

Observatoire de l'habitat Drôme-Ardèche



Observer pour mieux décider



Démographie et dynamiques socio-économiques

Analyse du parc existant

Amélioration de l'habitat

Construction neuve et marché immobilier

LA FICHE HABITAT TERRITOIRE

Saint-Clair



Territoires d'appartenance :

Département : Ardèche

Intercommunalité : CA Annonay Rhône Agglo (CAARA)

SCoT : SCoT des Rives du Rhône (partie Drôme Ardèche)

Bassin de vie : Annonay

DÉMOGRAPHIE ET DYNAMIQUES SOCIO-ÉCONOMIQUES

POPULATION

INSEE RGP 2021

POPULATION



1 236 habitants (1) (1 292 hab. en 2022)

+160 habitants (1)
entre 2015 et 2021

TVAM (2)
(2015-2021)
+2,3%



212,7 habitants / km²

CAARA

0,5%

157,1 habitants / km²

Ardèche

0,4%

59,9 habitants / km²



+0,5%



+1,9%



+2,3%

Solde naturel (3)

Solde migratoire (4)

Solde total (5)

CAARA

+0,0%

+0,4%

+0,5%

Ardèche

-0,3%

+0,6%

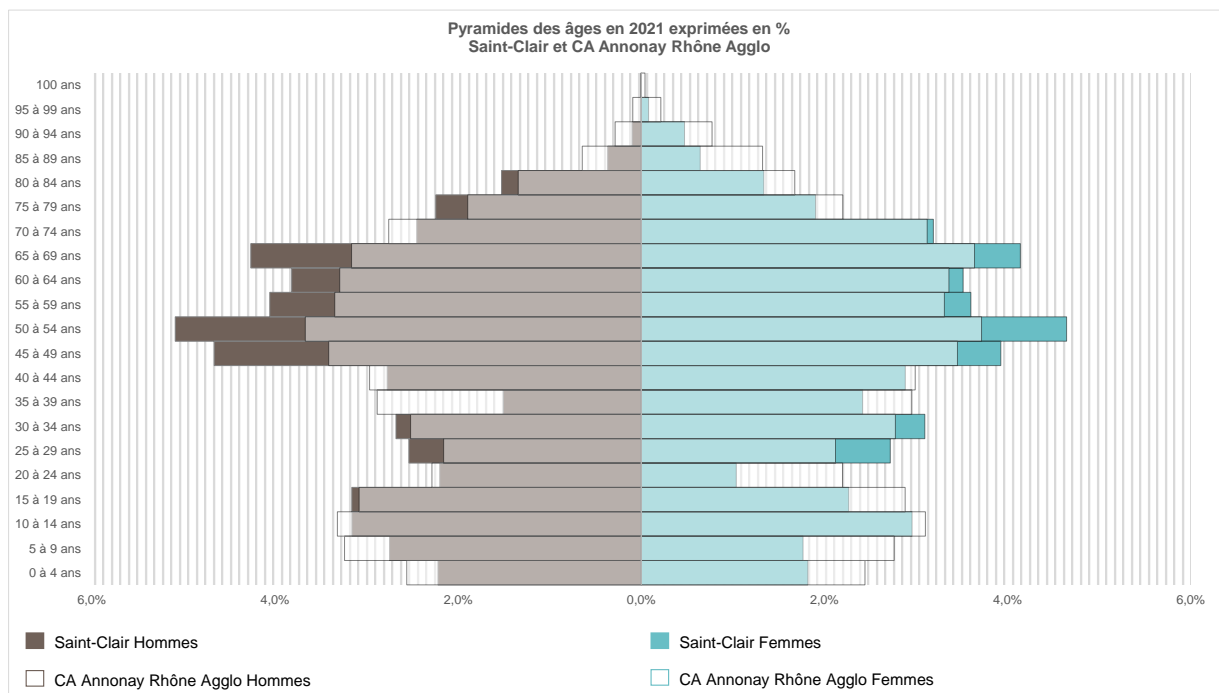
+0,4%

STRUCTURE DE LA POPULATION PAR ÂGE

En 2021

Tranches d'âge :	2010	%	2015	%	2021	%
0-19 ans	301	28%	270	25%	248	20%
20-39 ans	207	19%	164	15%	225	18%
40-59 ans	342	32%	352	33%	391	32%
60-74 ans	169	16%	213	20%	264	21%
75 ans et +	52	5%	76	7%	107	9%
Total	1 071	100%	1 076	100%	1 236	100%
Indice de jeunesse (6)	1,36		0,94		0,67	
Indice de vieillissement (7)	0,51		0,73		1,13	

