

SOMMAIRE

1/ Repères	p.3
2/ Diagnostic actualisé	p.4
3/ Bilan du programme d'actions	p.22
4/ Bilan financier du PLH	p.35
5/ Synthèse	p.36
6/ Projet de PLH 2	p.38
Annexe	p.39

1 / Repères

BASSIN-AUBENAS.FR

Périmètre et objectifs du 1er PLH

Un PLH face aux évolutions territoriales

Le 1^{er} PLH (non obligatoire) a été approuvé le 27/02/2014 sur un périmètre de 21 communes (28 000 habitants) et prorogé jusqu'au 27/02/2021 suite à la fusion intervenue au 01/01/2017. Un 2nd PLH - devenu obligatoire - a été prescrit le 05/12/2017 dont l'élaboration a débuté en décembre 2019 pour une approbation prévue fin 2021.

- ✓ 28 communes
- ✓ 4 secteurs qui portent des objectifs au titre du PLH : le pôle urbain, le périurbain-Nord, le périurbain éloigné et le rural-Nord.
- ✓ Un SCOT à l'arrêt
- ✓ Un contrat de ville (3 QPV)
- ✓ Une convention Action Cœur de Ville sur Aubenas

Rappel des grandes orientations

- Axe 1 : **Orienter** le développement du territoire
- Axe 2 : **Repenser** le mode de développement des communes et du parc de logements
- Axe 3 : **Diversifier** l'offre pour répondre à la diversité des besoins
 - Accueillir 1 500 ménages
 - Rééquilibrer le développement
 - S'appuyer sur le parc vacant
 - Favoriser une urbanisation plus économe en foncier
 - Produire du locatif, notamment conventionné
 - Produire une offre en accession abordable
 - Prendre en compte un vieillissement marqué
 - Prendre en compte des besoins spécifiques

Périmètre du PLH exécutoire au 1^{er}/01/2017

Secteurs CC Bassin d'Aubenas

- Rural-Nord
- Rural-Sud
- Pôle urbain
- Périurbain éloigné
- Périurbain-Nord
- Périurbain-Sud

3

BASSIN
D'AUBENAS
COMMUNAUTÉ

DIAGNOSTIC ACTUALISE PAR AXES

BASSIN-AUBENAS.FR

4

2 / Diagnostic actualisé

BASSIN-AUBENAS.FR

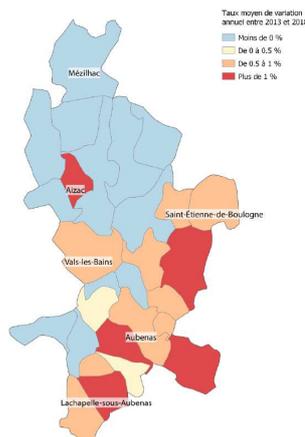
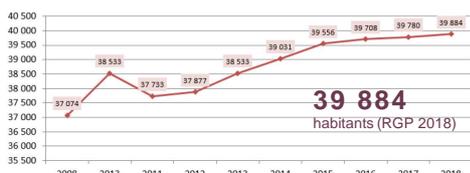
Axe 1- Orienter le développement du territoire

Un objectif démographique ambitieux

Le PLH prévoyait une progression démographique de 1.5 %/an entre 2014 et 2019 sur l'ancien périmètre de la CCPAV, correspondant à un gain de près de 412 habitants par an. A l'échelle de la CCBA, la croissance était quant à elle de 0.8 %/an entre 2008 et 2013, l'objectif de croissance s'est donc avéré en décalage au moment de la fusion.

Sur les 6 dernières années (2013-2018), elle atteint **0.8 %/an** (reprise de la croissance depuis 2012) alors que pour le département la croissance est deux fois moindre (0.4 %/an).

L'objectif de croissance démographique du 1^{er} PLH était donc supérieur aux évolutions récentes. Il a été réajusté dans le cadre du projet de 2nd PLH à 0,71%/an, tenant ainsi compte des évolutions récentes.



Des situations restant contrastées

Le pôle urbain (objectif PLH 1,5%/an) : entre 2013 et 2018, on constate une **inversion démographique** par rapport à la période précédente et un gain de population de 0.7 %/an, au lieu de 0%/an entre 2008 et 2013.

Le secteur périurbain-Nord (objectif PLH 1,2%/an) : enregistre une croissance démographique sur la période récente de 0.3 %/an soit une évolution en dessous à l'objectif du PLH. A l'inverse le périurbain sud conserve une croissance démographique soutenue à 1,2 %/an (pas d'objectif PLH).

Le secteur périurbain éloigné connaît une croissance de 1.2 %/an légèrement en dessous à l'objectif du PLH de 1,4%/an.

Sur **le secteur rural-Nord**, le PLH souhaitait dynamiser la croissance démographique à 1,3%/an mais sur 2013-2018 la population connaît une décroissance (-0.5 %/an).

2 / Diagnostic actualisé

BASSIN-AUBENAS.FR

Axe 1- Orienter le développement du territoire

Un desserrement des ménages atteignant la prospective fixée

- › L'évolution de la taille moyenne des ménages témoigne des différentes dynamiques de vieillissement et d'accueil des familles selon les secteurs.
- › Depuis 1999, la taille moyenne des ménages décroît au rythme de -0.5 %/an sur la CCBA pour atteindre 2,07 personnes par ménage en 2017. Si cette diminution de la taille des ménages se poursuit à ce rythme de -0.5%/an, en 2019, la **taille moyenne des ménages sera de 2 conformément à l'objectif du PLH à terme.**
- › Cette diminution de la taille des ménages concerne tous les secteurs du territoire. Le pôle urbain concentre la part de personnes isolées la plus importante (59 % contre 36 % sur le périurbain-Sud). A l'inverse, ce sont les secteurs périurbains et le rural sud qui accueillent ou maintiennent des ménages avec enfants sur le territoire avec une taille moyenne de 2.2 à 2.48. le projet de 2nd PLH tend à mieux répartir le profil des ménages en diversifiant l'offre de logements.

2,07
personnes par
ménage en 2017

Taille moyenne des ménages	Evolution annuelle moyenne				
	tmm 2007	tmm 2012	tmm 2017	2007-2012	2012-2017
Pôle urbain	1.99	1.90	1.85	-0.9%	-0.5%
Périurbain-Nord	2.21	2.20	2.14	-0.1%	-0.6%
Périurbain-Sud	2.44	2.36	2.31	-0.7%	-0.4%
Périurbain éloigné	2.49	2.47	2.33	-0.2%	-1.2%
Rural-Nord	2.16	2.13	2.08	-0.3%	-0.5%
Rural-Sud	2.53	2.48	2.35	-0.4%	-1.0%
CC du Bassin d'Aubenas	2.18	2.13	2.07	-0.5%	-0.6%
SCOT Ardèche méridionale	2.17	2.12	2.06	-0.4%	-0.6%
Ardèche	2.28	2.22	2.16	-0.5%	-0.5%

Insee RGP 2017

6

Axe 2 - Repenser le mode de développement des communes et du parc de logements

L'évolution du parc de logement et de la vacance

Seulement 77 % de résidences principales pour 13 % de résidences secondaires

La proportion de résidences secondaires (13 %) est importante sur la CCBA, tout en restant en dessous de la moyenne départementale (18 %) du fait du poids du pôle urbain. En 2017, la CCBA compte 3 118 logements de ce type (+ 14 lgts en un an). C'est sur le secteur rural que le taux de résidences secondaires est le plus important (21 à 40 % en 2017), suivi du secteur périurbain éloigné (15 %).

Un taux de vacance qui reste élevé sur le pôle urbain

Le PLH s'était donné un objectif ambitieux de mobiliser la vacance en la ramenant à 8 % du parc de logement à l'échelle intercommunale. En 2017, la vacance concerne 10 % du parc soit environ 2 361 logements (source INSEE).

La source de données des fichiers fonciers MAJIC fournie par la DGFIP permet de qualifier la vacance en fonction de sa durée sur la CCBA. Au 01/01/2018, 12 % de logements sont déclarés comme vacants. La vacance de courte durée ou frictionnelle alimente le marché immobilier (rotation du parc locatif, vente, succession...) est relativement stable (-0.8%/an entre 2015 et 2018). La vacance de plus de deux ans dite structurelle représente près d'un logement vacant sur deux. Après une forte augmentation entre 2014 et 2016, le volume de logements déclarés vacants depuis plus de deux ans tend à se stabiliser.

