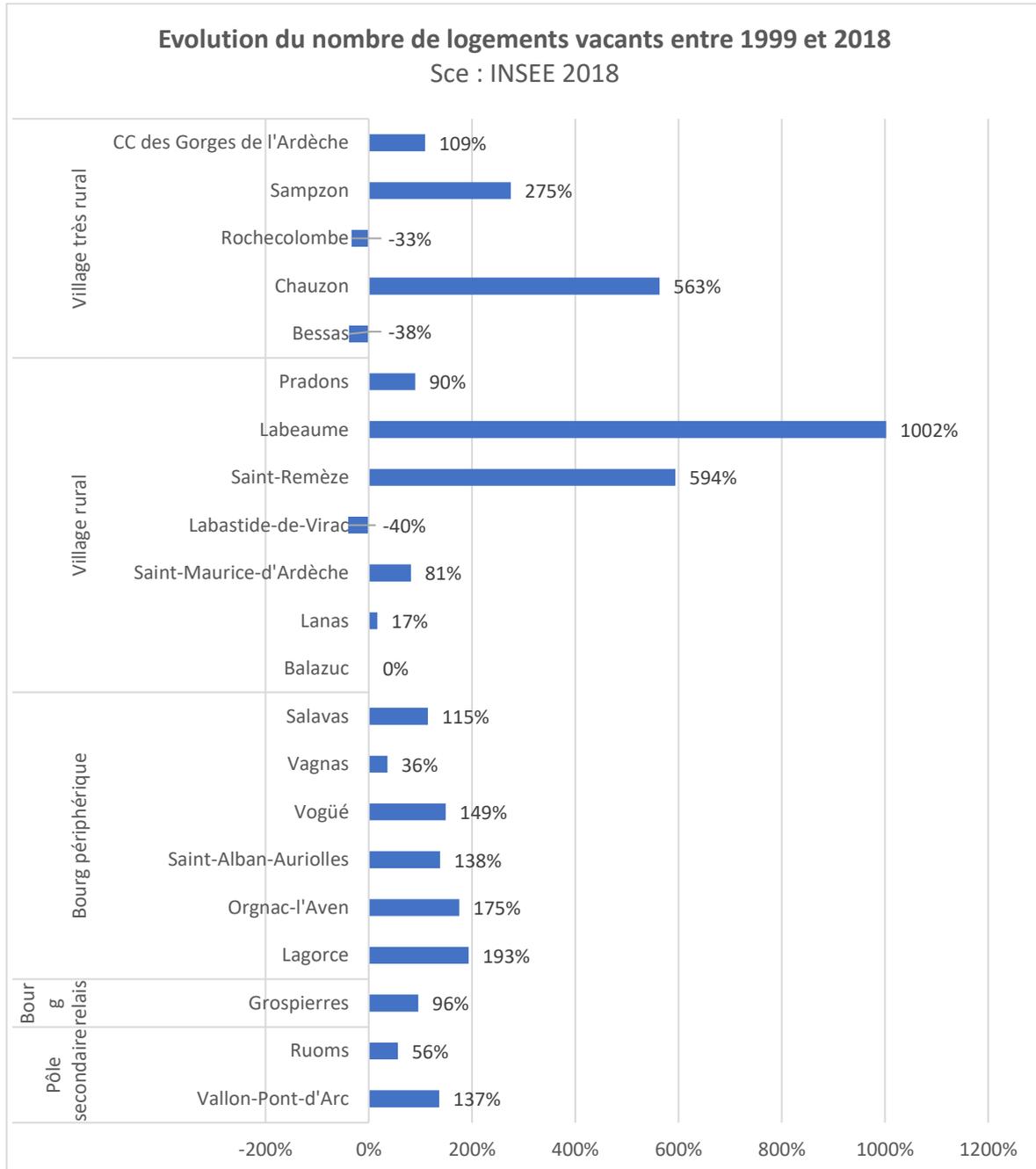
	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Logements vacants	391	481	692	377	446	679	765	932
Taux de logements vacants	8.7%	9.2%	10.6%	5.0%	4.7%	5.4%	6.0%	6.8%

Entre les communes des Gorges de l'Ardèche, si l'évolution des logements vacants a été globalement la même, certaines communes ressortent du lot avec une évolution bien plus forte comme à Saint-Remèze, Salavas, Sampzon et Vogüé.



Le graphique ci-dessous nous permet uniquement de comprendre les dynamiques à l'œuvre plus qu'à réellement proposer une comparaison entre commune (certaines communes comme Labeaume possédant un faible nombre de logements vacants en 1999, les évolutions sont parfois peu représentative). Il ne doit pas être dissocié de l'analyse en nombre de logements vacants effectué avec la donnée LOVAC (donnée plus récentes et précises sur les logements vacants) effectuée à la suite.

Il révèle alors que 3 communes seulement voient leur nombre de logements vacants diminuer entre 1999 et 2018 (Roche-colombe, Bessas, et Labastide-de-Virac). L'augmentation est particulièrement forte à Labeaume, Saint-Remèze et Chauzon.

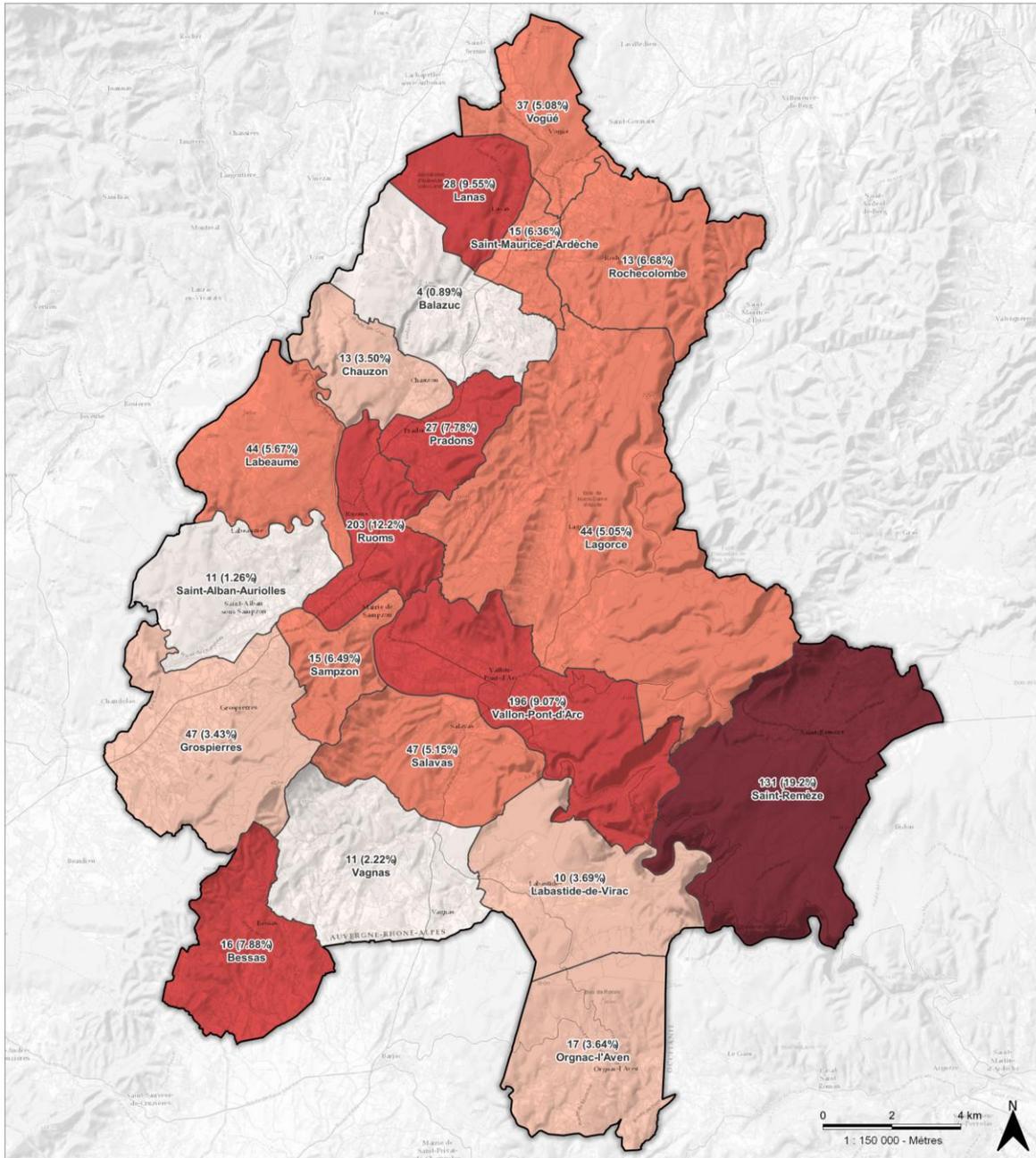


DIAGNOSTIC  
LOGEMENT

CC des Gorges de l'Ardèche

LOGEMENT

Répartition des logements vacants par commune



Auteur : [PB] - N° Version [1] / Réalisation : Planèd, 2022

Source(s) : Base ©INSEE 2018. Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère :

