

## Rappel de la démarche d'élaboration du Plan Local de l'Habitat

La mise en place de la nouvelle intercommunalité, émanant de la fusion entre la CC du Pays d'Aubenas-Vals (CCPAV) et celle du Vinobre au 1er janvier 2017, a entraîné l'obligation **d'établir un nouveau document à l'échelle de la nouvelle CCBA afin de définir les objectifs de la politique territoriale de l'habitat pour les 6 ans à venir.**

L'élaboration du 2<sup>nd</sup> PLH de la CCBA touche à sa fin.

A partir des constats faits dans le cadre du diagnostic (phase 1) et des 4 grandes orientations définies (phase 2), un programme d'actions (phase 3) a été établi pour les 6 années à venir, en concertation avec les élus de la CCBA, des communes et l'Etat.

**Le présent document fait la synthèse de ces 3 phases.**

### Le Programme Local de l'Habitat (PLH) en quelques mots, c'est...



**Un diagnostic, un document d'orientations et un programme d'actions détaillé et territorialisé** afin de définir des objectifs, notamment, en matière de production de logements, d'amélioration et de réhabilitation du parc existant.



**Un outil au service du territoire.** Pour les communes et l'EPCI, le PLH permet de prioriser les enjeux et de phaser les actions par période (du court au long terme) et par secteur (établir un équilibre territorial), et d'avoir un document vivant à travers la réalisation de bilans annuels, triennal et final.



**Un projet commun et une démarche fédératrice.** Ce nouveau PLH permettra d'intégrer au sein de la réflexion les 28 communes membres de la CCBA. A travers l'association d'acteurs, le PLH assure un projet cohérent et fédérateur pour le territoire. Ce projet s'inscrit en parallèle de la démarche d'élaboration du PLUi de la CCBA.

#### Le PLH doit :

- Etre **compatible** avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), au stade d'arrêt.
- **Prendre en compte** les objectifs définis dans le cadre des autres documents directeurs intercommunaux ou supra intercommunaux : le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET), le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et le Schéma d'accueil des gens du voyage (SDAGV) notamment.
- Se faire **en étroite articulation** avec le PLUi afin de garantir une cohérence entre ces deux documents directeurs.