Le parc de logements	Parc de logements (%)			Objectif PLH logements vacants	Parc de logements (nb)		
	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants		Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Pôle urbain	78%	10%	12%	10%	8 042	1 007	1 254
Périurbain-Nord	84%	6%	9%	5%	3 365	258	380
Périurbain-Sud	84%	9%	6%		3 985	446	304
Périurbain éloigné	76%	15%	9%	4%	1 411	279	171
Rural-Nord	52%	40%	9%	4%	1 300	996	213
Rural-Sud	73%	21%	6%		468	131	39
CC du Bassin d'Aubenas	77%	13%	10%		18 570	3 118	2 361
SCOT Ardèche méridionale	62%	30%	8%		47 175	23 004	6 388
Ardèche	72%	18%	10%	0%	146 535	36 734	19 746

Insee RGP 2017

7

Axe 2 - Repenser le mode de développement des communes et du parc de logements

L'occupation des résidences principales

Une concentration du parc locatif sur le pôle urbain

A l'échelle de la CCBA, le parc locatif représente 37 % des résidences principales (+1% par rapport à 2015), soit 6 points de plus que la moyenne départementale. Ces logements sont concentrés à 61 % sur les communes du pôle urbain (4 208 logements sur 6 860).

Les secteurs périurbains Nord et Sud sont dans des situations intermédiaires avec 29 et 25 % de résidences principales locatives, tandis que ce taux est de 21 à 23 % sur les deux autres secteurs.

70 % du parc social est concentré sur Aubenas

Sur le Bassin d'Aubenas, le parc locatif social représente près d'un tiers des logements locatifs et 16 % des résidences principales. Le parc de logements conventionnés représente moins de 10 % des résidences principales sur les autres secteurs.

Le parc social	Parc HLM	Parc conventionné privé	Parc communal conventionné	Total parc social	% des résidences principales	% des logements locatifs
Pôle urbain	1 293	30	0	1 323	16%	31%
Périurbain-Nord	161	18	21	200	6%	21%
Périurbain-Sud	160	8	7	175	4%	18%
Périurbain éloigné	102	1	7	110	8%	34%
Rural-Nord	24	3	35	62	5%	23%
Rural-Sud	0	0	8	8	2%	8%
CC du Bassin d'Aubenas	1 740	60	78	1 878	10%	27%
SCOT Ardèche méridionale	3 150	199	514	3 863	8%	27%
Ardèche	13 600	928	974	15 502	11%	34%

RPLS 2019 DDT 07 2020 DDT 07 2020

8

Axe 2 - Repenser le mode de développement des communes et du parc de logements

La construction neuve

Des objectifs du PLH élevés

Le PLH fixait comme objectif la production de 240 logements par an. Cet objectif est élevé au regard des 167 logements neufs mis en chantier par an sur la période récente. Aucun secteur n'atteint l'objectif fixé par le PLH.

On observe, le décrochage sur le pôle urbain. Le rythme de construction annuel est deux fois inférieur à l'objectif. De même, sur le Rural-Nord, l'objectif de 17 logements par an est très supérieur au rythme actuel moyen de 3 lgts /an.

Ainsi à la fin du PLH, 70 % de l'objectif global de production de logements est atteint mais sa répartition sur le territoire est à nuancer.

Une reprise de la construction neuve sur les trois dernières années

Depuis 2016, les mises en chantier connaissent une légère reprise de même que les autorisations de permis de construire qui sont en hausse en 2019. Néanmoins on observe une diminution du nombre de logements commencés et autorisés en 2020 (à mettre en lien avec la crise sanitaire et ses impacts).

Enfin, il faut noter que ce sont les secteurs du périurbain-Sud et du périurbain éloigné qui dynamisent le rythme de la production de logements avec respectivement 7.5 et 5.8 logements mis en chantiers par an pour 1000 habitants.

	Objectif annuel de production de logements	dont logements neufs	CN par an sur la période		CN par an et pour 1000 habitants sur la période		Taux de réalisation /objectifs
			2007-2013	2014-2020	2008-2013	2014-2019	
Pôle urbain	147	120	100	44	6.3	2.8	30%
Périurbain-Nord	53	45	45	25	6.2	3.4	48%
Périurbain-Sud			81	72	8.4	7.5	
Périurbain éloigné	24	22	27	19	8.0	5.8	81%
Rural-Nord	17	11	15	3	5.5	1.2	20%
Rural-Sud			9	3	7.9	2.5	
CC du Bassin d'Aubenas	240	212	276	167	6.9	4.2	70%
SCOT Ardeche méridionale			794	490	7.8	4.8	
Ardeche	0	0	2083	1365	6.4	4.2	

source Sitadel2, DREAL, logements commencés

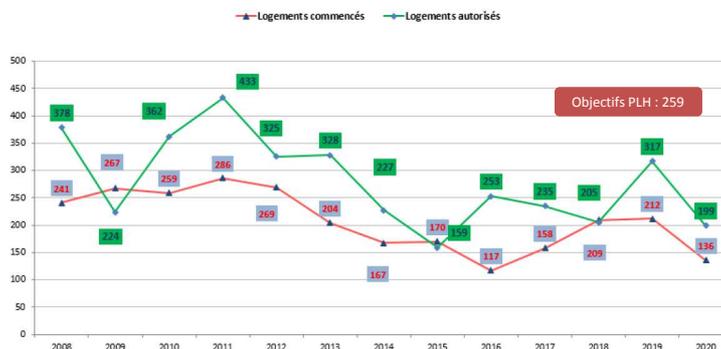
9

Axe 2 - Repenser le mode de développement des communes et du parc de logements

La construction neuve

Objectifs et réalisations

Logements commencés / logements autorisés sur la CCBA



Source DREAL Sit@del 2

10

Axe 2 - Repenser le mode de développement des communes et du parc de logements

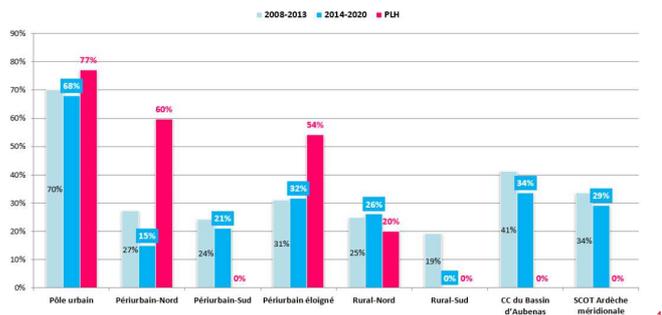
Favoriser une urbanisation plus économe en foncier

Les formes urbaines

Le parti-pris du 1^{er} PLH était de développer des formes d'habitat intermédiaire qui réunissent l'individuel groupé et le collectif. Cela s'est traduit par un objectif de développement de l'individuel groupé aux dépens surtout de l'individuel pur. Ainsi, pour analyser les différents secteurs, la notion de « structuré » est retenue, réunissant les opérations de construction groupée et collective par opposition à l'individuel pur très consommateur de foncier. Le « structuré » est une forme de construction qui fait appel à un promoteur (social ou non), par rapport au particulier qui fait construire sa maison pour lui-même.

Globalement, sur les 6 années du PLH, la production en logements structurés peine à trouver sa place dans la construction totale sur la CCBA. La reprise du rythme de la construction initiée est à confirmer notamment pour les formes urbaines plus denses.

La production d'habitat structuré : comparaison entre la production et les objectifs



Source Sit@del 2

Axe 2 - Repenser le mode de développement des communes et du parc de logements

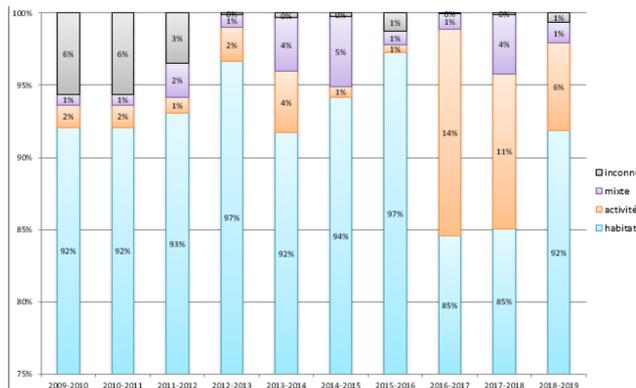
Favoriser une urbanisation plus économe en foncier

Consommation foncière et artificialisation liées à l'habitat

L'objectif « zéro artificialisation nette » à terme a été fixé par le Président de la République dès le début du quinquennat. Pour aider à comprendre ce phénomène et mieux prendre conscience des enjeux, l'Etat met à disposition des jeux de données dans le cadre de l'observatoire du plan biodiversité. Cet outil de mesure permet de constater l'évolution de l'artificialisation des sols à l'échelle nationale comme locale.