- Périmètre du PLUi
- Limite communale

Part de logements vacants

- 1% - 2,2%
- 2,2% - 3,7%
- 3,7% - 6,7%
- 6,7% - 12,2%
- 12,2% - 19,3%

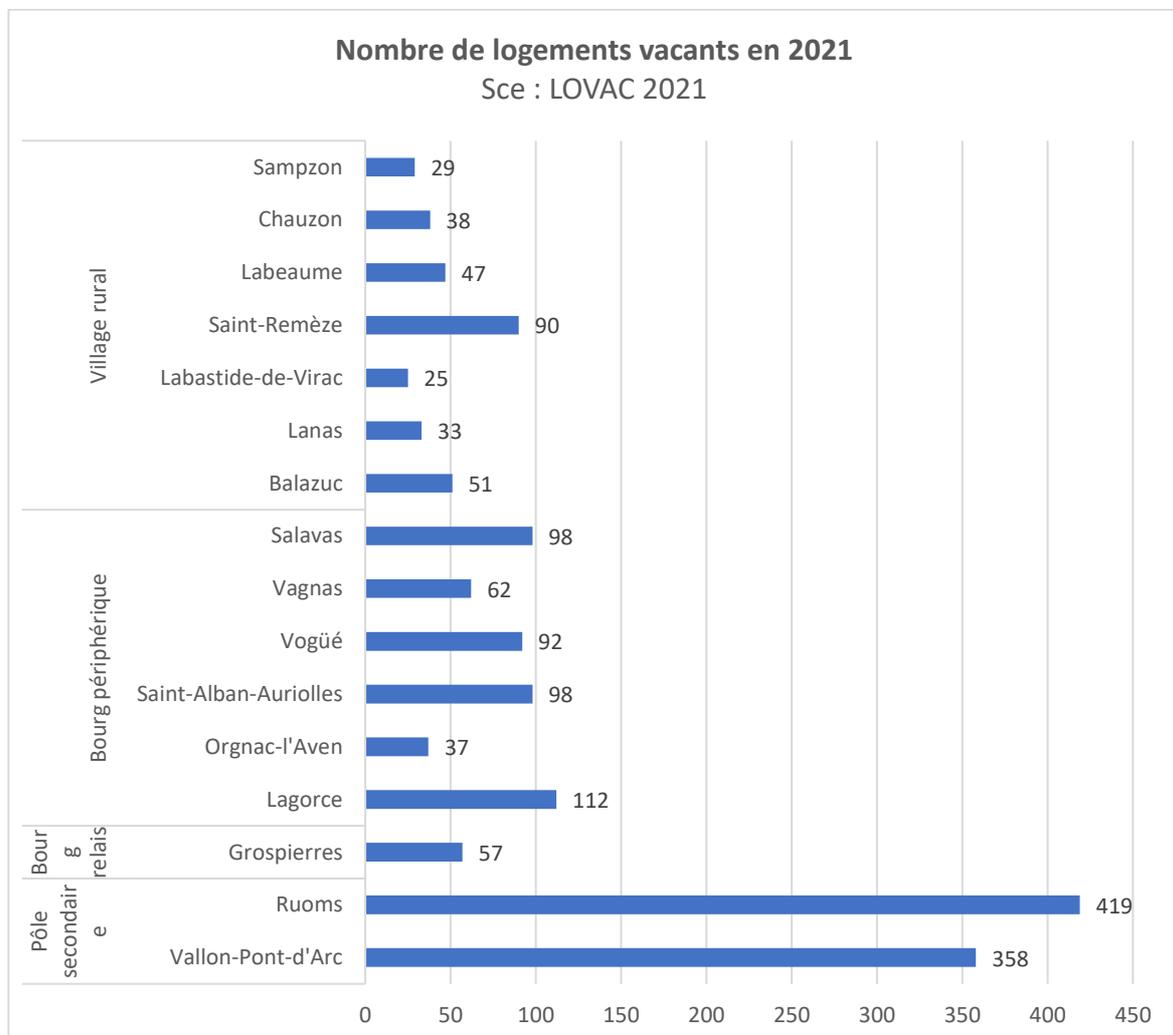
Depuis 2020, de nouvelles données sur la vacance sont disponibles : **les données LOVAC.**

Le traitement LOVAC a été créé dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants. Lancé en 2020, il vise notamment à outiller les collectivités et services déconcentrés dans le repérage et la caractérisation des logements vacants afin de proposer des solutions de remise sur le marché adaptées aux propriétaires concernés.

Le traitement LOVAC est issu du croisement du fichier 1767BISCOM et des Fichiers fonciers. Ce traitement réalisé par le Cerema à la demande du Ministère du Logement présente l'intérêt de combiner les informations complémentaires des deux sources, notamment la taxation du bien et la durée de vacance dans le fichier 1767BISCOM et les caractéristiques détaillées du logement et du propriétaire dans les Fichiers fonciers.

À l'échelle de la communauté de communes des Gorges de l'Ardèche, ces données ont été mobilisées afin de préciser les données INSEE. Attention, les données LOVAC n'étaient pas disponibles pour les communes : Bessas et Rochecolombe.

À partir de la base LOVAC, **en 2021, ce sont 1 719 logements qui sont identifiés comme vacants sur le territoire de la Communauté de communes des Gorges de l'Ardèche.** Il s'agit de l'ensemble des logements vacants, toutes durées confondues.



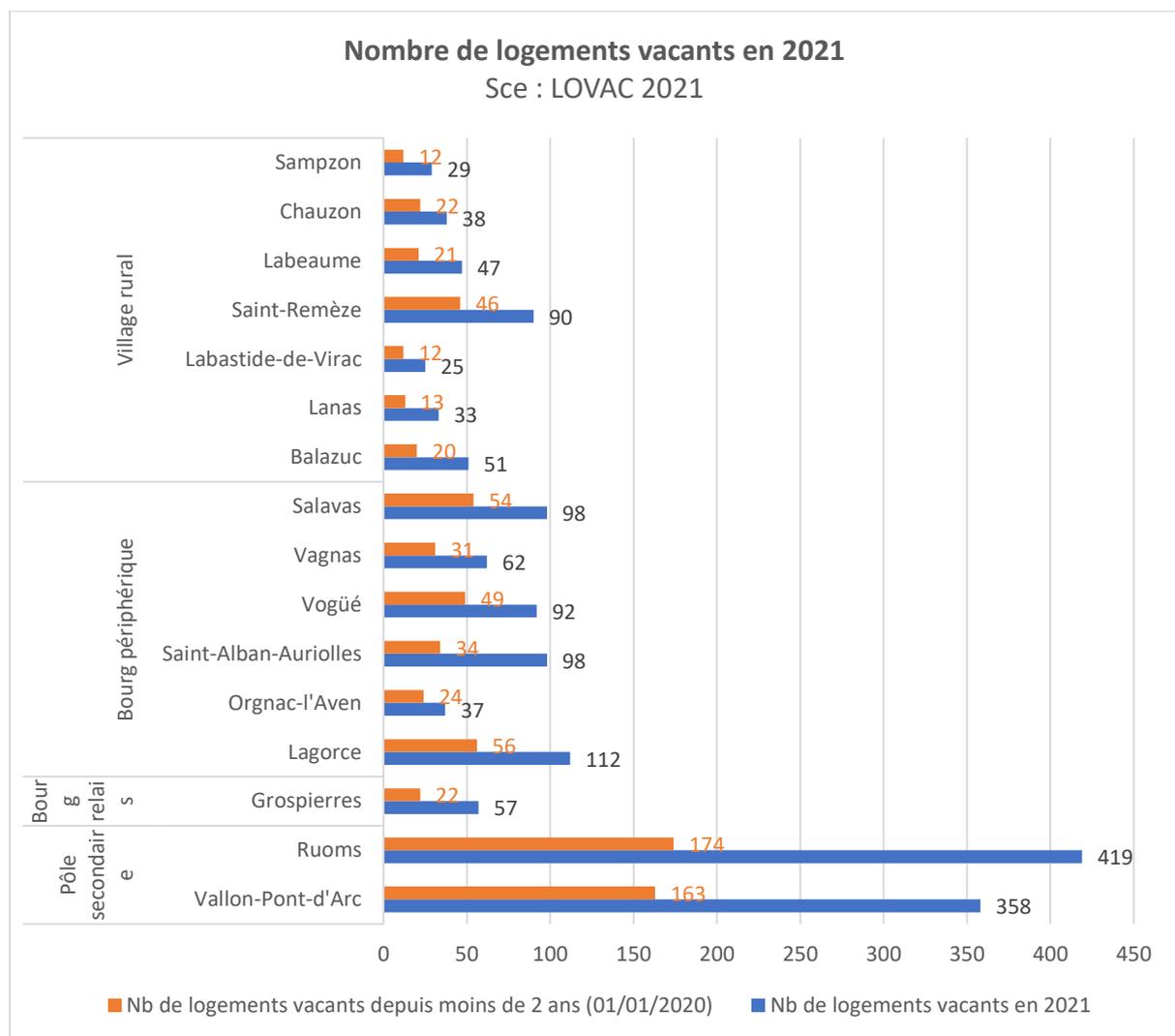
L'analyse LOVAC rapportée à celle de l'INSEE permet de montrer que les communes présentant le nombre de logements vacants le plus élevé ne sont pas celles ayant suivi la plus forte hausse de la vacance pour la période 1999-2018 selon l'INSEE. Ceci permet de révéler que ces communes possèdent une croissance de la vacance continue dans le temps.

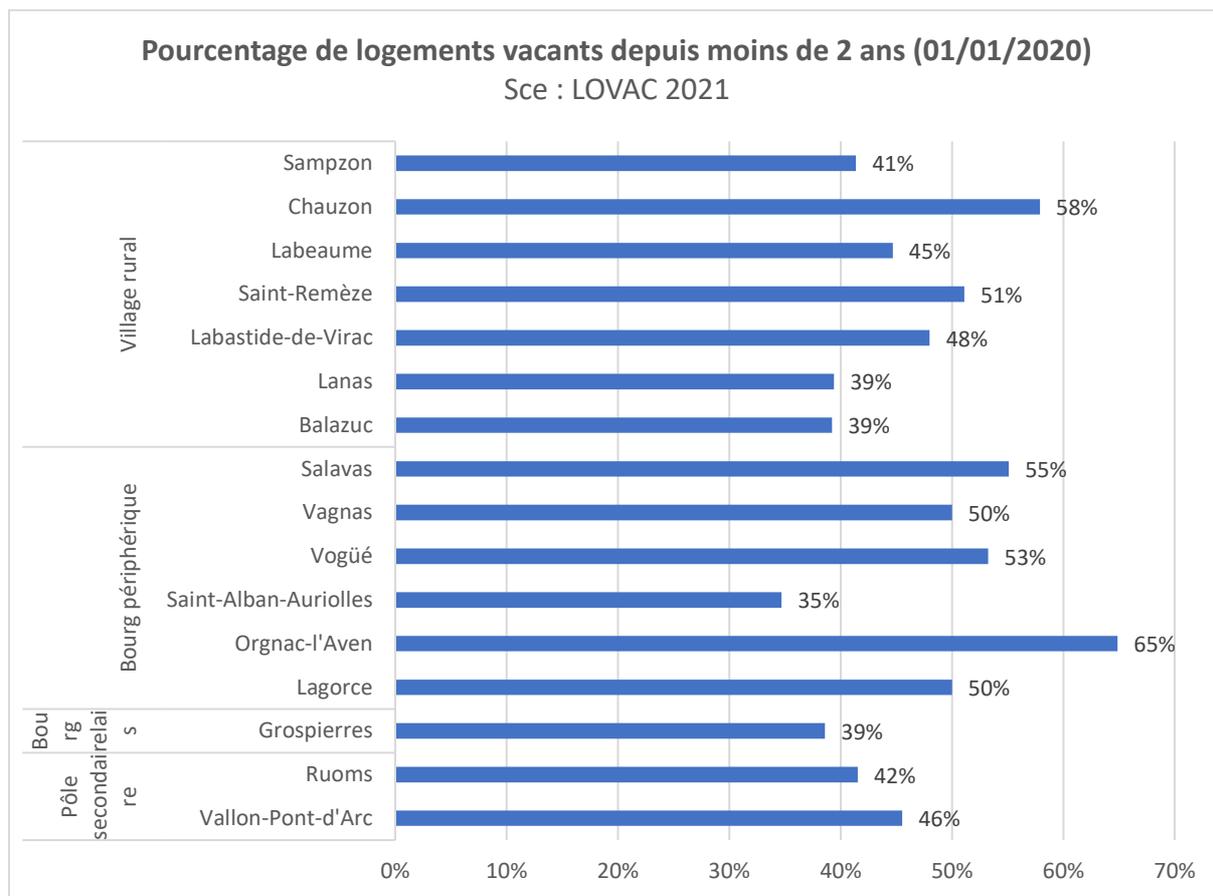
Toutefois, la base LOVAC permet de souligner que la majorité des communes de la CC des Gorges de l'Ardèche possèdent une vacance supérieure à ce qu'elle ne devrait être puisqu'environ 46% soit 793 logements vacants sont issus d'un phénomène conjoncturel de rotation du parc de logement.

En effet, il faut distinguer la vacance conjoncturelle, vacance de courte durée (moins de 2 ans) permettant la rotation au sein du parc de logements, et la vacance structurelle (supérieure à 2 ans) qui s'avère plus problématique.