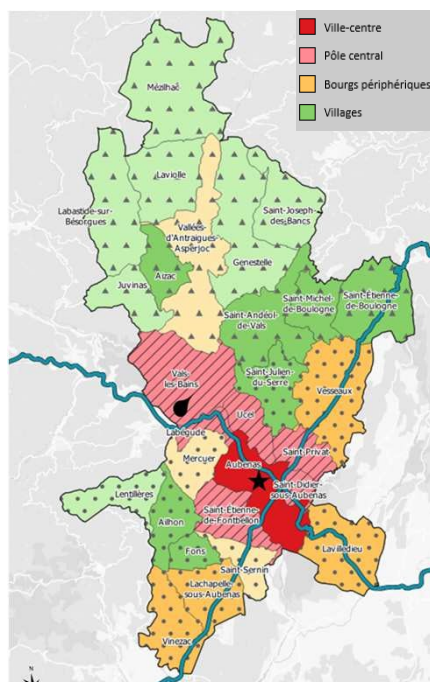
## Le calendrier de la démarche



## Synthèse du diagnostic

| Thématique  | Constats  | Perspectives  |
|---|---|---|
| <b>Dynamiques sociodémographiques et besoins en logements</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Un fort vieillissement de la population</li> <li>Des ménages aux revenus modestes, voire précaires pour un certain nombre d'habitants, notamment pour les jeunes</li> <li>Des besoins de sédentarisation pour un certain nombre de familles de gens du voyage</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Renforcer l'offre en logements adaptés sur le territoire</li> <li>Développer l'offre en logements abordables</li> <li>Renforcer l'information et l'accompagnement des ménages fragiles</li> <li>Répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage</li> </ul>  |
| <b>Parc privé</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Un parc ancien et énergivore, générant des situations de précarité énergétique et d'habitat indigne, notamment au sein des communes rurales du Nord (propriétaires) et des polarités (locataires)</li> <li>Une vacance importante (logements et bâtis)</li> </ul>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Poursuivre les démarches de réhabilitation du parc et de requalification des centres-villes/ centres bourgs anciens</li> <li>Renforcer les moyens de lutte contre l'habitat indigne</li> <li>Soutenir le réinvestissement du parc vacant pour la création de logements, notamment au sein des polarités et des communes rurales du Nord</li> </ul> |
| <b>Parc privé – accession</b>                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Une offre en terrains à bâtir attractive, notamment au sein des bourgs périphériques, et des effets de concurrence avec le marché des maisons anciennes</li> <li>Des prix plus élevés des maisons anciennes au sein des bourgs périphériques au Sud</li> </ul>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Encourager l'accession abordable, notamment au sein du parc ancien et à travers des modes de production innovants (habitat participatif, ...)</li> </ul>   |
| <b>Parc privé – locatif</b>                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Des logements locatifs anciens, voire vétustes, notamment au sein des polarités</li> <li>Un manque de logements locatifs au sein des bourgs périphériques et de certains villages</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser la remise à niveau du parc locatif ancien</li> <li>Renforcer la part de locatif au sein des communes périurbaines</li> <li>Favoriser le développement d'une offre abordable et innovante (colocation, ...)</li> </ul>  |
| <b>Parc locatif conventionné</b>                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Un manque de logements très sociaux</li> <li>Un manque de logements de petites et moyennes typologies (T2 – T3)</li> <li>Un déficit de logements adaptés</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Encourager le développement de l'offre en logements très sociaux (PLAI, intermédiation locative, ...)</li> <li>Développer l'offre en logements adaptés aux besoins des jeunes et des personnes âgées</li> </ul>  |

## Des enjeux différenciés par secteur



### Ville-centre :

- ★ - Poursuivre la requalification du parc ancien et du cadre de vie, de manière globale (en lien avec le programme Action Cœur de ville)
- Diversifier l'offre et développer une offre en accession attractive en direction notamment des familles ou des retraités

### Vals-les Bains :

- - Prendre en compte la vocation spécifique de Vals-les-Bains liée à la présence des thermes (maintien voire développement des capacités d'accueil des curistes)

### Pôle central :

- ▨ - Améliorer le parc privé existant
- Poursuivre la diversification de l'offre en logements (accession/ locatif, formes urbaines...)

### Secteur Nord :

- ▲ - Permettre le développement d'un nombre de logements suffisant pour maintenir une dynamique démographique positive
- Accompagner les parcours résidentiels des habitants, notamment des plus fragiles (personnes âgées, par exemple), à travers l'aide à la réhabilitation de leurs logements

### Secteur Sud :

- - Développer l'offre en logements locatifs et de petite taille
- Limiter la consommation foncière (à travers des formes urbaines plus denses)

## Le scénario d'accueil résidentiel, socle de la déclinaison territoriale des objectifs et du besoin en logements

### La philosophie du projet d'accueil résidentiel

- Avec une projection à horizon 2027 (6 ans), le PLH s'inscrit dans une temporalité courte
  - Une nécessaire compatibilité avec le SCoT
  - La prise en compte des tendances passées
  - Un PLH qui devra trouver sa traduction dans le PLUI en cours d'élaboration
  - Une déclinaison territoriale des objectifs et du besoin en logements
- Un **objectif de croissance démographique à 0,7%** à l'échelle de la CCBA à horizon 2027
  - Un **rééquilibrage territorial en faveur des polarités** : le PLH prévoit une croissance affirmée des deux 1<sup>ères</sup> strates de l'armature afin de soutenir le regain démographique de ces dernières années
  - Un ralentissement de la croissance pour les bourgs et villages qui se poursuit, en compatibilité avec les objectifs du SCoT. Cependant, compte tenu d'une temporalité courte, **le PLH s'inscrit également en cohérence avec les réalités territoriales** (à savoir un dynamisme des bourgs périphériques).
  - Une croissance pour les villages qui devra rester réaliste, s'alignant davantage sur les tendances passées que sur les projections du SCoT.