CAARA	Ardèche
23%	22%
20%	19%
27%	27%
19%	21%
10%	12%
0,78	0,66
0,99	1,18




DÉMOGRAPHIE ET DYNAMIQUES SOCIO-ÉCONOMIQUES


MÉNAGES : CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES

INSEE RGP 2021


♦ Exploitation complémentaire

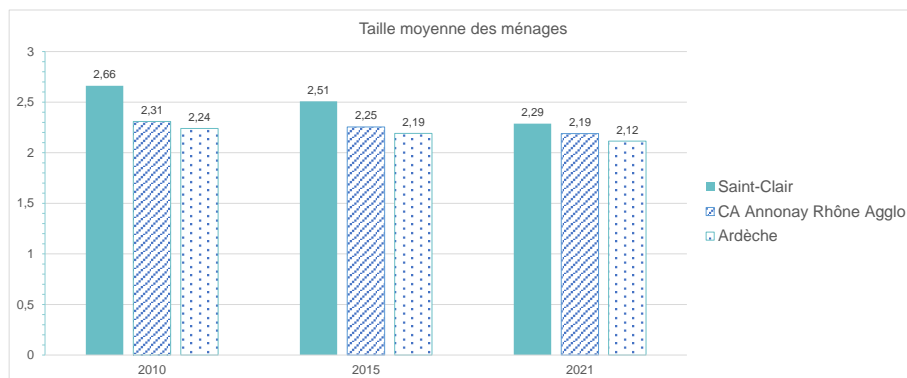
MÉNAGES

	540 ménages (8)	TVAM (2) (2015-2021) +3,9%
CAARA		+1,0%
Ardèche		+1,0%

	1 236 population des ménages	TVAM (2) (2015-2021) +2,3%
		+0,5%
		+0,4%

TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES

	2,29 personnes par ménage en 2021
CAARA	2,19
Ardèche	2,12



COMPOSITION DES MÉNAGES ♦

	23%		3%		44%		28%
personnes seules		familles monoparentales		couples sans enfant		couples avec enfant(s)	
CAARA	34%		9%		30%		25%
Ardèche	36%		9%		30%		23%

DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Filosofi 2021 / CAF 2022

REVENUS



26 560 € médiane (9) des revenus disponibles
par unité de consommation (10)
- part des ménages non imposés

CAARA	Ardèche
22 520 €	21 990 €
49,9%	52,7%

TAUX DE PAUVRETÉ



- ensemble
- propriétaires occupants
- locataires

12,7%	14,9%
5,0%	8,5%
30,2%	30,8%

ALLOCATAIRES D'AIDE(S) SOCIALE(S)



165 foyers allocataires
soit 31% des ménages
6% foyers bénéficiaires d'aides au logement (11)

43%	39%
-----	-----

550 personnes couvertes (12)
soit 44% de la population
5% personnes bénéficiaires d'aides au logement (11)

48%	43%
-----	-----



5 foyers bénéficiaires du RSA
soit 1% des ménages
5 personnes bénéficiaires du RSA
soit 0% de la population