Malgré tout, à l'échelle de l'intercommunalité la vacance n'apparaît pas comme étant problématique compte tenu de son chiffre inférieur à 7% selon l'INSEE.

Par ailleurs, seules certaines communes du territoire ont donc cette question comme un enjeu d'intervention en ce domaine. Il est visible que les communes de Chauzon, Saint-Remèze, Salavas, Vagnas, Vogüé, Lagorce et Orgnac-l'Aven possèdent plus de la moitié de leur vacance comme une vacance de moins de deux ans.

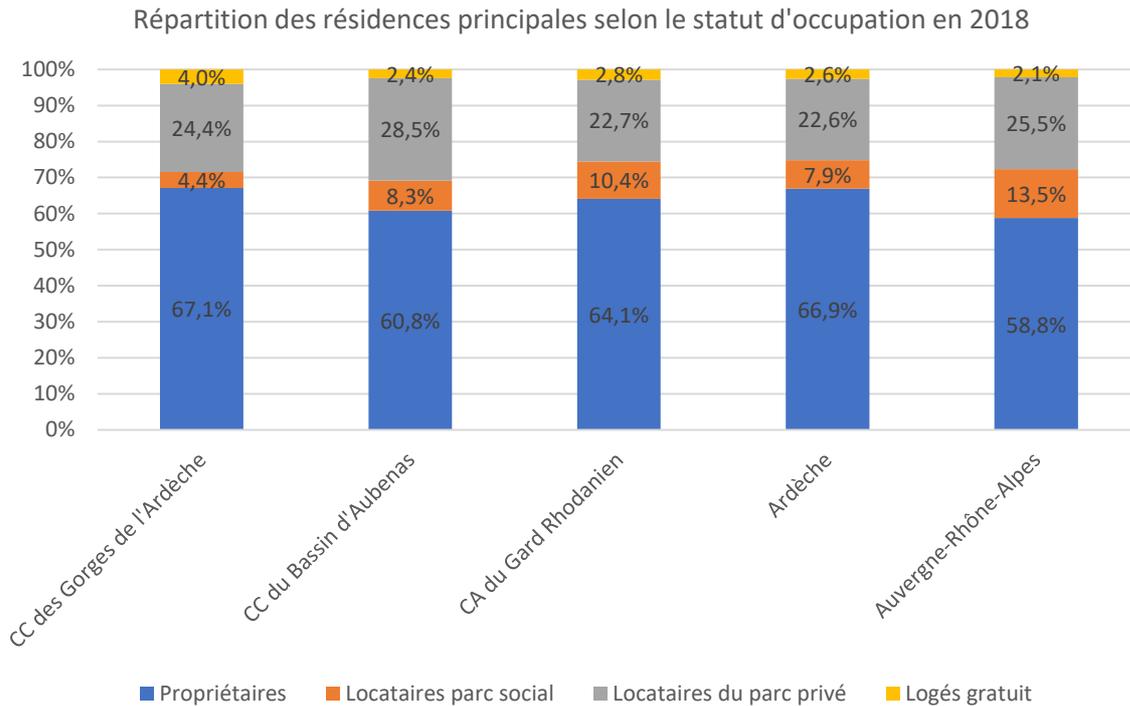




## OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES

En 2018, le parc de logements des Gorges de l'Ardèche est essentiellement occupé par des propriétaires soit 67.1% de l'occupation des résidences principales. Idem pour les intercommunalités voisines qui ont chacune une part de propriétaires moins importantes que celle de la CC des Gorges de l'Ardèche.

Sur les Gorges de l'Ardèche, les locataires du parc social représentaient, en 2018, seulement 4.4% des occupants du parc de logements. Ce qui témoigne de la faible part des logements locatifs sociaux au sein de la communauté de communes. Les locataires du parc privé sont plus nombreux, 24.4%

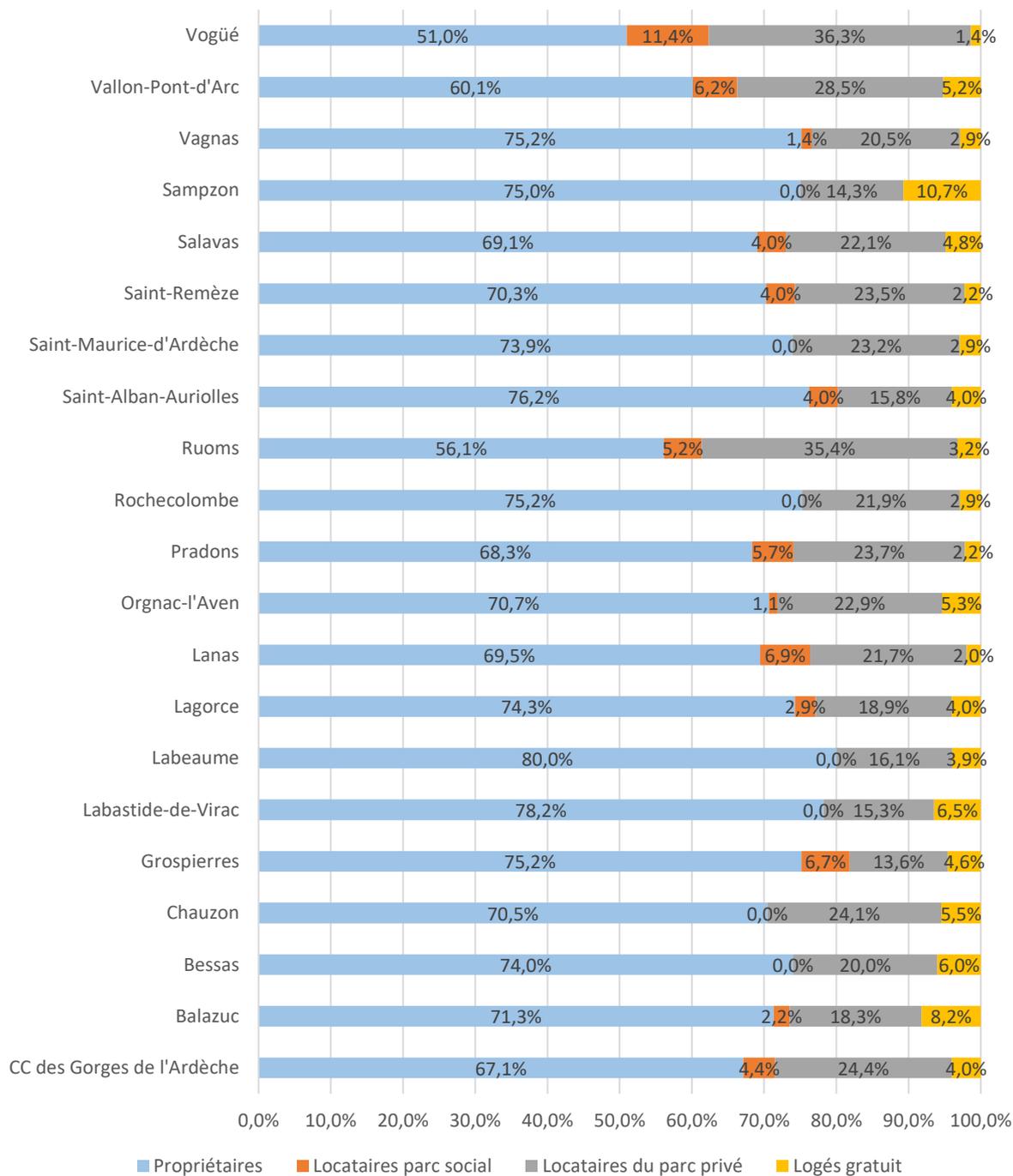


Toutes les communes de l'intercommunalité ont le même profil concernant le type d'occupation de leur parc de logements. Ils sont essentiellement représentés par les propriétaires. Les parts de propriétaires oscillent entre 67 et 80%. Chauzon est celle qui a le plus de locataires du parc privé (24.1%).

Les enjeux de location sur le territoire sont prépondérant, notamment car la forte part de résidence secondaire, à destination touristique occupe une place importante. L'enjeu de logement locatif hors résidence secondaire semble être un enjeu important selon les habitants et les acteurs, puisqu'une forte demande est présente sur le territoire et ne semble pas trouver une réponse suffisante.

Concernant le parc social, seules les communes Balazuc, Grospierres, Lagorce, Lanas, Orgnac-l'Aven, Pradons, Ruoms, Saint-Alban-Auriolles, Saint-Remèze, Salavas, Vagnas, Vallon-Pont-d'Arc et Vogüé ont des locataires du parc social, bien que leurs parts soient très faibles. Cela pose également la question du développement de projets de logements sociaux à l'avenir pour rendre le territoire attractif et accessible à tous.

### Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation en 2018

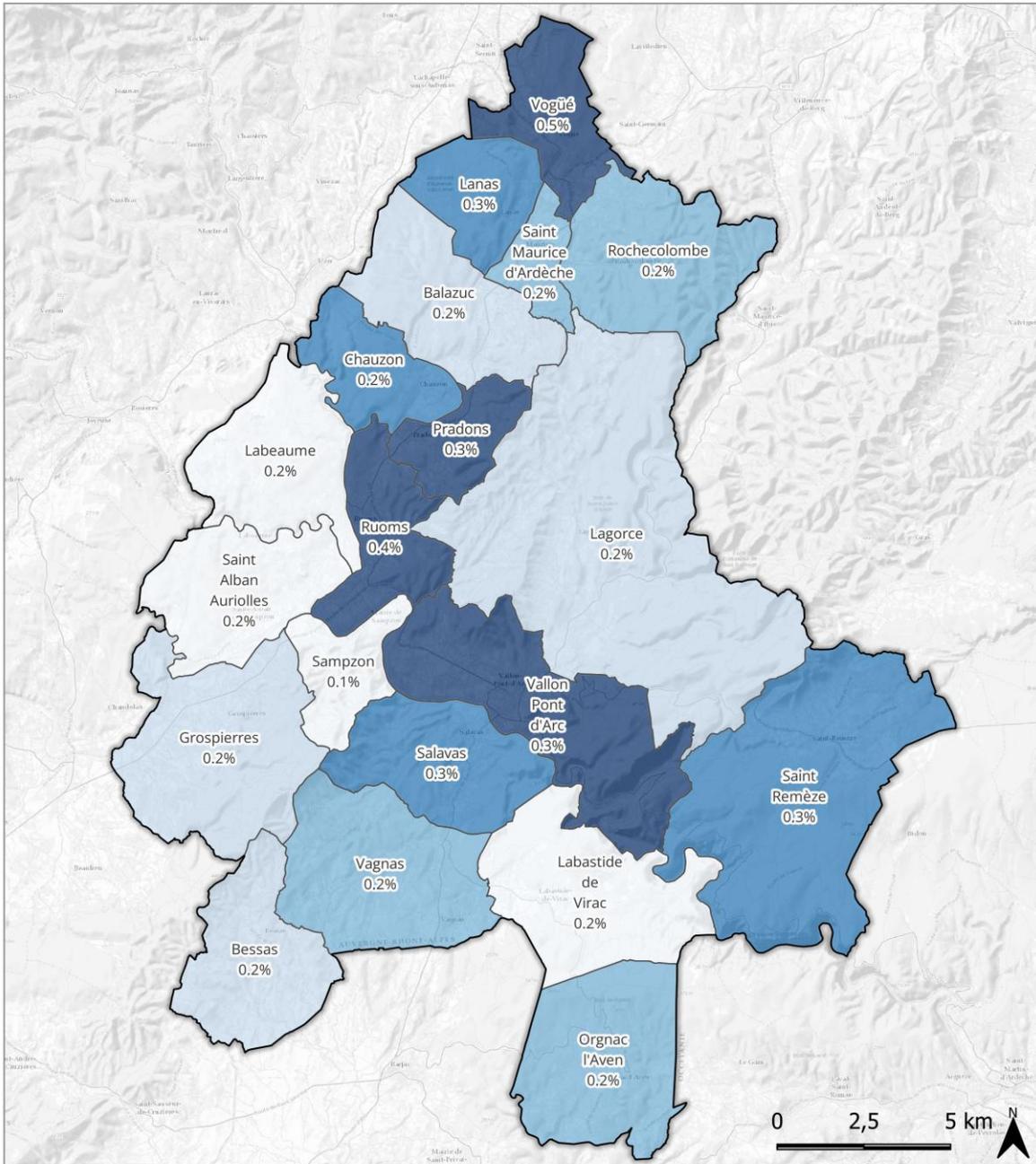


DIAGNOSTIC  
LOGEMENT

CC des Gorges de l'Ardèche

LOGEMENT

Répartition du statut d'occupation "locataire" des résidences principales



Auteur : [PB] - N° Version [1] / Réalisation : Planèd, 2023.