Artificialisation des sols par secteurs sur la CCBA

92%
de l'artificialisation
des sols liée à
l'habitat



Source : Fichiers fonciers / Observatoire national de l'artificialisation

Axe 2 - Repenser le mode de développement des communes et du parc de logements

Favoriser une urbanisation plus économe en foncier

Une consommation foncière supérieure aux objectifs

Le PLH ciblait un objectif de consommation foncière unitaire moyenne de 442 m², soit 23 logements/ha en moyenne sur le territoire de la CCBA.

Sur la dernière période 2015-2017, cette consommation était de 863 m², restant élevée par rapport aux objectifs fixés même si la tendance est à la baisse.

LA CONSOMMATION FONCIERE

Conso foncière unitaire (m ² /lgt)	2009-2011	2012-2014	2015-2017
individuel pur	1 408	1 341	1 343
individuel groupé	444	663	715
collectif	324	381	369
total	903	907	863

source : Fichiers Fonciers MAJIC

13

Axe 2 - Repenser le mode de développement des communes et du parc de logements

Le marché immobilier et foncier

Les appartements anciens

Ce marché est peu dynamique sur la CCBA notamment sur les secteurs périurbain et rural où cette offre de logements est limitée. Le prix de marché moyen de 1269 €/m² se situe en dessous de la moyenne départementale et celle du SCOT.

Les maisons de plus de 10 ans

Ce marché est particulièrement dynamique sur les secteurs périurbain-éloigné et rural avec plus de 7 transactions / an / 1000 habitants, soit 2 transactions de plus qu'à l'échelle de la CCBA. C'est sur le périurbain-sud que le prix de vente moyen d'une maison de 99 m² sur un terrain de 1 728 m² est le plus élevé (185 730 €). Les prix particulièrement accessibles de 122 819 € sur le secteur rural-Nord suppose la nécessité de réaliser des travaux de rénovation importants.

Les maisons récentes

12 transactions / an concernent des maisons récentes (2 à 10 ans) dont la moitié sont sur les communes périurbaines nord et sud. Il faut compter en moyenne 221 638 € pour acquérir un bien de près de 114 m² de surface habitable sur un terrain de 1 163 m².

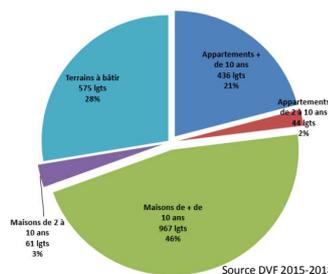
Les terrains à bâtir

Le prix d'un terrain à bâtir sur la CCBA est de l'ordre de 52 €/m², soit un prix proche de la moyenne ardéchoise. Les prix du foncier sont attractifs sur le secteur Rural-Nord (22 €/m² en moyenne) mais ce segment de marché y est peu dynamique. En revanche sur le périurbain-sud où il est enregistré 5,7 transactions par an pour 1000 habitants, il faut compter 54 €/m² pour un terrain d'environ 1 100 m². C'est sur les pôles urbains que le prix au mètre carré du terrain est le plus élevé (70 €/m²) pour une surface moindre.

Un marché orienté vers la maison anciennes ou à construire

95 % des transactions concernent ce type de bien alors que seulement 436 transactions sont faites pour des appartements. Cette structuration du marché reflète la répartition du parc de logements entre individuel (66 %) et collectif (34 %) et aussi la prépondérance de la maison individuelle dans la construction neuve (111 lgts/an). 89 % des 436 transactions pour des appartements sont localisés sur les pôles urbains notamment d'Aubenas (309).

Volume de transactions sur 5 ans (2015-2018) sur la CC BA



14

2 / Diagnostic actualisé

BASSIN-AUBENAS.FR

Axe 3 - Diversifier l'offre pour répondre à la diversité des besoins

Produire du locatif, notamment conventionné

Un objectif de relance de la production de logement social
 Le PLH prévoyait la programmation de 378 logements sociaux en 6 ans, soit 63 logements par an. Entre 2014 et 2020, il y a eu en moyenne 54 logements HLM programmés par an. La programmation de logements HLM est particulièrement dynamique sur les pôles urbains et le périurbain sud.

La programmation de logements sociaux

Production de logements sociaux	Objectifs du PLH		période antérieure		2014-2020			N° unique 2020
	sur la période	en lgts / an	sur la période	en lgts / an	nb de lgts programmés	lgts/an	taux de réalisation	
Pôle urbain	208	35	185	31	150	25	72%	44
Périurbain-Nord	74	12	32	5	18	3	24%	74
Périurbain-Sud			35	6	141	24		97
Périurbain éloigné	53	9	98	16	6	1		38
Rural-Nord	13	2	4	1	10	2	77%	8
Rural-Sud			0	0	1	0		0
CC du Bassin d'Aubenas	378	63	354	59	326	54	86%	904
SCOT Ardèche méridionale			861	144	650	108		1519
Ardèche			2589	432	1 914	319		5448

source : DDT 07, RPLS 2019, SNE au 1er janvier 2021

Nombre de demandes pour 100 logements HLM
 ■ Moins de 25
 ■ De 25 à 50
 ■ De 50 à 100
 ■ Plus de 100
 ■ Programmation de lgts HLM entre 2014 et 2020
 ■ Objectifs de production de lgts HLM

La demande en logement social
 La tension sur logement social est particulièrement importante sur les pôles urbains (5.5 demandes pour une attribution).

Demandes actives et programmation de logements sociaux (source DDT07, SNE 2020)

15

2 / Diagnostic actualisé

BASSIN-AUBENAS.FR

Axe 3 - Diversifier l'offre pour répondre à la diversité des besoins

Produire une offre en accession abordable

Un objectif difficilement atteignable
 Le PLH fixait un objectif de production d'une centaine de PSLA sur la CCBA. Seulement 6 ont été réalisés, s'expliquant en partie par un marché plutôt détendu et une production générant des marges financières très faibles pour les opérateurs.

La CCBA s'était fixée en parallèle la mobilisation du parc privé sur les secteurs prioritaires de l'OPAH-RU en faveur des primo-accédants, avec des aides fléchées pour les ménages répondants au plafond de ressources PSLA. Aucun dossier n'a été monté depuis le démarrage de l'OPAH-RU en juin 2016 malgré la communication mise en place.

LA PRIMO ACCESION

PTZ accordés en moyenne/an	2007-2011	%	2012-2015	%	2016-2019	%
total	161	100%	36	100%	109	100%
ancien	80	50%	0	-	19	18%
neuf	81	50%	36	100%	90	82%
ratio PTZ neuf pour 1000 RP	4.7		-		4.8	

source : SGFAS

PSLA	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	0	0	4	0	0	6	0	0

source : DDT

16

Axe 3 - Diversifier l'offre pour répondre à la diversité des besoins

Prendre en compte un vieillissement marqué

L'âge de la population : le pôle urbain et le périurbain-nord menacés d'hyper vieillissement.

Dans l'ensemble la proportion de personnes âgées de 60 ans et plus sur le territoire de la CCBA (33 %) est équivalente à la moyenne départementale, et l'indice de jeunesse de 0.66 est assez faible (l'indice de jeunesse correspond au rapport entre la population de moins de 20 ans sur celle de 60 ans et plus).

Le périurbain éloigné et le rural-Sud se démarquent par la présence d'une plus grande part de familles.

0,66

indice de jeunesse en 2017

La répartition par âge de la population

Âge de la population	Indice de jeunesse	60 ans et plus	0-19ans	20-39ans	40-59ans	60-74ans	75 et +
Pôle urbain	0.56	35%	20%	20%	25%	19%	16%
Périurbain-Nord	0.62	34%	21%	17%	28%	21%	14%
Périurbain-Sud	0.82	28%	23%	19%	30%	19%	9%
Périurbain éloigné	0.90	27%	25%	19%	29%	19%	8%
Rural-Nord	0.56	36%	20%	16%	27%	26%	10%
Rural-Sud	0.96	26%	25%	19%	30%	20%	6%
CC du Bassin d'Aubenas	0.66	33%	22%	19%	27%	20%	13%
SCOT Ardèche méridionale	0.57	35%	20%	18%	27%	22%	14%
Ardèche	0.71	31%	22%	19%	27%	20%	12%

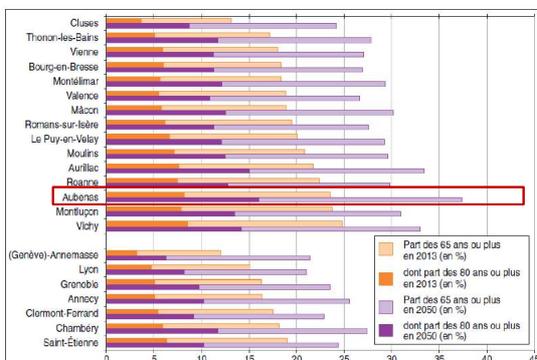
Insee RGP 2017

Axe 3 - Diversifier l'offre pour répondre à la diversité des besoins

Prendre en compte un vieillissement marqué

L'âge de la population : un quasi doublement de la part des 65 ans et + à l'horizon 2050, phénomène à anticiper

Part des personnes âgées dans la population des aires urbaines en 2013 et en 2050



Note de lecture : dans l'aire urbaine de Cluses, en 2013, 13 % de la population a 65 ans ou plus et 4 % a 80 ans ou plus. Ces parts atteindraient 24 % et 9% en 2050.