4%	4%
----	----

EMMÉNAGÉS RÉCENTS (13)◆



157 emménagés récents (13)
soit 13% de la population

EMMÉNAGÉS RÉCENTS PAR STATUT D'OCCUPATION ◆



65%

propriétaires occupants



7%

locataires du parc HLM



27%

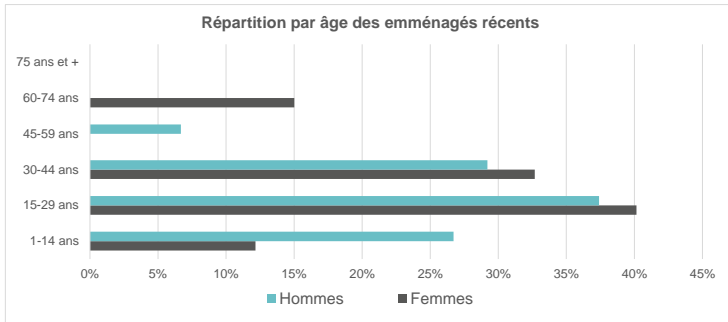
locataires du parc privé



0%

logés gratuitement

EMMÉNAGÉS RÉCENTS PAR ÂGE ◆



EMPLOI

ACTIVITÉS DES 15-64 ANS



611 actifs
94% actifs occupés
6% chômeurs

CAARA | Ardèche

90% | 88%
10% | 12%

163 inactifs
41% élèves
41% retraités
18% autres

CAARA | Ardèche

36% | 33%
31% | 33%
33% | 34%

◆ Catégorie socio-professionnelle des actifs :

	2015	%	2021	%
Agriculteurs exploitants	0	0%	0	0%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	45	9%	55	9%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	105	22%	99	16%
Professions intermédiaires	122	25%	264	42%
Employés	136	28%	146	23%
Ouvriers	71	15%	61	10%
Non déterminée	-	0	6	1%
Total	478	100%	630	100%

En 2021

1%	3%
6%	8%
10%	10%
26%	25%
26%	28%
29%	24%

EMPLOIS AU LIEU DE TRAVAIL (14)



291 emplois au lieu de travail

50,2 indice de concentration de l'emploi (15)

94,4 | 85,1

◆ Catégorie d'emploi au lieu de travail :

	2015	%	2021	%
Agriculture	SS	-	SS	-
Industrie	SS	-	SS	-
Construction	SS	-	SS	-
Commerce, Transports, Services divers	SS	-	SS	-
Adm publique, Enseignement, Santé, Act. sociale	SS	-	SS	-
Total	SS	-	SS	-

En 2021

2%	5%
26%	17%
7%	8%
34%	37%
31%	34%

RELATION RÉSIDENCES / EMPLOIS ◆



224 actifs occupés sont entrants (16)

soit 81% des actifs occupés travaillant dans le territoire



54 actifs occupés sont stables (17)

soit 19% des actifs occupés travaillant dans le territoire
soit 10% des actifs occupés résidant dans le territoire



506 actifs occupés sont sortants (18)





soit 90% des actifs occupés résidant dans le territoire

ANALYSE DU PARC EXISTANT





DONNÉES DE CADRAGE

INSEE RGP 2021




STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

	573 logements	TVAM (2) (2015-2021) +4,0%
CAARA		1,1%
Ardèche		0,9%
	540 résidences principales soit 94,3 % du parc	Points (2015-2021) -0,5
CAARA	85,0%	
Ardèche	72,7%	
	11 résidences secondaires soit 2 % du parc	Points (2015-2021) -1,0
CAARA	4,0%	
Ardèche	17,7%	
	21 logements vacants soit 3,7 % du parc	Points (2015-2021) +1,5
CAARA	11,0%	
Ardèche	9,6%	

CARACTÉRISTIQUES DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

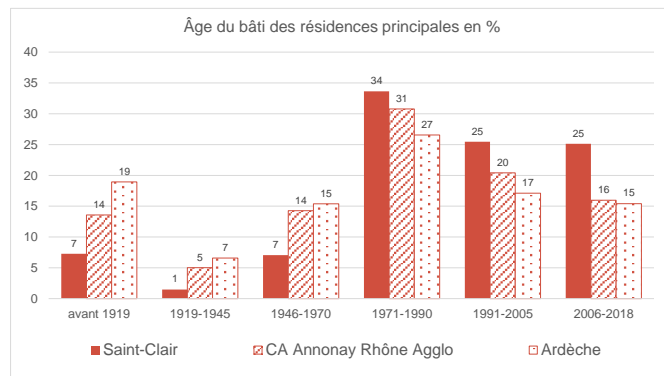
	540 résidences principales	TVAM (2) (2015-2021) +3,9%
	467 propriétaires occupants soit 86,5 % des RP	Points (2015-2021) -0,7
	66,1%	67,1%
	68 locataires soit 12,6 % des RP (1,3% HLM + 11,3% hors HLM)	Points (2015-2021) +0,8
	32,4% (11,2% HLM + 21,2% hors HLM)	30,4% (7,7% HLM + 22,7% hors HLM)
	5 logés gratuitement soit 0,9 % des RP	Points (2015-2021) -0,1
	1,5%	2,5%