Source(s) : Base ©RPLS 2021. Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère :  
 Périimètre du PLUi  
 Limite communale

Part de locataire des résidences principales en %

	14.3 - 20%
	20% - 21.8%
	21.8% - 24%
	24% - 28.7%
	28.7% - 47.7%

## Éléments mis à jour

Le nombre de logement sur le territoire poursuit sa croissance avec 14 101 logements en 2021 contre 13 662 logements en 2018.

Il est observé une majorité de maisons sur le territoire. Cette part est constante, 81,5% en 2018 à 81,2% en 2021. La part des résidences principales a augmenté de 52,9% en 2018 à 53,4% en 2021 ; les résidences secondaires sont en baisses allant de 40,2% en 2018 à 39,2% en 2021. Enfin les logements vacants sont en hausses de 6,8% en 2018 à 7,4% en 2021.

Sur le territoire, 68% sont propriétaires en 2021 soit une légère hausse par rapport à 2018, 67,1%. 28% sont locataires en 2021, part en baisse en 2018 avec 28,8%.

## FOCUS SUR LE PARC LOCATIF SOCIAL

### Préalable

L'analyse du parc locatif social se base sur les données **RPLS** (Répertoire des Logements Locatifs Sociaux). Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs de ces bailleurs sociaux au 1er janvier d'une année. Mis en place au 1er janvier 2011, il est alimenté par les informations transmises par les bailleurs sociaux eux-mêmes.

Aucune commune de la CC Gorges de l'Ardèche n'est soumise aux objectifs de la loi SRU en matière de production de logement social. Néanmoins, le développement de cette offre permettrait de répondre aux besoins des ménages et d'assurer une mixité sociale au sein du territoire.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, la Communauté de communes possède 350 logements locatifs sociaux.

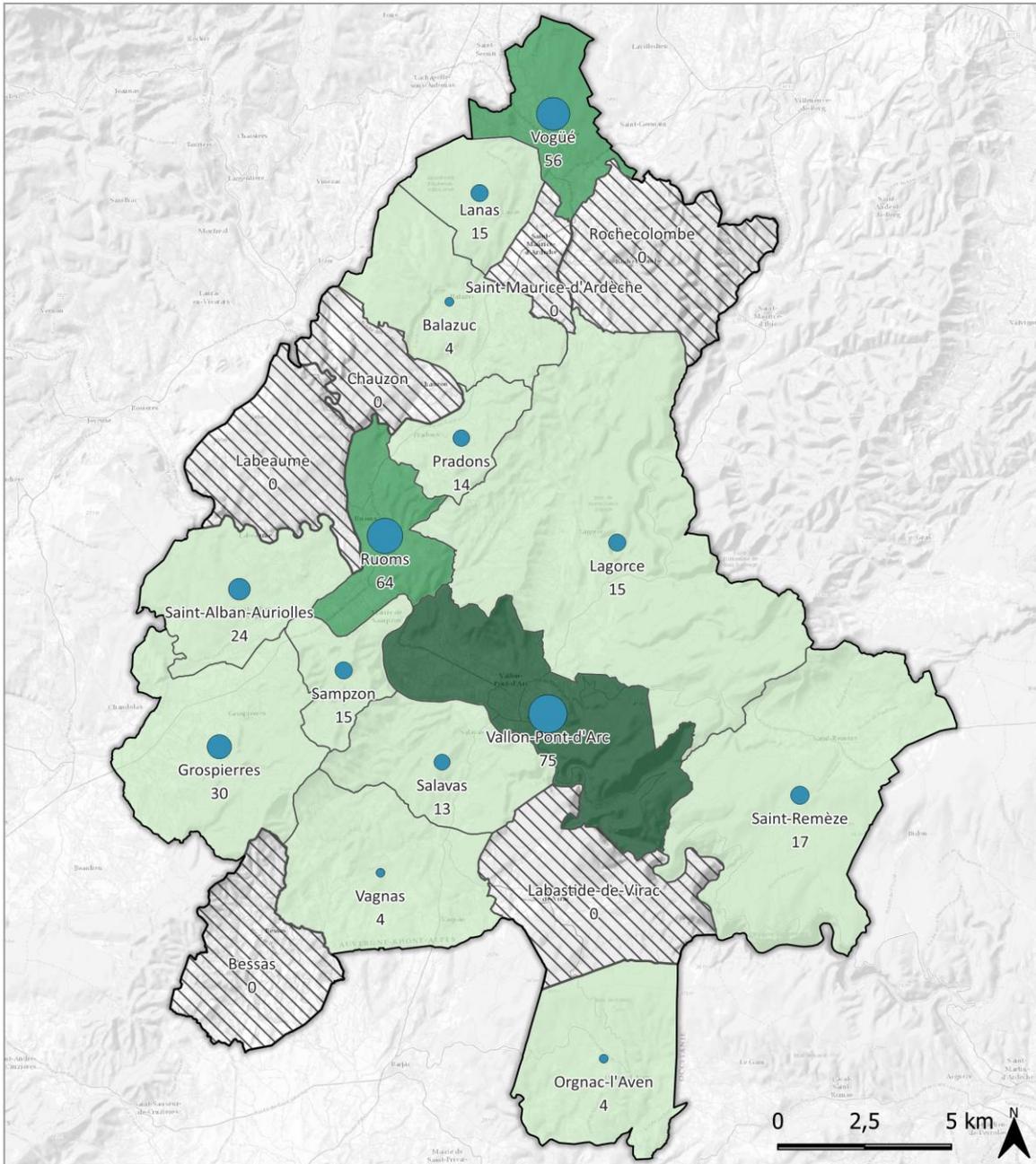
Communes	Nombre de logements locatifs sociaux au 1 <sup>er</sup> janvier 2021
Balazuc (07)	4
Grospierres (07)	30
Lagorce (07)	15
Lanas (07)	15
Orgnac-l'Aven (07)	4
Pradons (07)	14
Ruoms (07)	64
Saint-Alban-Auriolles (07)	24
Saint-Remèze (07)	17
Salavas (07)	13
Sampzon (07)	15
Vagnas (07)	4
Vallon-Pont-d'Arc (07)	75
Vogüé (07)	56

DIAGNOSTIC  
LOGEMENT

CC des Gorges de l'Ardèche

LOGEMENT

Répartition des logements locatifs sociaux

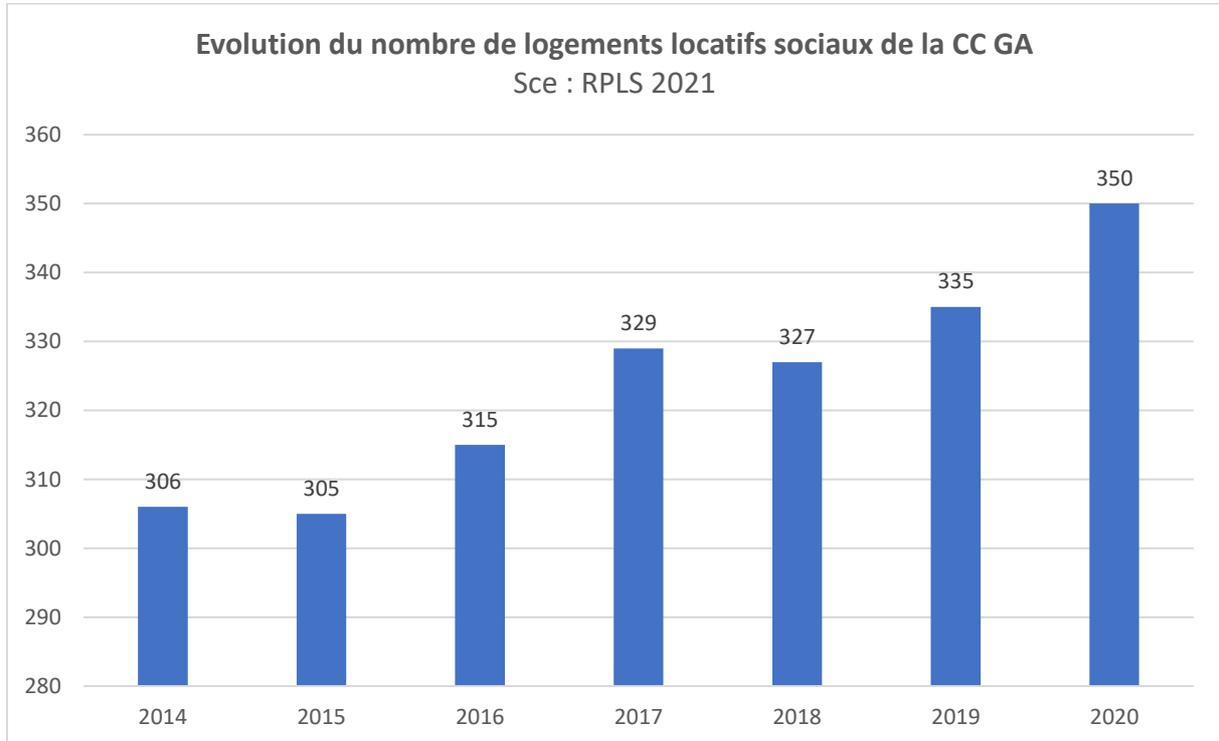


Auteur : [PB] - N° Version [1] / Réalisation : Planèd, 2023.