Champ : aires urbaines de plus de 50 000 hab. en 2013
Sources : Insee, Recensement de la population 2013 et Omphale 2017 (scénario central)

Axe 3 - Diversifier l'offre pour répondre à la diversité des besoins

Prendre en compte les besoins spécifiques

Des indicateurs de précarité alarmants sur le pôle urbain, générant des besoins spécifiques en terme de logement

Plusieurs indicateurs concordent pour indiquer que la CCBA présente une certaine fragilité sociale :

- Le revenu fiscal moyen, est de 19 400 € en 2018 alors qu'il est de 20 140 € en Ardèche,
- 17 % des actifs déclarent être en recherche d'emploi contre seulement 14 % au niveau départemental,
- 6% des foyers sont bénéficiaires du RSA contre 4 % à l'échelle départementale.

Les difficultés sont particulièrement aiguës sur Aubenas :

- Un taux de chômage de 24 %,
 - 8 % de foyers bénéficiaires du RSA, soit une proportion supérieure de 4 points à la moyenne départementale,
- Pour les autres secteurs, ces valeurs sont nettement plus proches des moyennes départementales.

	Chômage*	
	Nb	Taux
Pôle urbain	1 521	24%
Périurbain-Nord	431	14%
Périurbain-Sud	597	14%
Périurbain éloigné	184	12%
Rural-Nord	152	13%
Rural-Sud	72	14%
CC du Bassin d'Aubenas	2957	17%
SCOT Ardèche méridionale	7466	18%
Ardèche	20126	14%

Insee RGP 2017

*Le taux de chômage est déclaratif (source Insee, recensement général de la population, 2015)

19

Axe 3 - Diversifier l'offre pour répondre à la diversité des besoins

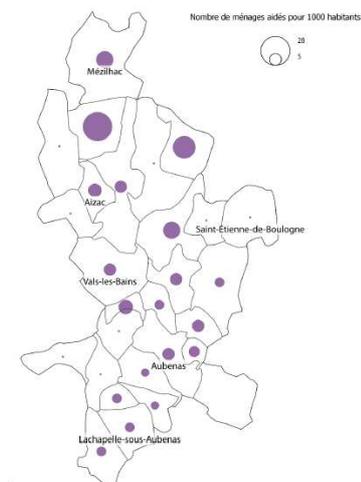
Prendre en compte les besoins spécifiques

La précarité énergétique – bilan du FUL 2020

En 2020, 156 ménages (305 en 2019) de la CCBA ont bénéficiés de 70 160 € d'aides du département pour le maintien dans leur logement (Fond unique Logement FUL), dont 26 485 € destinés au paiement des factures énergétiques liées au chauffage du logement (source : Département de l'Ardèche).

Les données concernant le chèque énergie n'ont pas pu être mobilisées.

Nombre de ménages ayant bénéficié des aides au maintien FUL



20

Conclusion

2020 était la dernière année du 1^{er} PLH exécutoire anciennement défini pour la CC du Pays d'Aubenas-Vals. Son programme d'action a été étendu au nouveau périmètre de la CC du Bassin d'Aubenas à compter du 1^{er} janvier 2017.

Ce programme était volontariste avec une hypothèse démographique ambitieuse tablant sur une forte croissance de la population (1.5 %/an). La croissance démographique constatée de 0.7% est légèrement plus faible que celle observée sur la période précédente de 2008-2013 (0.8 %).

En termes de construction neuve, l'objectif qui s'appliquait à l'ancien EPCI atteint en volume 70 % sur la CCBA. L'objectif de diversification des formes urbaines au profit de l'habitat structuré plus économe en foncier est partiellement atteint. La volonté de mixer des formes urbaines et de maîtrise de la consommation foncière reste ambitieuse pour un territoire où la maison individuelle prédomine. En effet, la maison individuelle reprend le dessus dans la relance de la construction neuve sur les dernières années.

Par ailleurs, le PLH prévoyait la construction de 378 logements sociaux. 86 % de cet objectif est atteint avec 326 logements programmés à l'échelle de la CCBA. La programmation de logements sociaux sur le périurbain notamment Sud permettra de répondre en partie à la demande identifiée lors du précédent bilan de PLH. Les efforts à produire du locatif conventionné devront perdurer pour répondre aux besoins de mixité identifiés dans le PLH.

Enfin, le vieillissement de la population exprimé par la diminution de l'indice de jeunesse et de la taille des ménages est à prendre en compte de même que les besoins en logement des personnes les plus modestes ou des publics spécifiques (jeunes, saisonniers et gens du voyage). Une offre en logements abordables en petits collectifs proche des commodités pourrait répondre en partie aux besoins de ces publics spécifiques.

BILAN DU PROGRAMME D' ACTIONS

8 ACTIONS

3 / Bilan du programme d'actions BASSIN-AUBENAS.FR

Action 2 – Intervenir sur le parc privé existant

Un programme ambitieux doté de nombreux outils

Les objectifs de l'OPAH-RU

Accompagner les personnes en perte d'autonomie

plus de 30% des ménages ont plus de 60 ans sur la CCBA



Améliorer l'efficacité énergétique des logements

60% des résidences principales situées sur la CCBA ont été construites avant la RT de 1975



Diversifier et développer une offre nouvelle de logement économe en charge et à loyer modéré

Reconquérir le parc de logement vacant et favoriser l'accession à la propriété de nouveaux ménages



Lutter contre l'habitat indigne et dégradé

Le Parc Privé Potentiellement Indigne est estimé à 200 logements sur Aubenas et Vals-les-Bains



25

3 / Bilan du programme d'actions BASSIN-AUBENAS.FR

Action 2 – Intervenir sur le parc privé existant

Un programme ambitieux doté de nombreux outils

Synthèse du bilan 2016/2020 (bilan complet en annexe)

		Bilan au 31/12/2019	Bilan au 31/12/2020 (en cumulé)	
	Nombre de contacts	1600	1976	
	Nombre de pré-visites (arrêt en février 2020)	116	129	
	Nombre de rdv MAH	231	273	
	Propriétaires occupants (PO)	Dossiers en cours	-	38
		Dont dossiers agréés	141	168
		Dossiers soldés	94	124
		Dossiers annulés	19	28
		Montant des subventions	1 151 631 €	1 367 588 €
46% des objectifs 2016/2022	Gain énergétique moyen	43%	47%	
	Propriétaires bailleurs (PB)	Dossiers en cours	-	17
		Dont dossiers agréés	7	7
		Dossiers annulés	15	16
		Montant des subventions	112 190 €	112 190 €
		6% des objectifs 2016/2022	Gains énergétique moyen	62%
PO + PB		Montant des travaux HT	2 447 213 €	2 903 267 €
	Signalements	Dont logement non-décents/infractions RSD	70	90
		Dont suspicion plomb-positif	53	70
		Dont logements insalubres	10	16
		Dont périls	5	6
		Dont danger sanitaire ponctuel	5	7
		Dont impropre à l'habitation	4	4
		1er Rang des EPCI ardéchois avec 28% des signaux, loin devant le 2nd EPCI à 13%	Dont impropre à l'habitation	1

Perspective : une étude pré-opérationnelle lancée en juin 2021 avec l'objectif de couvrir l'ensemble du territoire par un dispositif adapté

26

3 / Bilan du programme d'actions

BASSIN-AUBENAS.FR

Action 3 – Intervenir sur le parc public

Un soutien financier des projets communaux

> 7 programmes de rénovation ont été soutenus par la CCBA pour un montant de 53 022€, représentant un total de 11 logements communaux dont 2 adaptations « Personne à Mobilité Réduite » et 2 rénovations complètes. 18% de l'enveloppe PLH dédiée à l'action a été consommée. Des logements sont également en cours de rénovation hors enveloppe PLH.