TYPLOGIES DES RÉSIDENCES PRINCIPALES (RP)

	4%		96%		0%
appartements		maisons		autres (1)	
CAARA	28%	71%	1%		
Ardèche	25%	74%	1%		

	T1	T2	T3	T4	T5 et plus
Répartition des RP par nombre de pièce(s)	0%	2%	8%	26%	64%
Taux moyen de variation annuel (2015-2021)	-8%	+8%	+4%	+7%	+3%

ÂGE DU BÂTI DES RÉSIDENCES PRINCIPALES



ANALYSE DU PARC EXISTANT

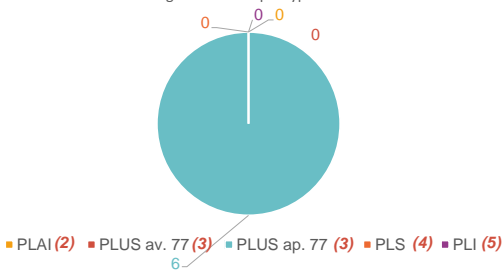
PARC LOCATIF SOCIAL

DREAL, RPLS au 01/01/2023 / SNE AU 31/12/2023

FOCUS SUR LE PARC HLM

CAARA | Ardèche

Nombre de logements HLM par type de financement



	2023	%
Total	6	100,0%
Logements offerts à la location	6	100,0%
Dont logements HLM loués (6)	6	100,0%
Dont logements HLM vacants (7)	0	0,0%
Logements HLM vides (8)	0	0,0%
Logements HLM autres (9)	0	0,0%

3,2% | 3,0%

	2023	% parc HLM
Logements en QPV (10)	0	0%

21% | 14%

	2018	2019	2020	2021	2022
Démolitions	0	0	0	0	0
Ventes à des ménages	0	0	0	0	0

TAUX DE TENSION



- taux de tension (11)

4,1 | 5,0



- taux de tension hors mutation (12)

3,5 | 4,4

DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL



ss demandeurs actifs

-

demandes pour 100 logements HLM

35,1 | 46,7



ss attributions de logements sociaux en 2023

AMÉLIORATION DE L'HABITAT

SUBVENTIONS ANAH

FILOCOM - SDES 2019



40 ménages éligibles
100% part ménages modestes (9% des PO)
ss part ménages très modestes (ss% des PO)

MAPRIMERÉNOV'

DDT 2023



8 logements rénovés

ÉCO-PTZ

SGFGAS 2023



2 Éco-PTZ (1) octroyés

DISPOSITIFS EN FAVEUR DE L'HABITAT

DDT ET ANAH (opérations en cours en 2025)

SPRH (2) : Rénofuté nord

PIG (3) : Non

OPAH (4) Non

OPAH-DC (5) Non

OPAH-RU (6) Non

OPAH-RR (7) Non

OPAH-CD (8) Non

PLAN DE SAUVEGARDE (9)
OU POPAC (10)





Non

CONSTRUCTION NEUVE ET MARCHÉ IMMOBILIER

CONSTRUCTION NEUVE

DREAL, Sitadel 2023

CONSTRUCTION NEUVE (CN) EN 2023 (logements commencés, en date réelle - données provisoires)

		CN pour 1 000 hab.	CAARA	Ardèche
	6 logements ordinaires (1)	4,9	3,9	2,9
	100% individuel pur (2)			
	0% individuel groupé (3)			
	0% collectif (4)			
CAARA	65%	13%	22%	
Ardèche	56%	19%	25%	

CONSTRUCTION NEUVE

SGFGAS 2020-2023 / DDT 2020-2023

ACCESSION AIDÉE ENTRE 2020 - 2023

	5 PTZ (5) / an		dont 95% neuf		dont 5% ancien		0 PSLA (6) / an
--	----------------	---	---------------	---	----------------	---	-----------------

MARCHÉ IMMOBILIER

DV3F (DGFIP/DGALN/Cerema) 2019-2023 / DREAL, RPLS au 01/01/2023

PRIX DU FONCIER ET DE L'IMMOBILIER

	Prix moyen unitaire	€ / m ²	Surf. habitable moyenne	Taille moy. du terrain	Nbre moy. de transactions / an	CAARA	Ardèche
Entre 2019 et 2023							
Appartement ancien (>10ans)	ss	ss	ss	-	ss	1 045	1 370
Appartement récent (2 à 10 ans)	ss	ss	ss	-	ss	ss	1 991
Maison ancienne (>10ans)	256 522	2 173	118	1 810	7	1 860	1 930
Maison récente (2 à 10 ans)	276 729	2 279	121	1 029	3	2 174	2 295
Terrain à bâtir - particulier	81 685	63	-	1 287	15	56	52