Source(s) : Base ©RPLS 2021. Fond : ESRI World Topo

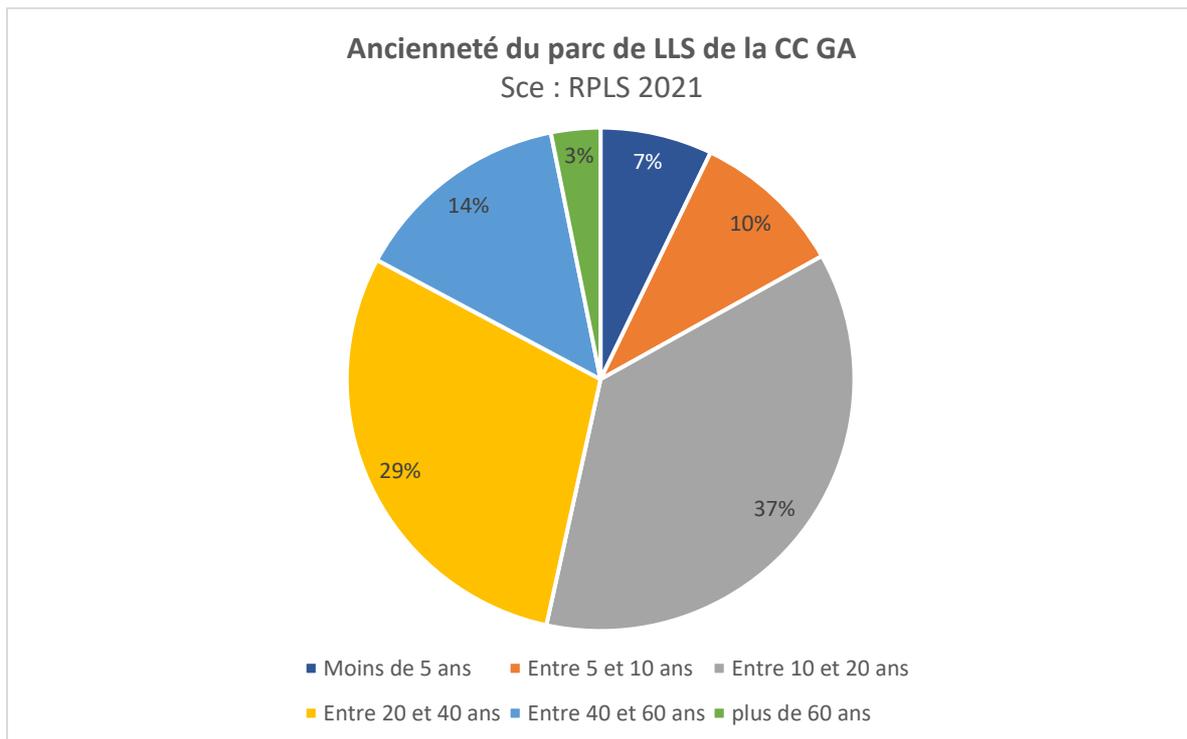
<b>Éléments de repère :</b>	<b>Logements locatifs sociaux</b>	75
□ Périmètre du PLUi	▨ 0	60
□ Limite communale	■ inférieur à 10%	40
	■ 10% à 15%	20
	■ 15% à 20%	
	■ Supérieur à 20%	

Le parc locatif social n'a cessé d'augmenter depuis 2014, passant de 306 logements en 2014 à 350 au 1<sup>er</sup> janvier 2021. Certaines baisses marginales sont enregistrées sur le parc de LLS (Logement Locatif Social) notamment en 2015 et 2018. Toutefois, la dynamique est à la hausse ce qui est un point important à souligner, sachant que le territoire n'est pas soumis à la loi SRU.

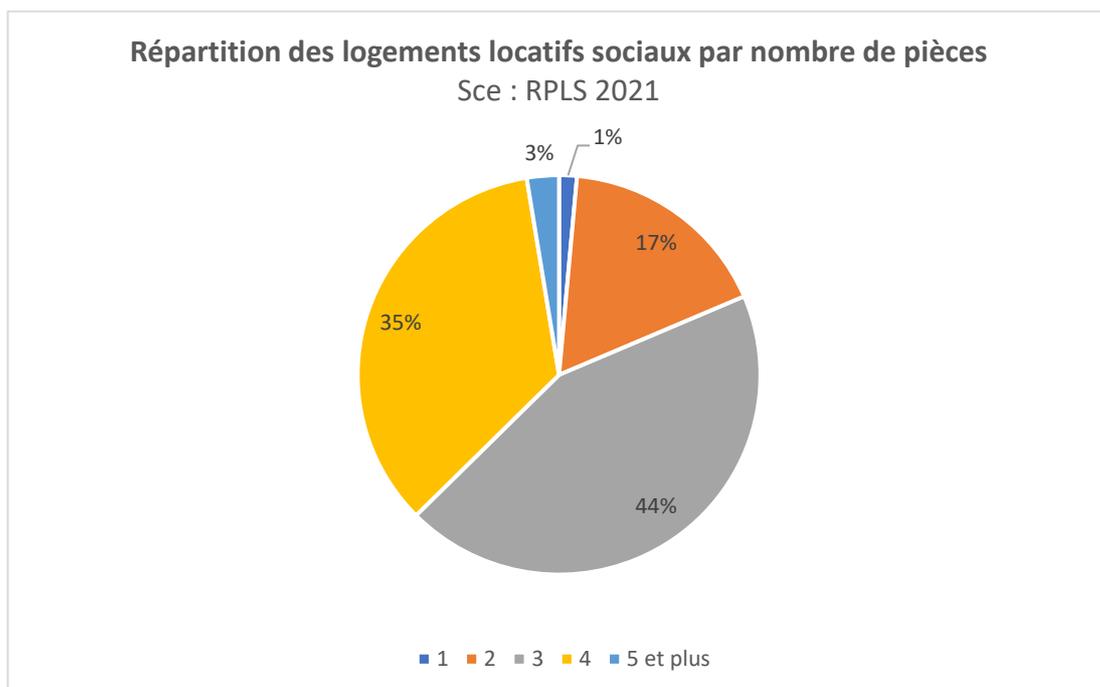


Sur le territoire, 17 % soit plus de la moitié du parc de logements sociaux datent de 40 ans voire plus, ce qui signifie que le parc social est assez récent. En effet, plus de la moitié soit 54 % des LLS du territoire date de moins de 20 ans, et 17% du parc a été construit il y a 10 ans ou moins, ce qui montre une forte dynamique de création de logements locatifs sociaux.

L'âge moyen du parc de logement locatif social est plus jeune que celui des territoires de comparaison puisqu'il est de 23.98 ans contre 33.94 pour la CC du Bassin d'Aubenas, et de 43.05 pour la CA du Gard Rhodanien. L'Ardèche possède elle un parc de LLS ayant un âge moyen de 35.65 ans.

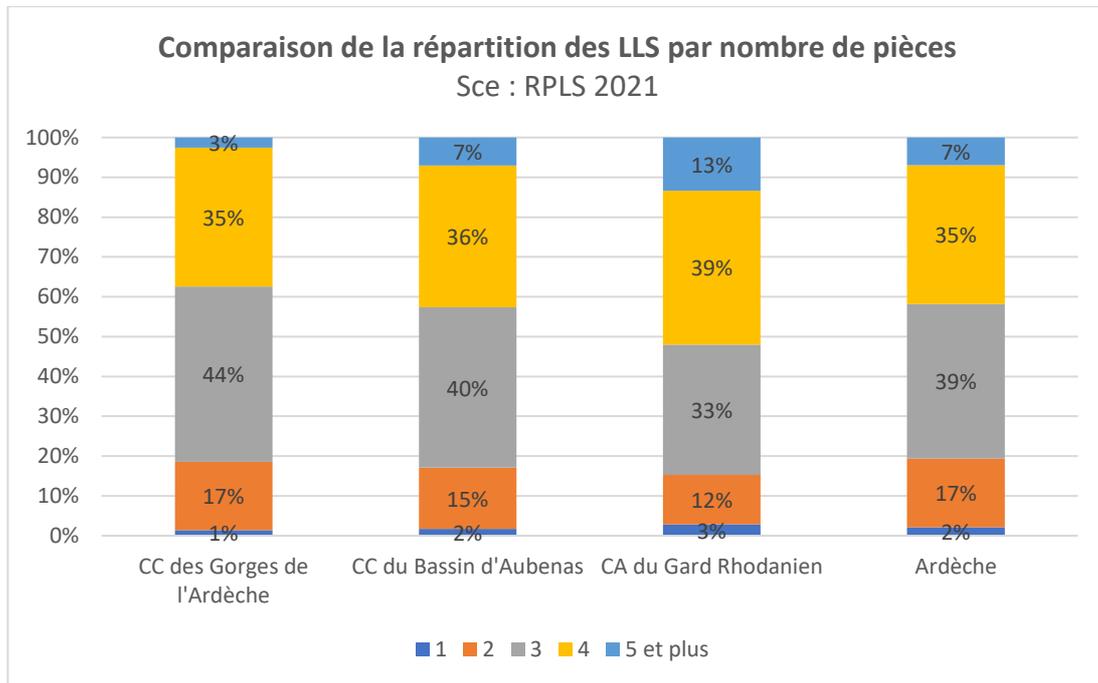


La taille des logements est un indicateur permettant de connaître l'offre proposée à la location dans le parc social. Ainsi, au 1<sup>er</sup> janvier 2021, la majorité de l'offre soit 82 % des logements locatifs sociaux du territoire est constituée des T3 ou plus avec 44 % de T3. Or selon les acteurs du territoire, les demandes de logement social sont exprimées par des jeunes ménages. Les jeunes ménages s'orientent de manière générale vers du T1 – T2, c'est pourquoi cette demande ne pourrait donc pas être en totale adéquation avec les logements proposés en majorité sur le territoire. S'ajoute à ce décalage de l'offre par rapport à la demande, les prix moyens des logements sur le territoire supérieur à celui du département (cf : Partie sur le marché local de l'habitat), ce qui augmente la pression pour une demande de petits logements locatifs sociaux.