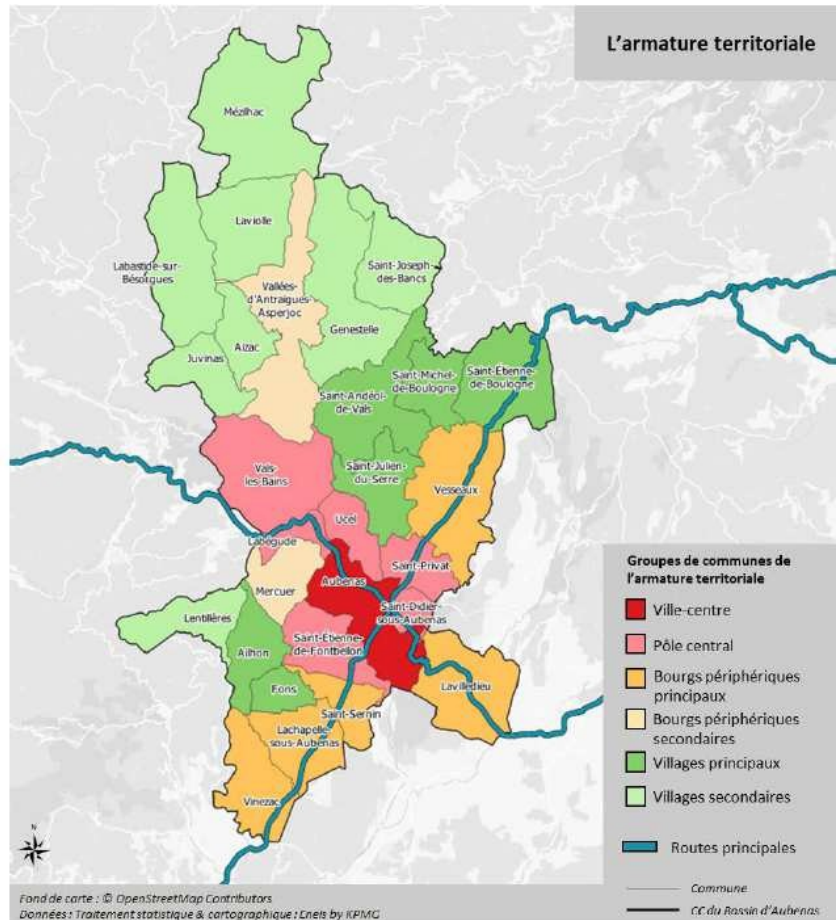


Tableau de synthèse du scénario résidentiel projeté 2022/2027

| Armature               | Pop 2017      | Evolution annuelle moyenne 2007-2017 | Evolution prospective annuelle | Pop projetée en 2027 | Gain pop en 2027 | Taille des ménages 2017 | Taille des ménages projetée | Besoin en logements projetés 2022-2027 | Par an     | Dont Neuf   | Dont renouvellement | Dont sortie de vacance |
|------------------------|---------------|--------------------------------------|--------------------------------|----------------------|------------------|-------------------------|-----------------------------|--|------------|-------------|---------------------|------------------------|
| Ville - centre         | 12 172        | 0,29%                                | 0,70%                          | 13 143               | 971              | 1,86                    | 1,78                        | 527                                    | 88         | 275         | 186                 | 66                     |
| Pôle central           | 12 431        | 0,52%                                | 0,70%                          | 13 422               | 991              | 2,06                    | 1,97                        | 480                                    | 80         | 294         | 150                 | 36                     |
| Bourgs périphériques 1 | 8 688         | 1,78%                                | 1,00%                          | 9 693                | 1 005            | 2,33                    | 2,19                        | 427                                    | 71         | 360         | 61                  | 6                      |
| Bourgs périphériques 2 | 2 157         | 0,74%                                | 0,20%                          | 2 205                | 48               | 2,13                    | 1,97                        | 36                                     | 6          | 22          | 12                  | 2                      |
| Villages 1             | 2 848         | 0,87%                                | 0,60%                          | 3 042                | 194              | 2,32                    | 2,22                        | 114                                    | 19         | 69          | 40                  | 5                      |
| Villages 2             | 1 484         | 0,24%                                | 0,05%                          | 1 492                | 8                | 2,10                    | 2,00                        | 42                                     | 7          | 32          | 4                   | 6                      |
| <b>TOTAL</b>           | <b>39 780</b> | <b>0,74%</b>                         | <b>0,71%</b>                   | <b>42 997</b>        | <b>3 217</b>     | <b>2,07</b>             | <b>1,97</b>                 | <b>1626</b>                            | <b>271</b> | <b>1052</b> | <b>453</b>          | <b>121</b>             |