LOYERS MOYENS DU PARC HLM

	< 35 m ²	[35-55[m ²	[55-75[m ²	[75-95[m ²	>= 95 m ²	Total		
Loyers de stock (€/m ²) (7)	-	ss	5,6	-	-	5,6	5,2	5,5
Loyers de marché 2022 (8)	-	-	-	-	-	-	5,2	5,6

LEXIQUE

DÉMOGRAPHIE ET DYNAMIQUES SOCIOÉCONOMIQUES

- (1) **Habitants** : correspond à la population municipale, notion de population utilisée usuellement en statistique. Elle ne comporte pas de double compte : chaque personne vivant en France est comptée une fois et une seule (Insee).
- (2) **TVAM** : taux de variation annuel moyen.
- (3) **Solde naturel** : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période. On parle d'accroissement naturel ou d'excédent naturel lorsque le nombre de naissances est supérieur à celui des décès (Insee).
- (4) **Solde migratoire** : différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la nationalité (Insee).
- (5) **Solde total** : addition des soldes naturel et migratoire.
- (6) **Indice de jeunesse** : rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus (Observatoire des territoires). Si l'indice est supérieur à 1, alors le nombre de personnes de moins de 20 ans est supérieur à celui des plus de 60 ans, et inversement.
- (7) **Indice de vieillissement** : rapport entre la population des 65 ans et plus, et celle des moins de 20 ans. Un indice autour de 100 indique que les 65 ans et plus et les moins de 20 ans sont présents dans à peu près les mêmes proportions sur le territoire; plus l'indice est faible plus le rapport est favorable aux jeunes, plus il est élevé plus il est favorable aux personnes âgées (Observatoire des territoires).
- (8) **Ménages** : au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de colocation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne (Insee).
Remarque : les personnes vivant dans des habitations mobiles, les bateliers, les sans-abris, et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention, etc.) sont considérées comme vivant hors ménage (Insee).
- (9) **Médiane** : si on ordonne une distribution, la médiane partage cette distribution en deux parties d'effectifs égaux. Ainsi, pour une distribution de salaires, 50 % des salaires se situent sous la médiane et 50 % au-dessus (Insee).
- (10) **Unité de consommation** : pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, en tenant compte des économies d'échelle au sein du ménage, on divise le revenu par le nombre d'unités de consommation (UC) : 1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans (Insee).
- (11) **Aides au logement** : prestations sociales dont la finalité est de réduire les dépenses de consommation associées au service de logement des ménages (Insee). Elles comprennent ici l'aide personnalisée au logement (APL), l'allocation de logement familiale (ALF) et l'allocation de logement sociale (ALS).
- (12) **Personnes couvertes** : comprennent les allocataires d'une prestation, leurs conjoints, leurs enfants et éventuellement les autres personnes à charge (CAF).
- (13) **Emménagés récents** : individus ayant emménagé sur le territoire depuis moins d'un an.
- (14) **Emplois au lieu de travail** : les personnes employées au sens du recensement de la population sont celles ayant déclaré avoir un emploi. Cet emploi est comptabilisé dans la commune du "lieu de travail" (Observatoire des territoires).
- (15) **Indice de concentration de l'emploi** : rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident (Observatoire des territoires).
- (16) **Entrants** : personnes qui entrent sur le territoire pour venir travailler.
- (17) **Stables** : personnes qui résident et travaillent au sein du même territoire.