Par rapport aux EPCI de comparaison, la CC des Gorges de l'Ardèche possède le parc de LLS le mieux fourni en grand logement. Il ne possède que peu de petits logements locatifs sociaux (T1 et T2)

avec 38 % en comparaison avec ces EPCI ainsi qu'avec le reste du département de l'Ardèche avec respectivement 43%, 52 % et 42% de petits logements (T1 et T2) au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

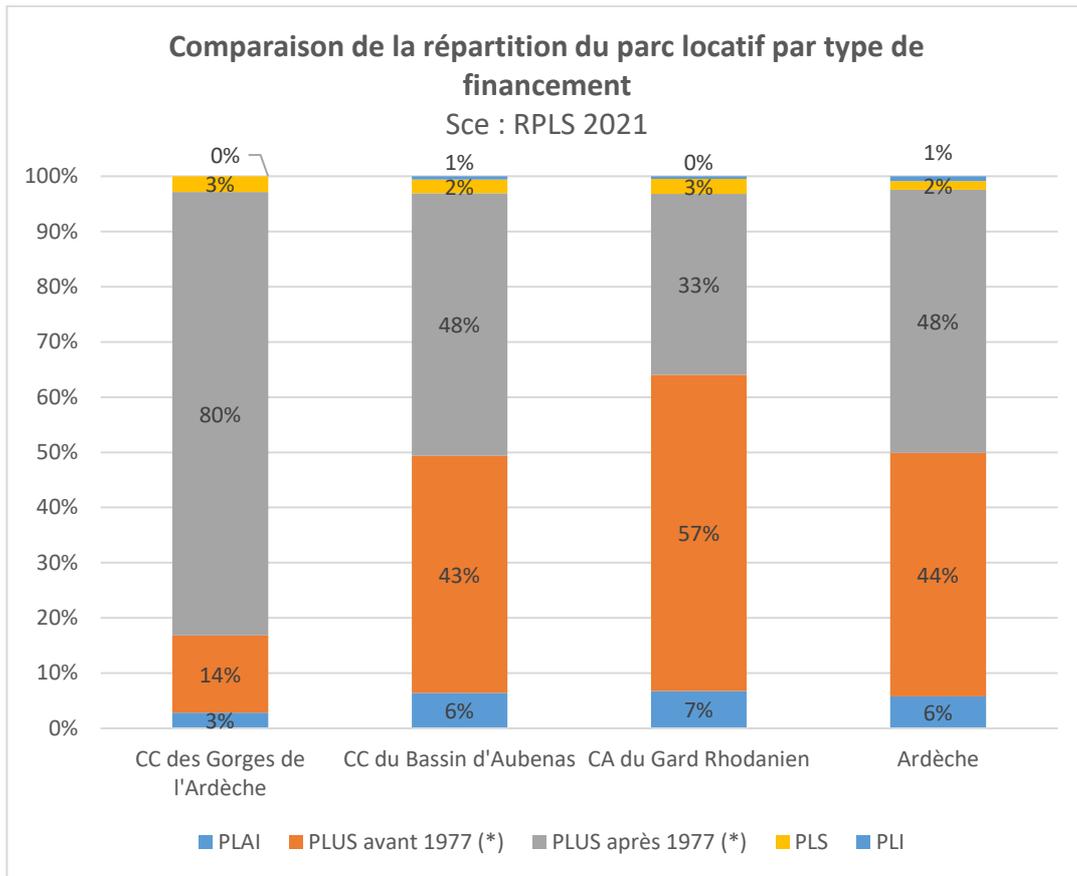


### Typologie de financement

Définitions :

- Les logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.
- Les logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).
- Les logements PLS, financés par le Prêt Locatif Social, ils sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.
- Les logements PLI, financés par le Prêt Locatif Intermédiaire et également attribués aux personnes dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir être éligibles à un logement HLM, mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.

Le parc locatif social de la CC GA se compose à 94 % de logements PLUS accessibles aux ménages ayant des revenus proches des 100% des plafonds de ressources du parc social, avec 80% de PLUS datant d'après 1977. Le constat varie totalement avec les territoires de comparaison, ou une partie bien plus importante de financement en PLUS datant d'avant 1977 variant entre 43 % pour la CC du Bassin d'Aubenas et 57 % pour la CA du Gard Rhodanien. Ceci pourrait s'expliquer par l'ancienneté plus importante du parc social sur ces territoires comparativement à la CC des Gorges de l'Ardèche.



## HEBERGEMENTS SPECIFIQUES

La communauté de communes compte une offre très peu importante concernant les hébergements spécifiques.

En effet, le territoire compte un seul EHPAD à Ruoms, le Méridien, situé dans le centre-bourg.

Le territoire ne compte aucune aire d'accueil des gens du voyage.

## CONSTRUCTION NEUVE

### Préalable

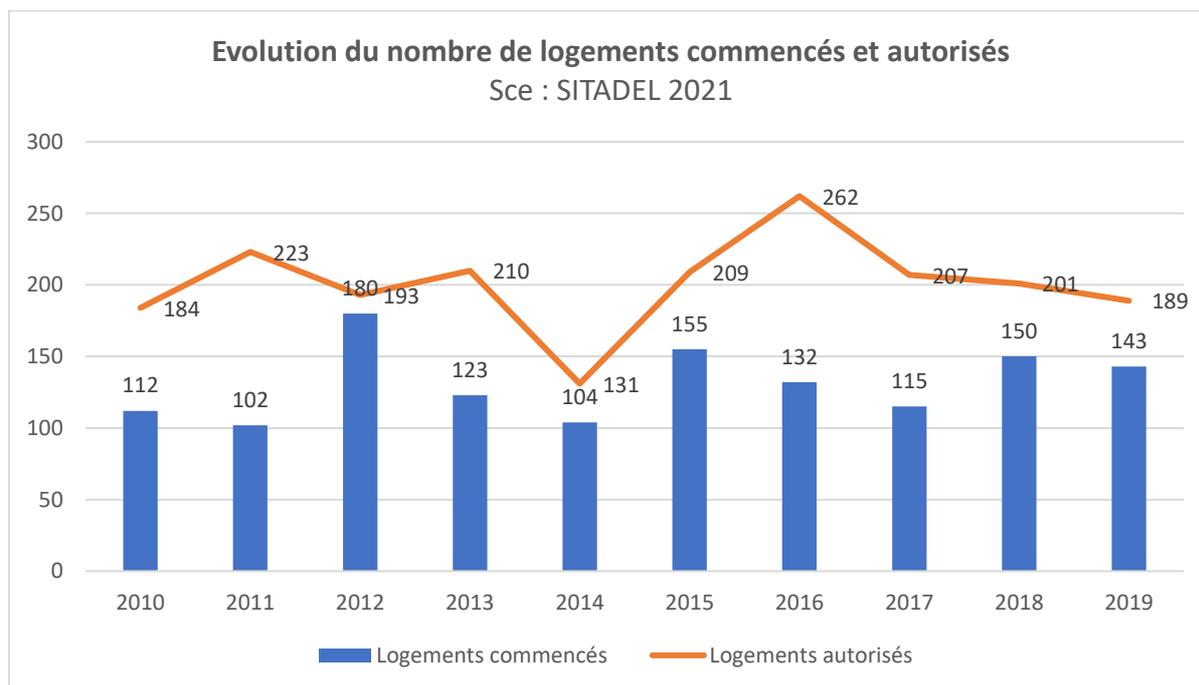
Pour analyser la dynamique de construction neuve, la base de données **Sitadel2** a été mobilisée. Les données de Sitadel2 proviennent des formulaires de permis de construire traités par les centres instructeurs. Les mouvements relatifs à la vie du permis (dépôts, autorisations, annulations, modificatifs, mises en chantier, achevements des travaux) sont exploités à des fins statistiques.

### Dynamique de la construction neuve

Depuis 2010, la CC des Gorges de l'Ardèche connaît une production de logements neufs stable à travers le temps. Le volume annuel de logement construit et/ou autorisé oscille entre 100 et 150 logements commencés et 180 et 260 logements autorisés. On observe un pic à 180 logements commencés en 2012 ainsi qu'une forte baisse de logements autorisés pour 2014 avec 131 logements.

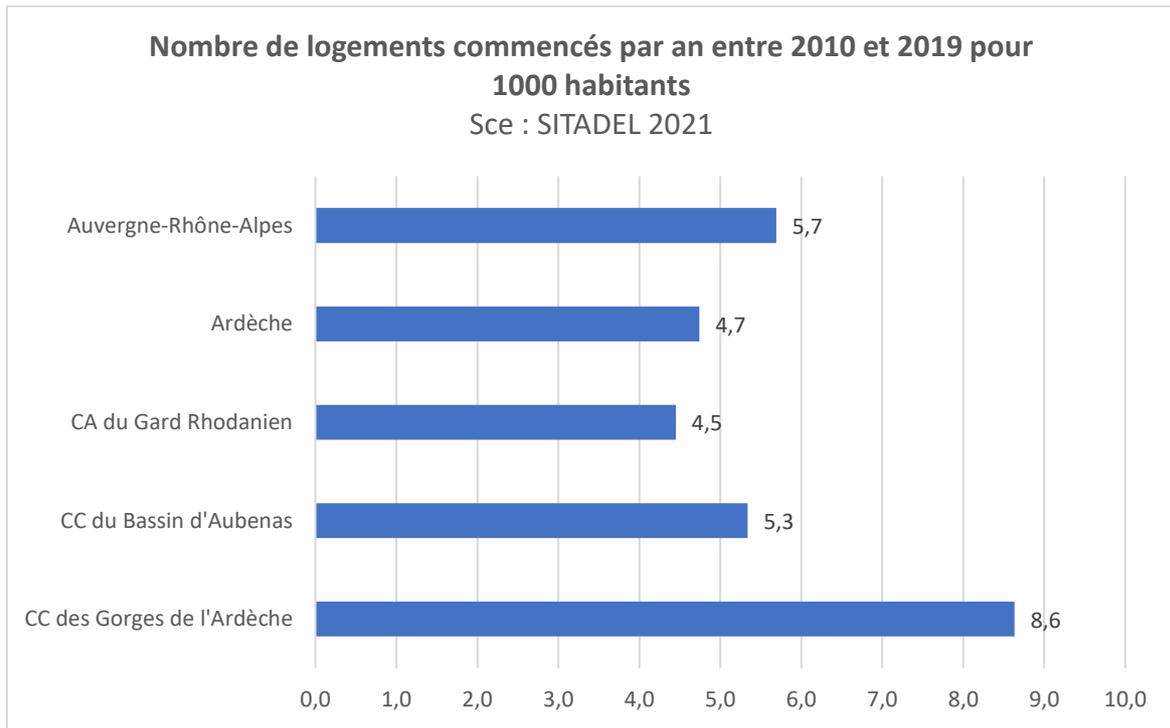
Ainsi, entre 2009 et 2018, ce sont en moyenne 131 logements qui ont été commencés par an sur le territoire intercommunal. Au total, ce sont 1 316 logements qui ont été commencés entre 2010 et 2019 à l'échelle de la CC des Gorges de l'Ardèche.

Le nombre de logements autorisés représente les logements dont le permis a été déposé, mais dont les travaux n'ont pas encore débuté. La courbe des logements autorisés laisse penser que la production de logements restera mesurée sur le territoire, car reste stable dans le temps.



Cette évolution du nombre de constructions neuves reportée à 1000 habitants permet de comprendre quelles sont les communes ou intercommunalités qui produisent le plus de logements comparativement à leurs nombres d'habitants.

La CC des Gorges de l'Ardèche a une tendance de production de logement relativement élevé avec 8.6 constructions neuves par an pour 1000 habitants comparativement territoires de comparaison qui sont proche de la moyenne du département (4.7 soit quasiment deux fois moins) ainsi que de la région (5.7) en 2019.



Les communes du territoire de l'intercommunalité ayant produit le plus de logements ces 10 dernières années sont Labastide-de-Virac avec 18,4 logements commencés par an pour 1000 habitants, suivi de Sampzon avec 17 et de Labeaume avec 16,8.

Cette forte production de logements comparativement aux nombres d'habitants interroge sur la destination de ces constructions. La CC des Gorges de l'Ardèche est un territoire très touristique avec un nombre de résidences secondaires en hausse. Cela pourrait signifier qu'une part importante des constructions neuves sont des résidences secondaires, et pourrait être à destination touristique.