## Du diagnostic à la définition d'une stratégie Habitat

### Les 3 orientations du PLH

**1.** Poursuivre la réhabilitation du parc existant et encourager le réinvestissement du parc vacant

- Poursuivre les actions de **lutte contre la précarité énergétique et le soutien aux propriétaires privés**
- Renforcer la **lutte contre l'habitat indigne**
- Soutenir les communes dans leurs démarches **d'acquisition et/ ou de réhabilitation de bâtis**
- Favoriser **l'adaptation des logements des personnes âgées et/ ou handicapées**
- Anticiper les **libérations de logements** liées au renouvellement générationnel
- Soutenir la **réhabilitation de leur parc de logements sociaux**

**2.** Diversifier l'offre en logements afin de mieux répondre aux besoins des habitants

- Renforcer **l'offre en logements locatifs**, à destination notamment des jeunes
- **Renforcer l'offre en logements adaptés aux personnes âgées et/ ou handicapées**
- **Renforcer l'offre à destination des plus démunis**
- Répondre aux besoins de **sédentarisation des gens du voyage**

**3.** Favoriser un développement de l'habitat plus équilibré sur le territoire et économe en foncier

- Renforcer la **maîtrise foncière** afin de permettre la réalisation des objectifs du PLH et le rééquilibrage de l'offre en logements
- S'appuyer sur le **réinvestissement du parc existant** pour la production de logements
- Soutenir le développement d'**opérations respectueuses de l'environnement**

### Les grands objectifs poursuivis

## Le Programme d'Actions pour 6 ans

|                        |   |                                     |
|------------------------|---|-------------------------------------|
| Orientation n°1        | 1. Se doter d'une stratégie généraliste à l'échelle intercommunale en matière d'amélioration du parc privé et de lutte contre l'habitat indigne | 872 000 €<br>(+ 900 000 € du PCAET) |
|                        | 2. Mettre en place une stratégie spécifique sur l'habitat privé en centre-ville et centre-bourgs  | 120 000 €                           |
|                        | 3. Accompagner les communes dans le réinvestissement du patrimoine existant afin de favoriser le développement d'un parc communal de qualité    | 72 000 €                            |
|                        | 4. Soutenir les bailleurs sociaux dans leur stratégie de réinvestissement patrimonial   | 180 000 €                           |
| Orientation n°2        | 5. Soutenir la production de logements sociaux et très sociaux  | 320 000 €                           |
|                        | 6. Renforcer l'offre en accession abordable   | 30 000 €                            |
|                        | 7. Renforcer les réponses à destination des ménages très modestes et vulnérables afin de favoriser leur accès et leur maintien dans le logement | -                                   |
|                        | 8. Répondre aux besoins de ménages à toutes les étapes de leurs parcours résidentiels   | 150 000 €                           |
|                        | 9. Répondre aux besoins d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage  | -                                   |
| Orientation n°3        | 10. Mettre en place une stratégie foncière pour favoriser un développement résidentiel équilibré, en accord avec les objectifs du PLH           | 408 000 €                           |
|                        | 11. Soutenir le développement d'opérations plus denses et respectueuses de l'environnement  | -                                   |
|                        | 12. Suivre et animer la politique de l'Habitat  | 318 900 €                           |
| <b>TOTAL sur 6 ans</b> | <b>2 470 900 €</b> soit environ 410 000 € / an<br>+ budget PCAET de 900 000 € soit = <b>3 370 900 €</b> (560 000€ / an)                         | <b>10,3€ / habitants / an</b>       |