ANALYSE DU PARC EXISTANT

- (1) **Typologies des résidences principales (autres)** : elles représentent la part des personnes logeant dans des logements-foyers, des chambres d'hôtel, des habitations de fortune et des pièces indépendantes (ayant sa propre entrée).
- (2) **PLAI** : logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité (Action Logement).
- (3) **PLUS** : logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social, correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré) (Action Logement).
- (4) **PLS** : 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 (Action Logement).
- (5) **PLI** : 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 (Action Logement).
- (6) **Logement HLM loué** : logement présent sur le marché de la location et occupé par un ménage.
- (7) **Logement HLM vacant** : logement présent sur le marché de la location et inoccupé.
- (8) **Logement HLM vide** : logement non ouvert à la location et en attente de travaux ou de démolition.
- (9) **Logement HLM autre** : logement fonctionnel ou occupé contre indemnités.
- (10) **QPV** : quartier prioritaire de la politique de la ville, territoire d'intervention du Ministère de la Ville, identifié selon un critère unique, celui du revenu des habitants (Insee).
- (11) **Taux de tension** : met en regard le nombre de demandes de logement social dans un territoire avec le nombre d'attributions de logement social sur ce même territoire (Observatoire des territoires).
- (12) **Taux de tension hors mutation** : met en regard le nombre de demandes de logement social dans un territoire avec le nombre d'attributions de logement social sur ce même territoire, en excluant les changements de logements au sein du parc HLM.

AMÉLIORATION DE L'HABITAT

- (1) **Éco-PTZ** : prêt à taux d'intérêt nul et accessible sans condition de ressources, pour financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique au sein du logement (Ministère de l'économie).
- (2) **SPRH** : service public de la rénovation de l'habitat.
- (3) **PIG** : programme d'intérêt général, vise à promouvoir des actions d'intérêt général pour endiguer des problèmes particuliers, identifiés dans le parc de logements existants (Anah).
- (4) **OPAH** : opération programmée d'amélioration de l'habitat, outil d'intervention publique sur les territoires présentant des difficultés liées à l'habitat privé (Anah).
- (5) **OPAH-DC** : OPAH de droit commun. (6) **OPAH-RU** : OPAH pour le renouvellement urbain.
- (7) **OPAH-RR** : OPAH pour la revitalisation rurale. (8) **OPAH-CD** : OPAH pour copropriété dégradée.
- (9) **Plan de sauvegarde** : démarche incitative, globale et partenariale permettant d'intervenir auprès des copropriétés en grande difficulté (Anah).
- (10) **POPAC** : programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés, vise à accompagner les copropriétés pour éviter l'accentuation de leurs difficultés (aides territoires).

CONSTRUCTION NEUVE ET MARCHÉ IMMOBILIER

- (1) **Logement ordinaire** : type d'habitation qui n'est ni communautaire (cité universitaire, foyers pour personnes âgées ...), ni hébergement (hôtel, motel ...) (Sitel).
- (2) **Individuel pur** : logement ayant fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement (Sitel).
- (3) **Individuel groupé** : logement 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 (Sitel).
- (4) **Collectif** : logement faisant partie d'un bâtiment d'au moins deux logements dont certains ne disposent pas d'un accès privatif (Sitel).
- (5) **PTZ** : prêt à taux zéro, dispositif de soutien à l'accession des ménages dont les ressources ne dépassent pas les plafonds en vigueur (Ministère de l'économie).
- (6) **PSLA** : prêt social location accession, dispositif d'accession à la propriété qui permet à des ménages sous plafonds de ressources de devenir propriétaire de leur résidence principale, à prix maîtrisé avec un statut de locataire accédant (Action logement).
- (7) **Loyers de stock** : loyers moyens de l'ensemble des logements actuellement loués.
- (8) **Loyers de marché AAAA** : loyers moyens des logements loués depuis moins d'un an, c'est à dire dont la date de début du bail est supérieure ou égale au 1er janvier AAAA.



Observatoire de l'habitat Drôme-Ardèche, un outil partagé

Denis Witz	Directeur de l'ADIL
Nadège Martins	Responsable de l'ADIL
Anicée Chancel	Chargée d'études statistiques
Adèle Grissault	Chargée d'études géomatiques
Maureen Marza	Chargée d'études statistiques
Camille Masouyé	Chargée d'études statistiques
Mathis Ponsson	Apprenti chargé d'études statistiques
Clémence Silva	Responsable de l'Observatoire de l'habitat

ADIL - Agence Départementale d'Information sur le Logement de la Drôme

44 rue Faventines BP 1022
26010 Valence

Tél. : 04 75 79 04 90
Mail. : adilobs@dromenet.org
Site : <https://adil.dromenet.org>





50 *ans*
d'expertise
1974 - 2024