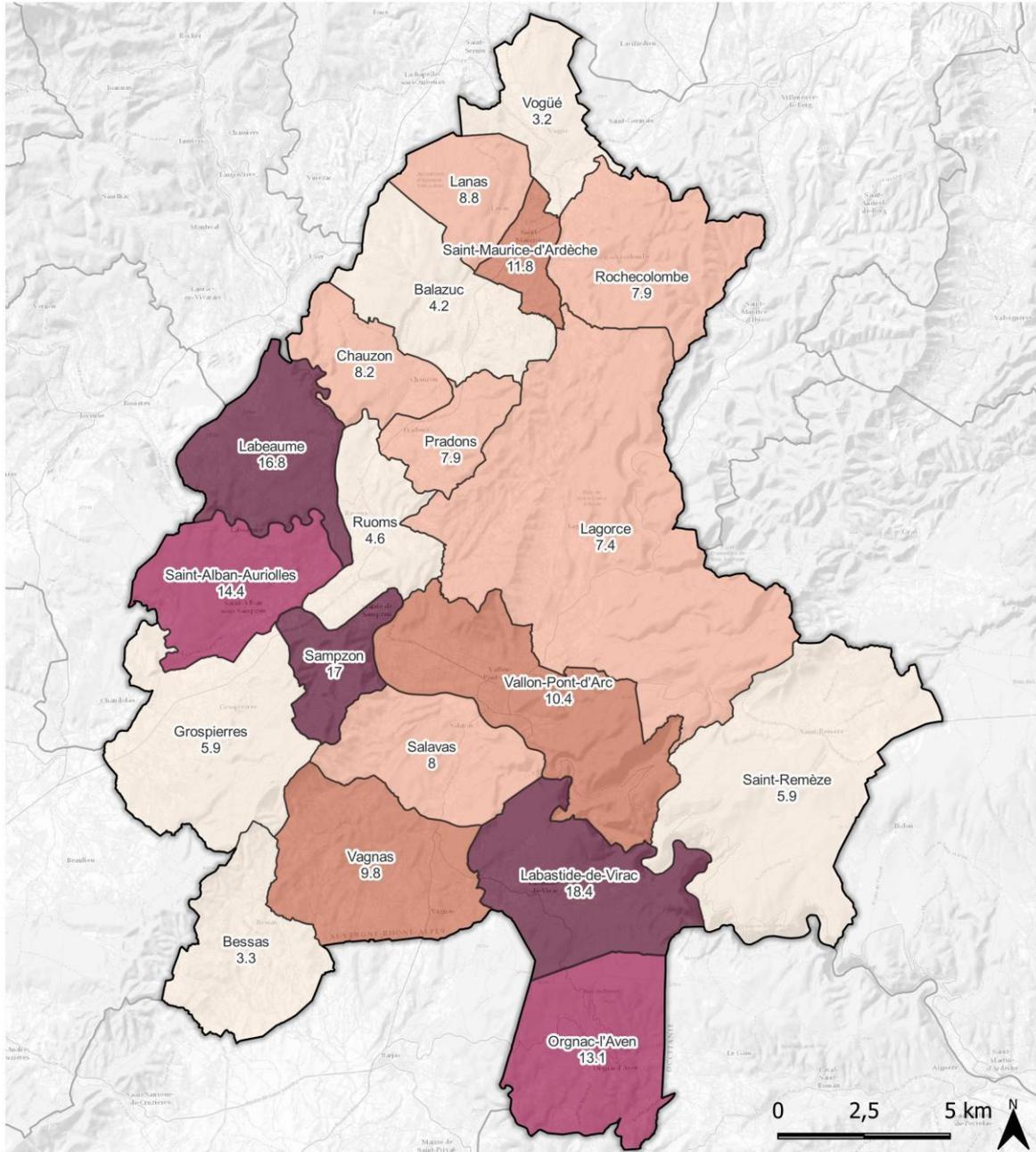
DIAGNOSTIC  
SOCIO-ÉCONOMIQUE

CC des Gorges de l'Ardèche

LOGEMENT

Nombre de logements commencés par an pour 1000 habitants entre 2010 et  
2019

GORGES DE  
L'ARDÈCHE  
L'INTERCO



Auteur : [PB] - N° Version [1] / Réalisation : Planéd, 2023.

Source(s) : Base ©SITADEL 2021. Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère :

-  Périimètre du PLUi
-  Périimètre communal

Nombre de nouveaux logs/an pour 1000 habitants

-  3,2 - 6,3
-  6,3 - 9,3
-  9,3 - 12,3
-  12,3 - 15,4
-  15,4 - 18,4

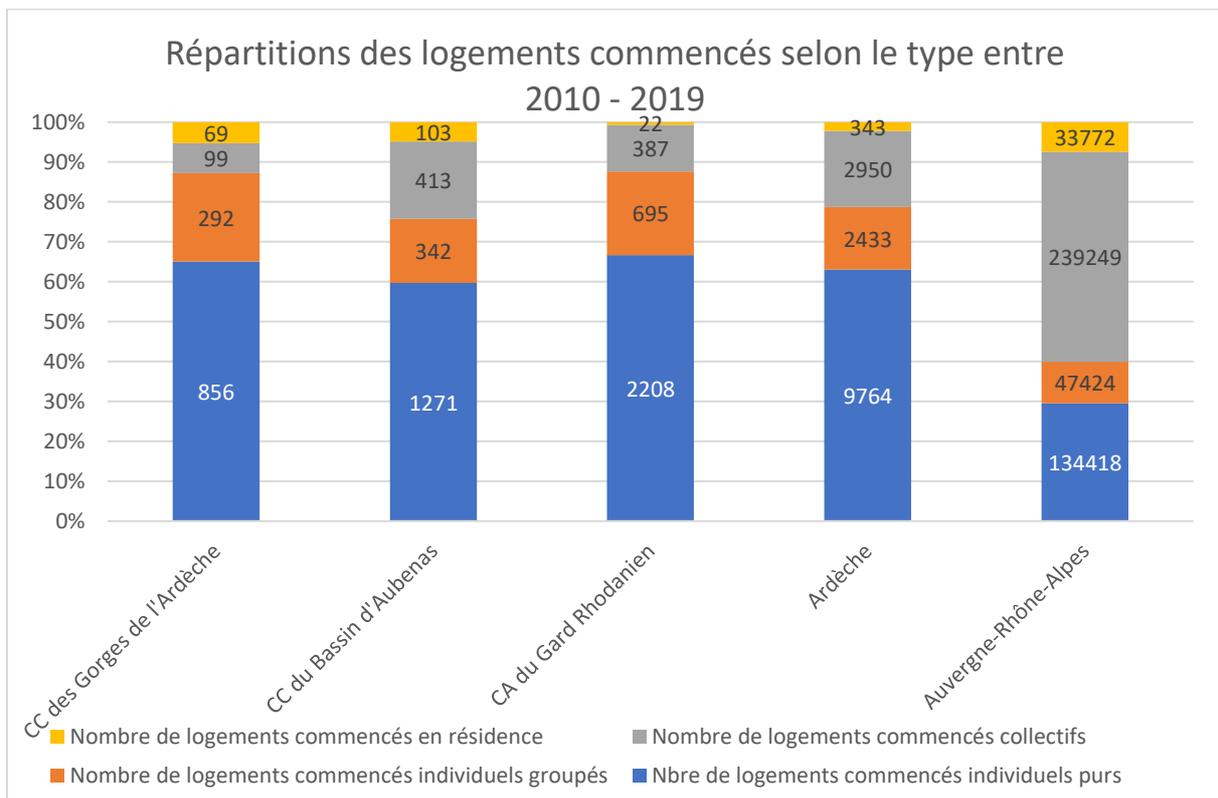
## Type de logements produits

### Définition :

Dans la base Sit@del, on distingue :

- Logement individuel (pur ou groupé). Un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un seul logement (autrement dit, une maison). On en distingue deux types :
  - o Les **logements individuels purs**, ayant fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement,
  - o Les **logements individuels groupés**, ayant fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement), ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels.
- **Logement collectif** : logement faisant partie d'un bâtiment d'au moins deux logements dont certains ne disposent pas d'un accès privatif.
- **Logement en résidence** (avec services). Les logements en résidence sont des logements (maisons individuelles ou logements collectifs) pour une occupation par un public très ciblé selon la nature de la résidence, avec mise à disposition de services spécifiques. Six types principaux de résidences sont recensés :
  - o Les résidences pour personnes âgées,
  - o Les résidences pour étudiants,
  - o Les résidences de tourisme,
  - o Les résidences hôtelières à vocation sociale,
  - o Les résidences sociales,
  - o Les résidences pour personnes handicapées.

La majorité des logements commencés entre 2010 et 2019 sur l'intercommunalité sont des logements individuels. Seulement 99 logements commencés entre 2010 et 2019 sont des logements collectifs soit 8 %. La CC des Gorges de l'Ardèche possède 2/3 de son parc de logement essentiellement dédié à des logements individuels purs. Ce constat est assez similaire entre les intercommunalités de comparaison, ainsi qu'avec le département de l'Ardèche, avec toutefois une part plus importante de logements collectifs pour la CC du bassin d'Aubenas et à l'échelle de l'Ardèche.

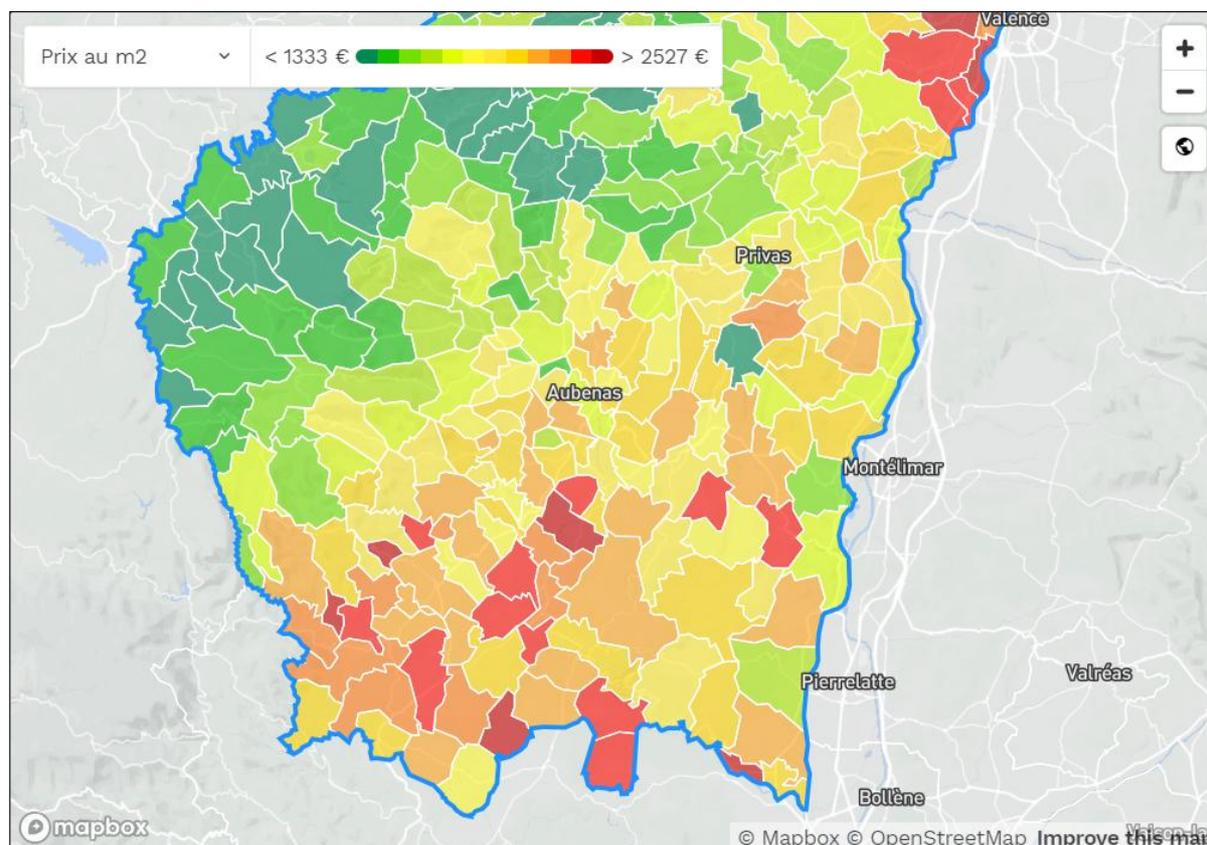


## MARCHE LOCAL DE L'HABITAT

Le marché de l'immobilier de la CC des Gorges de l'Ardèche présente des niveaux de prix moyen élevé eu égard aux prix constatés à l'échelle du département. En effet, le territoire de la CC, et plus globalement le sud du département, est majoritairement dans la moyenne haute des prix observés.