> En moyenne l'autofinancement communal par logement est de 33 857 € mais il varie en conséquence du volume de travaux réalisés. Ce montant demande un investissement conséquent pour des communes de petite taille

> En parallèle les communes ont pu aussi bénéficier d'aides de la CCBA à travers le dispositif TEPOS pour l'installation de dispositif d'énergie renouvelable (chaufferie bois...).

1 T3 et 1 T4
Rénovation thermique

1 T3 (ancienne école)
Rénovation complète

3 T3
Rénovation thermique

1 T4
Rénovation complète

1 T4 + 1 studio
Rénovation thermique et adaptation PMR du studio

1 T3
Adaptation SdB

1 T4
Isolation toiture

11 logements communaux rénovés

Perspective : maintien d'un régime d'aide auprès des communes renforcé par un dispositif amont d'AMO et après travaux sur la gestion locative

27

3 / Bilan du programme d'actions

BASSIN-AUBENAS.FR

Action 4 - Développer la capacité d'intervention foncière

Une stratégie foncière qui reste à élaborer mais des outils déployés sur le pôle urbain

Le recours à l'EPORA

La 1^{ère} étape de cette action a consisté en la réalisation d'une **étude des gisements fonciers habitat / économie réalisée par l'EPORA** sur l'ancien périmètre de la CCPAV en 2015.

Celle-ci a donné lieu à la sélection de 5 gisements considérés comme prioritaires et pour lesquels l'EPORA a réalisé des tests de capacité. Certains ont par la suite fait l'objet de **convention d'étude et de veille foncière** signée entre la commune, l'EPORA et la CCBA :

- **Aubenas** (en lien avec l'OPAH-RU et la convention ACV – reconquête de friches) : centre historique et Pont d'Aubenas (des acquisitions réalisées, d'autres en cours, **recherche d'opérateurs** en parallèle pour la réalisation de logements sociaux voire spécifiques). Cette convention a fait l'objet d'une prorogation.
- **Vals-les-Bains** : requalification de la friche CMA pour des logements voire des équipements.

TYPE	Surface (m²)	Volume (m³)	Nombre de logements	Surface de Planche (m²)
Autonomie	12 000	12 000	12	12 000
Programme 100% SF	11 000	11 000	11	11 000
Programme 100% SF	11 000	11 000	11	11 000
TOTAL	34 000	34 000	34	34 000

L'observation et les outils de mobilisation foncière

> En parallèle, on peut aussi relever lors ce bilan :

- L'enrichissement de l'observatoire de l'ADIL 26 avec un volet « marché immobilier et foncier »
- La **délégation du DPUR à ADIS SA HLM pour la production de logements locatifs sociaux sur Pont d'Aubenas**, en lien avec le Projet de Renouvellement Urbain et les propriétés attenantes du bailleur HLM sur lesquelles se trouvent déjà 50 logements locatifs sociaux.

Perspective :

- compléter l'étude de gisements fonciers menée par l'EPORA sur les 11 communes non couvertes par l'étude initiale,
- mettre en place une stratégie foncière en lien avec le PLUI dotée d'une enveloppe d'acquisition foncière.

28

3 / Bilan du programme d'actions BASSIN-AUBENAS.FR

Action 5 – Financer le logement social

Un investissement nécessaire pour soutenir la production de logements locatifs sociaux et répondre aux besoins de parcours résidentiels

- 9 programmes soutenus par la CCBA depuis 2015 représentant 113 logements locatifs sociaux et 6 PSLA, 271 000 € de subventions octroyées, soit 54% de l'enveloppe initiale prévue
- Convention d'Utilité Sociale d'ADIS SA HLM approuvée, celle d'Ardèche Habitat en cours d'approbation
- 5 comités de programmation annuelle DDT07 / bailleurs HLM / EPCI auxquels la CCBA a participé afin de mieux anticiper les programmes à venir et veiller au respect des objectifs PLH (localisation, typologie, type d'agrément...)

Enveloppe initiale du PLH / Action 5	586 100 €	Etat
Subvention ADIS / Ecole Labégude	26 000 €	Soldé
Subvention ADIS / Rue du Gué Vals	16 000 €	Soldé
Subvention ADIS / La Pailhouse 1	17 000 €	Soldé
Subvention ADIS / La Pailhouse 2	25 000 €	Soldé
Subvention ADIS / Les Sarments	14 000 €	Soldé
Subvention AH / Le Saint Louis	55 000 €	Soldé
Subvention AH / Résidence Galien	91 000 €	En cours
Subvention SEDB / Quartier Arbres	12 000 €	En cours
Subvention AH / Les Terrasses de Mari	15 000 €	En cours
Total subventions allouées	271 000 €	
Solde	315 100 €	

Point sur la politique d'attribution des logements sociaux, des obligations incombant à la CCBA

- Un PPDG approuvé en 2019, mise en révision pour intégrer la cotation de la demande
- Un Service D'information et d'Accueil du demandeur à mettre en place (en lien avec réflexion sur une future Maison de l'Habitat)
- Un guichet enregistreur présent sur Aubenas : ADIS SA HLM
- Une Convention Intercommunale d'Attribution débutée mais à l'arrêt faute de données assez précises sur le parc HLM

Perspective : maintien d'un régime d'aide en lien avec les objectifs du PLH fixés par strate de l'armature territoriale. Nouveau régime d'aide prévu pour financer la rénovation et l'adaptation des logements du parc social.

29

3 / Bilan du programme d'actions BASSIN-AUBENAS.FR

Action 5 - Financer le logement social

Cartographie des opérations ayant bénéficié des aides de la CCBA

9 logements locatifs HLM neufs (7 PLUS / 2 PLAI)

4 logements locatifs communaux neufs en PLUS – PMR / BBC

6 logements locatifs HLM neufs (4 PLUS / 2 PLAI)

6 logements locatifs HLM en AA Ancienne école (4 PLUS / 2 PLAI)

24 logements locatifs HLM en AA (PLUS) + 6 PSLA

3 programmes : 2 en neufs (30 LLS), 1 en AA (28 LLS)

Action n°6 - Développer une « culture habitat »

Des outils déployés pour s'approprier une nouvelle compétence et la rendre accessible au public

- › Envoi annuel de la **Lettre du PLH** aux élus et partenaires
- › 2 dossiers « spécial Habitat » dans le **BjAba** (bulletin intercommunal) distribués à tous les habitants
- › Une **rubrique habitat** sur le site internet de la CCBA avec un accès rapide
- › Des réunions régulières de la **commission Habitat**
- › Un réseau d'échange DDT, DDCSPP...
- › 1 réunion thématique sur l'habitat dense in situ avec le CAUE



31

Action n°7 - Développer la capacité d'action envers les publics spécifiques

Des moyens majoritairement consacrés à l'accueil des gens du voyage

L'aire d'accueil

Ce 1^{er} PLH a été marqué par le transfert de la compétence gens du voyage au 1^{er} janvier 2017. La forte réactivité de la CCBA en lien avec la commune d'Aubenas a permis de réaliser l'infrastructure manquante avec la mise en service de l'aire d'accueil des gens du voyage d'Aubenas le 3 juillet 2019.

La gestion a été déléguée à un prestataire qualifiée extérieur avec 41h de présence hebdomadaire, qui recouvre la gestion locative, administrative, comptable, l'entretien (dont espaces verts) et la maintenance.

Pas de difficultés majeures à soulever malgré la crise sanitaire. L'aire n'a jamais été fermée.

Un taux de remplissage plus faible en 2020 (63,44%) qu'en 2019 (73,33%), conséquence notamment des confinements mais peu de recul néanmoins pour tirer des conclusions.

La sédentarisation

Face aux problématiques de sédentarisation de familles gens du voyage sur certains territoires ardéchois, l'Etat et le Département ont lancé en 2017 une **Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale** jusqu'à fin 2019.

Une 2^{nde} MOUS à portée opérationnelle a été relancée en septembre 2020 pour 3 ans. La CCBA fait état de nombreuses situations et les solutions sont donc nombreuses à trouver (STECAL, logements adaptés...).



20
places caravanes

Perspective : répondre aux besoins d'accueil (aire de grand passage sur le Sud Ardèche) et de sédentarisation des gens du voyage

32

Action n°7 - Développer la capacité d'action envers les publics spécifiques

De nouveaux outils en déploiement auprès des publics spécifiques

L'expérimentation d'un Service Logement Jeunes

Un dispositif lancé début 2020 suite à un appel à projet du Département de l'Ardèche visant à couvrir le Sud Ardèche par ce service et avoir ainsi à terme une couverture départementale. Ce service est porté par le Foyer Jeunes Travailleurs Boisvignal d'Aubenas – 60 jeunes ont été accompagnés en 2020 malgré une année de démarrage en pleine crise sanitaire. La **pérennisation de ce service reste en suspens**, les EPCI concernés ne l'ayant pas financés pour 2021.