### Prix immobilier dans l'Ardèche (07)

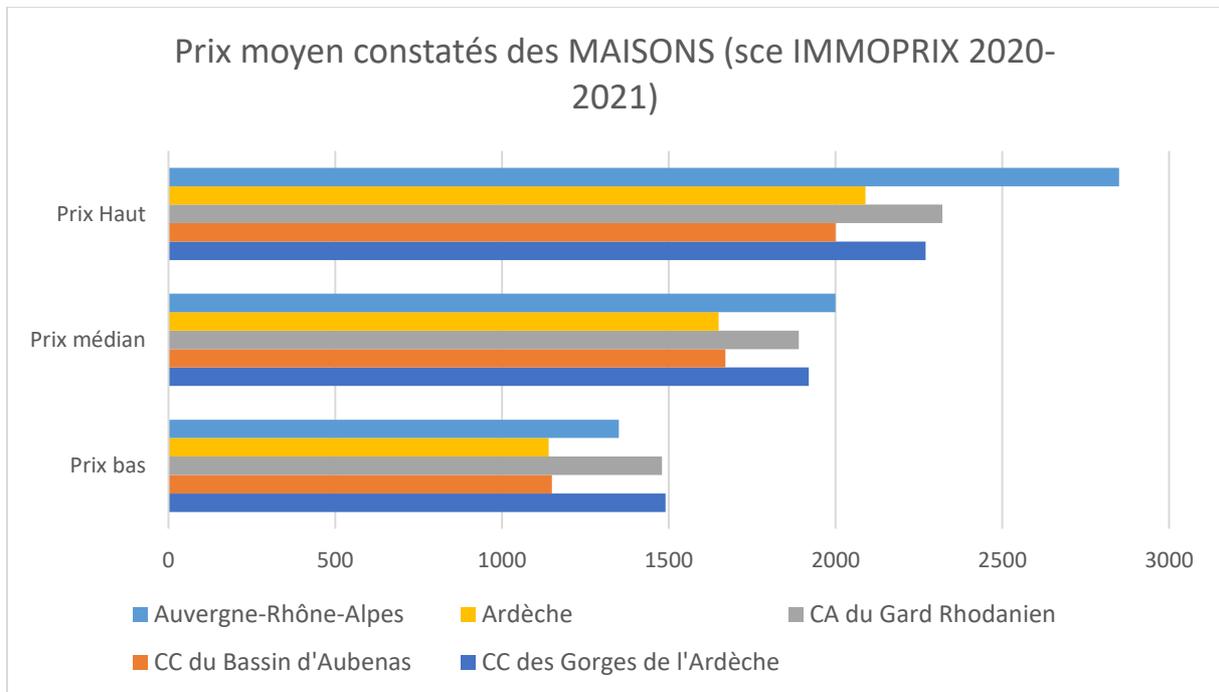
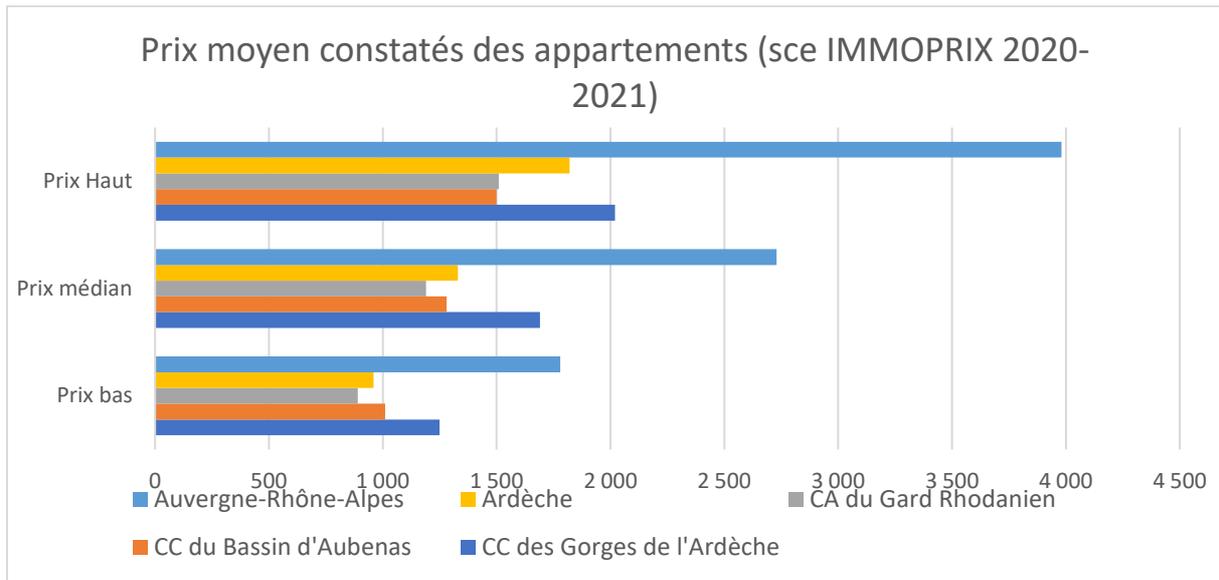
Estimations de prix MeilleursAgents au 1 mai 2022. [Comprendre nos prix](#)



Prix moyen au m<sup>2</sup> des biens vendus

Scs : meilleursagents.com

On observe que la CC des Gorges de l'Ardèche possède un prix moyen des appartements plus élevés que ceux des autres CC du département, ce qui pourrait s'expliquer par l'attrait touristique que présente ce territoire comme nous l'avons vu précédemment. En effet, le prix moyen constaté de vente de maisons est lui aussi supérieur à la moyenne constatée du département, mais l'écart reste moins significatif que pour le prix moyen constaté pour les appartements.



Il est intéressant de relever ici que les prix moyens de vente des appartements dans le marché de l'ancien sont eux aussi très élevés comparés au département et aux autres EPCI.

Cela pourrait s'expliquer par la spatialisation de ces appartements anciens en centre-ville et donc constituer la base d'un système de location touristique, et par conséquent, des prix plus élevés que sur les autres EPCI moins attractif que la CC des Gorges de l'Ardèche. Toutefois cela reste de l'interprétation.

IMMOPRIX (immobilier.notaires) Marché de l'ancien	APPARTEMENT				MAISONS			
	Prix bas	Prix médian	Prix Haut	Nb de transactions	Prix bas	Prix médian	Prix Haut	Nb de transactions
Prix moyen constaté entre Janvier 2020 et Septembre 2021								
CC des Gorges de l'Ardèche	1 250€ / m <sup>2</sup>	1 690€ / m <sup>2</sup>	2 020€ / m <sup>2</sup>	29	1 490€ / m <sup>2</sup>	1 920€ / m <sup>2</sup>	2 270€ / m <sup>2</sup>	237
CC du Bassin d'Aubenas	1 010€ / m <sup>2</sup>	1 280€ / m <sup>2</sup>	1 500€ / m <sup>2</sup>	185	1 150€ / m <sup>2</sup>	1 670€ / m <sup>2</sup>	2 000€ / m <sup>2</sup>	392
CA du Gard Rhodanien	890€ / m <sup>2</sup>	1 190€ / m <sup>2</sup>	1 510€ / m <sup>2</sup>	146	1 480€ / m <sup>2</sup>	1 890€ / m <sup>2</sup>	2 320€ / m <sup>2</sup>	750
Ardèche	960€ / m <sup>2</sup>	1 330€ / m <sup>2</sup>	1 820€ / m <sup>2</sup>	948	1 140€ / m <sup>2</sup>	1 650€ / m <sup>2</sup>	2 090€ / m <sup>2</sup>	3 293
Auvergne-Rhône-Alpes	1 780€ / m <sup>2</sup>	2 730€ / m <sup>2</sup>	3 980€ / m <sup>2</sup>	73060	1 350€ / m <sup>2</sup>	2 000€ / m <sup>2</sup>	2 850€ / m <sup>2</sup>	64207

## ENJEUX

THÈME	CONSTAT	ENJEUX
Evolution globale du parc de logements	<p>Un parc de logement à la hausse en nombre mais avec une stagnation du rythme de nouveaux logements depuis 2008.</p> <p>Des variations plus importantes sur les communes du sud et de l'est</p>	<p>Contenir la nature des productions en diversifiant l'offre en logements : collectifs, petits collectifs, maisons mitoyennes, etc...</p>
Types de logements	<p>Prédominance des maisons individuelles</p> <p>Prédominance des grands logements de types 4, et +</p>	<p>Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins des habitants permanents notamment des « petits » ménages (jeunes et seniors/décohabitation) et des saisonniers</p>
Types de résidences	<p>Des résidences principales en augmentations constante y compris depuis 2008. Les résidences secondaires augmentent aussi constamment mais la dynamique est moins forte depuis 2008.</p> <p>La plupart des communes ont autant de résidences secondaires que de principales. Un quart d'entre elles sont clairement dominées par les résidences secondaires.</p> <p>Les retours des élus expliquent qu'une part des résidences principales/secondaires sont des produits d'investissement pour la location touristique ce qui influe sur le marché immobilier.</p>	<p>Réduire la part de résidences secondaires au profit des résidences principales</p> <p>Harmoniser la politique fiscale des communes pour influencer activement sur le nombre de résidences secondaires</p> <p>Mettre en place une politique active auprès des loueurs dans le cadre de la taxe de séjour qui permettrait non seulement de récupérer des recettes, de mieux connaître le parc et de réinjecter des logements sur le marché immobilier local</p>
Vacance	Globalement faible	<p>Remettre des logements vacants sur le marché, avec une attention à porter sur les communes centres de Vallon-Pont-d'Arc et Ruoms ainsi que sur Saint-Remèze</p>
Marché immobilier	<p>Un prix moyen :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des appartements de 1546€/m<sup>2</sup></li> <li>- des maisons de 2007€/m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Un revenu médian des ménages de 1719€/mois</p>	<p>Stopper la spéculation foncière</p> <p>Permettre aux jeunes ménages d'accéder à la propriété sur le territoire</p>