L'intermédiation locative (IML)

Afin de favoriser de manière pérenne l'accès et le maintien dans des logements de ménages en situation de fragilité, ce dispositif encourage le bailleur à louer à des personnes en difficulté en mobilisant un panel d'outils adaptés. Sur le territoire de la CCBA il est porté par Soliha Ardèche (tiers social) et Solen (structure spécialisée dans l'accompagnement social). **La difficulté reste la captation des logements** tant dans le parc privé et public (auprès des communes). Sa promotion est faite notamment dans le cadre de l'OPAH-RU.

Le logement des travailleurs saisonniers

Le 1er PLH de la CCBA approuvé en 2014 n'a pas relevé de besoins spécifiques en termes de logements pour les travailleurs saisonniers. Néanmoins, la CCBA ayant obtenu la dénomination touristique en 2015 renouvelée pour la période 2020-2025, elle a eu l'obligation d'élaborer une convention pour le logement des travailleurs saisonniers, approuvée en décembre 2019 et ne relevant pas de besoins. La CCBA participe financièrement à la Maison de la saisonnalité, qui avec plus d'une dizaine d'années de fonctionnement, n'a reçu que 2 demandes de travailleurs saisonniers concernant le logement sur le territoire de la CCBA. Malgré tout, il y aura lieu d'affiner le diagnostic établi et de le réinterroger régulièrement en fonction de développement de l'activité touristique de la CCBA.



Perspective :

- renforcer les réponses à destination des ménages très modestes et vulnérables afin de favoriser leur accès / maintien dans le logement
- Répondre aux besoins des ménages à toutes les étapes de leurs parcours résidentiels

33

Action n°8 - Animer et évaluer

Une ingénierie et un pilotage nécessaire à la mise en œuvre du PLH

Les moyens humains

L'ingénierie dédiée à l'animation, la mise en œuvre et l'évaluation du PLH représente 1 ETP (dont 50% en tant que chef de projet OPAH-RU).

Les instances de suivi et de concertation

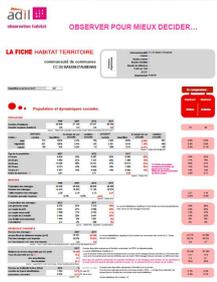
La CCBA s'est attachée à réaliser chaque année comme le prévoit la réglementation le bilan du PLH. Celui-ci a toujours été présenté en **Comité de Pilotage PLH** (sauf en 2020 – consultation par mail), comité organisé en 2 temps avec la **Conférence Intercommunale du Logement** qui mobilise les mêmes acteurs et partenaires.

Une **commission spécialement dédiée à la compétence habitat** a aussi été mise en place en 2017 lors de la fusion au vu des nombreux sujets à aborder et la nécessité pour les élus de prendre en compte les nombreuses évolutions réglementaires.

L'observatoire de l'habitat

La CCBA a, depuis le démarrage du PLH, adhéré à l'**observatoire de l'habitat élaboré par l'ADIL 26**. Outil indispensable, il a été enrichi de nouvelles données, notamment foncières, au fil des années. Cet observatoire donne lieu à la production de fiches territoire, de planches de données, des bilans annuels et diverses études en fonction des besoins énoncés par la collectivité. Ainsi la CCBA a commandé en 2019 une **étude sur le renouvellement générationnel** des logements pour appréhender le phénomène de vieillissement de la population et mesurer ses potentiels effets sur le marché du logement.

En lien avec les actions sur les copropriétés mises en place dans le cadre de l'OPAH-RU, la CCBA a également **adhéré en 2020 à OLHAF**, observatoire des copropriétés également développé par l'ADIL 26.



Perspective :

- Maintien d'1 ETP habitat prenant aussi en charge la coordination et le mangement des services ADS / Urbanisme
- Adhésion maintenue auprès de l'observatoire de l'habitat de l'ADIL26

34

4/ Bilan financier du PLH

BASSIN-AUBENAS.FR

Bilan financier du 1^{er} PLH

N°	Actions	Nature de la dépense	Coût total HT estimé CCBA	DEPENSES ANNUELLES TTC							TOTAL
				Réalisé 2014	Réalisé 2015	Réalisé 2016	Réalisé 2017	Réalisé 2018	Réalisé 2019	Réalisé / engagé 2020	
1	Adapter les documents d'urbanisme (DUL)	Aide directe aux communes pour élaboration / révision	60 000 €	0 €	0 €	2 500 €	1 500 €	Compétence CCBA (déduction subvention du coût de la procédure)			4 000 €
2	Intervenir sur le parc privé existant	Etude pré-op. OPAH (2015), copros dégradées (2017-18)	1 090 000 €	0 €	44 196 €		10 302 €	20 520 €			75 018 €
		Suivi-animation OPAH / copropriétés / ARA		0 €	3 648 €	50 224 €	74 504 €	85 863 €	102 890 €	101 437 €	418 566 €
		Aide directe versée aux privés		0 €	0 €	0 €	1 523 €	12 22 €	13 624 €	35 379 €	62 738 €
3	Poursuivre l'amélioration du parc public	Aide directe aux communes pour rénovation / adaptation logements communaux	297 000 €	0 €	0 €	0 €	2 500 €	26 056 €	2 500 €	21 966 €	53 022 €
4	Mettre en place une capacité communautaire d'intervention foncière	Etude gisement foncier EPORA	700 000 €	0 €	0 €	11 340 €					11 340 €
5	Financer le logement social	Aide directe à la production PLUS, PLAI, PSLA	586 100 €	0 €	0 €	0 €	21 000 €	48 000 €	82 000 €	120 000 €	271 000 €
6	Développer la « culture Habitat »	Animation régulière (ENSA Nancy...)	3 000 €	480 €	0 €	0 €	0 €	2 000 €	0 €	0 €	2 480 €
7	Développer la capacité d'action envers les publics spécifiques	Participation autres instances (MOUS...)	3 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
8	Animer et évaluer	Aire d'accueil (travaux et fonctionnement)						70 843 €	1 201 263 €	88 561 €	1 360 667 €
		Observatoire de l'habitat / suivi PLH / copro (ADL)	300 000 €	3 120 €	3 161 €	3 161 €	4 755 €	4 819 €	4 951 €	8 021 €	31 988 €
		Elaboration 2nd PLH								59 730 €	59 730 €
		Frais de personnels et de structure		32 453 €	49 910 €	49 810 €	51 078 €	52 845 €	54 705 €	65 779 €	356 580 €
TOTAL TTC			3 039 100 €	36 053 €	100 915 €	117 035 €	167 162 €	323 98 €	1 461 933 €	500 873 €	2 707 129 €

35

5/ Synthèse

BASSIN-AUBENAS.FR

Synthèse du bilan du 1^{er} PLH 2014 / 2020La synthèse ci-dessous a été réalisée par le prestataire en charge de l'élaboration du 2nd PLH de la CCBA

Les thématiques fortement investies	
Thématiques	Bilan des actions menées dans le cadre du 1 ^{er} PLH
L'amélioration du parc existant	Une OPAH-RU 2016 – 2022 (dont un volet copropriétés en difficultés depuis avril 2019 suite à la réalisation d'une étude) portant uniquement sur le périmètre de l'ex-CCPAV : <ul style="list-style-type: none"> ➢ De bons résultats concernant les propriétaires occupants notamment, en matière d'aide à l'amélioration et l'adaptation du logement ➢ Des aides au conventionnement de logements privés très peu mobilisées par les propriétaires bailleurs
	Une gestion en régie du volet Habitat indigne de l'OPAH-RU et une participation à la Commission Habitat Indigne : <ul style="list-style-type: none"> ➢ Un nombre important de signalements réalisés mais des situations existantes a priori non signalées, notamment au sein des communes rurales ➢ Une certaine lenteur dans la résolution des situations et des situations bloquées. Peu de recours aux outils coercitifs.
	Un soutien financier apporté aux communes dans l'amélioration de leurs logements communaux <ul style="list-style-type: none"> ➢ Une mobilisation limitée (12% de l'enveloppe selon le bilan 2018)
	Une action d'Auto Réhabilitation Accompagnée avec les Compagnons Bâisseurs lancée en 2018, complémentaire à l'OPAH-RU
L'accueil et l'habitat des gens du voyage	- La réalisation d'une aire d'accueil en 2019 - La coordination locale de la MOUS sédentarisation portée par l'Etat et le CD07 <ul style="list-style-type: none"> ➢ Un diagnostic des situations problématiques de sédentarisation réalisé et un travail à venir sur les solutions qui pourront être déployées
L'animation et la gouvernance du PLH	- Une Maison de l'amélioration de l'habitat mise en place dans le cadre de l'animation de l'OPAH-RU - Une convention avec l'ADIL pour l'observatoire de l'habitat et le bilan du PLH - De nombreux temps d'échanges organisés avec les partenaires

36

Synthèse du bilan du 1^{er} PLH 2014 / 2020

La synthèse ci-dessous a été réalisée par le prestataire en charge de l'élaboration du 2nd PLH de la CCBA

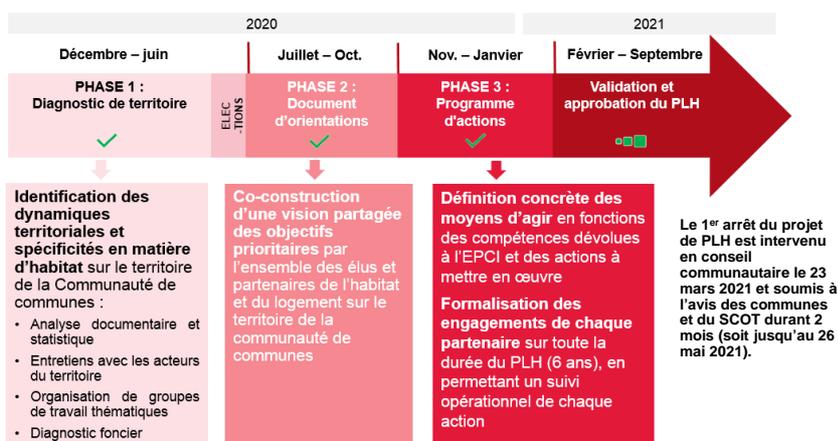
Les thématiques investies mais avec des résultats à consolider	
Thématiques	Bilan des actions menées dans le cadre du 1 ^{er} PLH
La stratégie foncière	Une étude sur les gisements fonciers réalisée en 2015 avec l'EPORA
Le développement de l'offre en logements sociaux	Un règlement d'aides pour la production de logements sociaux en location et en accession > <i>Un bilan de la production de logement social inférieur aux objectifs fixés mais une dynamique constante en programmation</i>
L'accession abordable	Aucun dossier traité dans le cadre de l'aide aux primo accédants selon le bilan 2018
Le logement des jeunes	- Une convention pour le logement des travailleurs saisonniers élaborée - Une réflexion sur le logement des jeunes avec 2 EPCI limitrophes. - Un conseil habitat jeunes porté dès 2019 à titre expérimental par le FJT Boisvignal à Aubenas suite à un appel à projet du Département

Les thématiques faiblement investies dans le cadre du précédent PLH	
Thématiques	Constats et bilan
Le logement des personnes âgées et/ ou handicapées	- Un territoire concerné par une forte dynamique de vieillissement à venir et des besoins en logements à anticiper ; - Une étude sur le renouvellement générationnel réalisée en 2020 par l'ADIL - Des aides à l'adaptation des logements mises en œuvre dans le cadre de l'OPAH-RU et fortement mobilisées
Le logement des ménages les plus fragiles	- Des besoins importants du fait d'une précarisation d'une partie des habitants du territoire - Un développement en cours de l'intermédiation locative porté par SOLIHA et SOLEN > <i>Aucun logement mobilisé au titre de l'intermédiation locative à l'heure actuelle au sein de la CCBA</i>
La politique de peuplement	- Un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID) mis en place pour la période 2019 – 2025

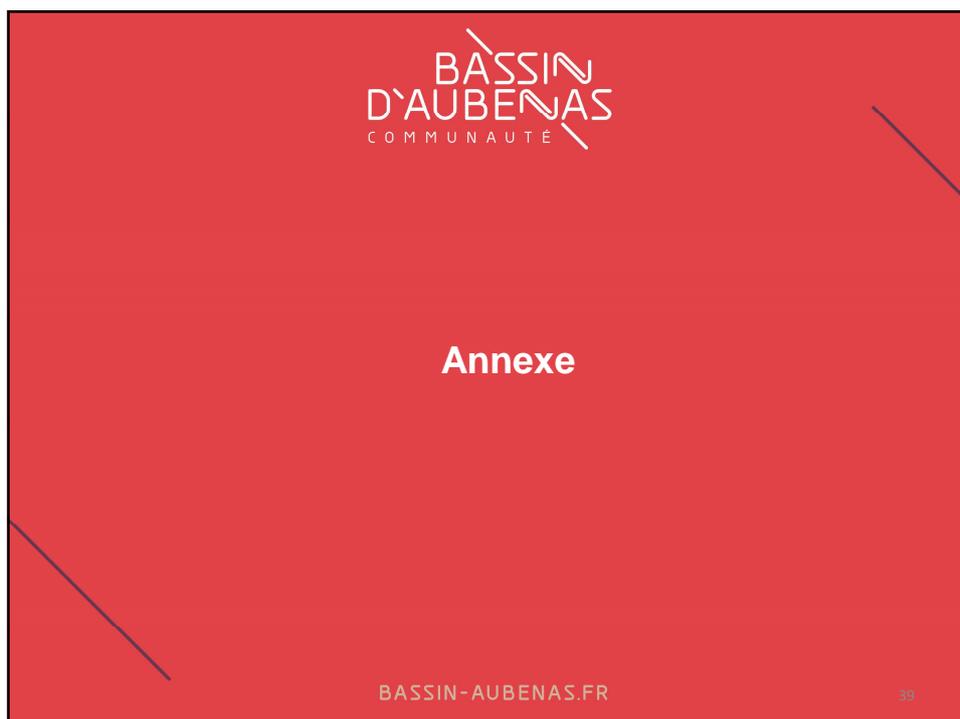
37

Vers un 2nd PLH 2022 / 2027

Les étapes de la démarche engagée en décembre 2019



38



Repères

Les objectifs de l'OPAH-RU

**Accompagner
les personnes
en perte
d'autonomie**

plus de 30% des
ménages ont plus
de 60 ans sur la
CCBA



**Améliorer
l'efficacité
énergétique
des logements**

60% des résidences
principales situées
sur la CCBA ont été
construites avant la
RT de 1975



**Diversifier et
développer une
offre nouvelle
de logement
économique en
charge et à loyer
modéré**

Reconquérir le parc de
logement vacant et
favoriser l'accèsion à la
propriété de nouveaux
ménages



**Lutter contre
l'habitat
indigne et
dégradé**

Le Parc Privé
Potentiellement Indigne
est estimé à 200
logements sur Aubenas
et Vals-les-Bains



Bilan OPAH-RU 2016-2020 BASSIN-AUBENAS.FR

Les différents leviers / outils

Les aides Anah de droit commun + collectivités

Un interlocuteur et un accompagnement dédié via Soliha 07

Un volet copropriétés dégradées

Un suivi-animation délégué à Soliha 07 + des aides aux travaux des collectivités

Un dispositif d'Auto-Réhabilitation Accompagnée

Animé et porté par les Compagnons Bâisseurs Rhône Alpes

Un volet Lutte Contre l'habitat Indigne

Une centralisation des signalements et leur traitement via Soliha07 et les différents partenaires du PDLHI






43

Bilan OPAH-RU 2016-2020 BASSIN-AUBENAS.FR

Des partenaires indispensables

Les cofinanceurs et signataires de la convention OPAH-RU :

















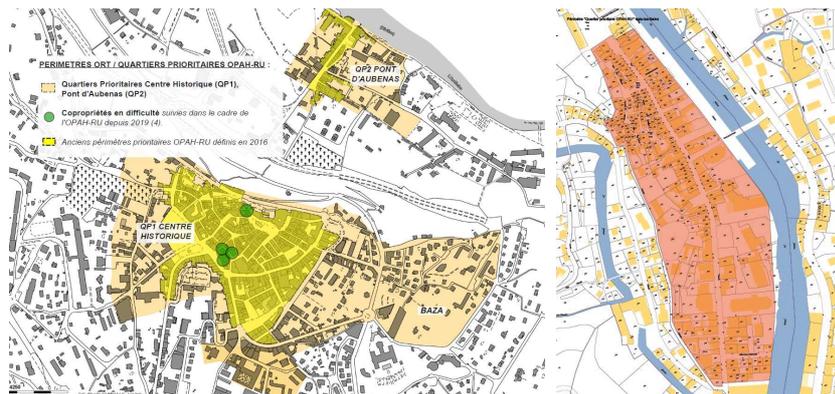
Les partenaires : ALEC 07, Pole Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne, CMS, CAPEB, FFB, ADIL26...

44

Des secteurs d'action différenciés

Le périmètre de l'OPAH-RU

- 20 communes (ex-CCPAV) sur 28
- 3 quartiers prioritaires (2 sur Aubenas et 1 sur Vals-les-bains)
- Elargissement du secteur prioritaire centre-ville Aubenas (QP1) pour une meilleure cohérence avec le programme Action Cœur de Ville



Des objectifs quantitatifs

Objectifs quantitatifs : un 5^{ème} avenant prolongeant la durée de l'OPAH-RU au 31/12/2022

En lien avec la convention Action Cœur de Ville d'Aubenas, la convention d'OPAH-RU a été prorogée au 31/12/2022, pour un objectif total de **526 logements rénovés / adaptés** répartis comme suit :

- 366 dossiers Propriétaires Occupants (PO)
- 117 dossiers Propriétaires Bailleurs (PB) dont 93 Habiter Mieux
- 6 copropriétés dégradées fléchées sur Aubenas et Vals-les-Bains (représentent 43 logements)

Représentant un engagement financier de l'Anah de **7 163 727 €**

Bilan de l'animation et de la communication

Bilan de l'animation

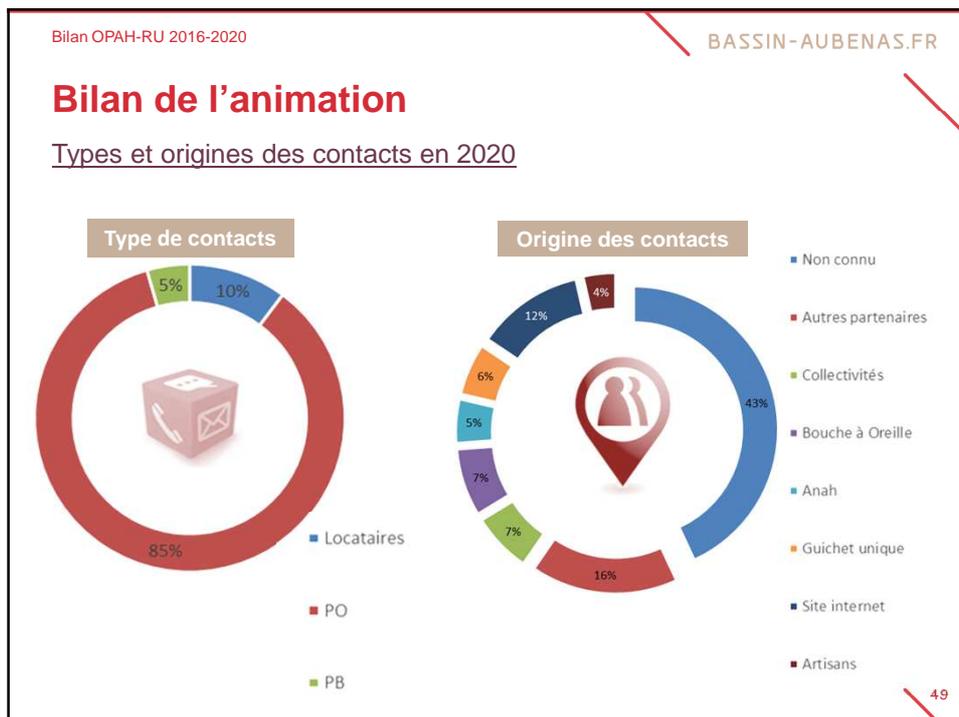
2020, une année d'ajustement

La crise sanitaire et le départ de l'animatrice OPAH-RU de la CCBA au 1^{er} mai 2020, remplacée par l'équipe d'animation de Soliha Ardèche, auront marqué l'année 2020. Néanmoins le fonctionnement a été adapté afin de continuer à répondre au mieux au public.

- › Des permanences téléphoniques assurées par la CCBA (1^{er} trimestre) puis par Soliha Ardèche
- › Des permanences physiques remises en place dès le mois de septembre 2020 à raison de 2 x 2h / semaine à la MAH.
- › Une réorientation automatique des contacts vers SOLIHA Ardèche pour une prise en charge réactive même en dehors des permanences
- › **376 contacts recensés en 2020** pour solliciter une intervention dans le cadre de l'OPAH-RU dont 42 en permanences physiques (*dont 23 à partir de septembre*).



Maison de l'Amélioration de l'Habitat
- Rue du Docteur Pargoire- Aubenas



Bilan OPAH-RU 2016-2020 BASSIN-AUBENAS.FR

Bilan de la communication

En 2020, une communication réajustée au contexte

- Tous les supports mis à jour avec les coordonnées de Soliha 07 (site internet, flyers, affiches...)
- Un **publireportage** dans le Dauphiné Libéré
- Une page **Facebook** régulièrement alimentée avec des informations sur l'OPAH-RU
- Une **publicité au cinéma Le Navire** devant être diffusée 6 mois mais à l'arrêt cause mesures sanitaires. Lien vidéo : <https://www.bassin-aubenas.fr/actualites/aides-aux-travaux-dans-votre-logement-video/>

50

Bilan de la communication

En 2020, une communication réajustée au contexte

- › Salon de l'habitat, évènementiel du PNR « de maison en maison », réunions publique Bricobus annulés / reportés
- › **Semaine bleue** maintenue en octobre avec la participation du **Truck Autonomie** de Soliha sur une 1 journée, et des **Compagnons Bâisseurs** lors de la soirée d'inauguration
- › Une **réunion sur les pouvoirs de police LHI** le 13/10/2020 auprès des nouveaux élus et services municipaux



51

Bilan de la communication

Rappel de la communication mise en œuvre depuis 2016

- 2015-2016**
- Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle :
 - Envoi d'un **courrier** incitatif à chaque propriétaires de biens vacants ou dégradés, communication sur permanences Urbanis
 - Permanences tenues par URBANIS
 - Mise à jour du **site internet** de la CCPAV avec une page dédiée à l'OPAH-RU
 - Réalisation **flyers et affiches** en régie et distribués et envoyés à chaque commune
 - Articles** dans la presse et dans chaque lettre intercommunale
 - Logo dédié avec incitation des agences immobilières** à l'apposer sur les offres de ventes dans les quartiers prioritaires pour indiquer aux primo-accédants qu'ils peuvent bénéficier d'aides
 - Local dédié** : la « Maison de l'Amélioration de l'Habitat » accessible et en plein centre d'Aubenas
 - Réunion sur les pouvoirs de police** du maire (habitat indigne)



52

Bilan de la communication

Rappel de la communication mise en œuvre depuis 2016

2017
(fusion)

Affiches et flyers adaptés à la nouvelle charge graphique fait en régie, logo dédié

Articles dans la presse (4) et dans chaque lettre intercommunale (2) et bulletins municipaux

Page Facebook en plus du site internet

Des panneaux de chantier « Permis de Construire » et « Déclaration Préalable » distribués aux bénéficiaires de l'opération

Une réunion d'information à destination des artisans du territoire le 5/10/17

1 visite de chantier organisée à Vesseaux chez un PO en présence de la sous-préfète de Largentière



53

Bilan de la communication

Rappel de la communication mise en œuvre depuis 2016

2018

Diffusion des nouveaux flyers et affiches réalisés par 1 graphiste à toutes les communes et partenaires

Articles dans la presse (7) et dans chaque lettre intercommunale (2) et bulletins municipaux

Page Facebook (14 posts) - site internet

1 annonce gratuite sur le bon coin

Panneaux lumineux de Vesseaux et Aubenas

9 permanences décentralisées + 10 permanences au centre social de Pont d'Aubenas

Boitage flyers dans les 2 secteurs prioritaires : centre-Ville Aubenas et Pont d'Aubenas

Une réunion d'information à destination des agences du territoire

Stand au Salon de l'Habitat, au Salon de l'ASA, participation à la semaine bleue, aux balades thermographiques, Cotech habitat indigne, rencontre IREPS

Organisation d'un atelier thématique « Mon logement, Ma santé » avec l'ALEC 07

1 visite post-chantier organisée à Saint-Etienne-de-Boulogne chez des PO en présence du Préfet de l'Ardèche

Bilan de la communication

Rappel de la communication mise en œuvre depuis 2016

2019	Création de nouveaux outils : 1 roll up + affiches thématiques
	Articles dans la presse (11) et dans chaque lettre intercommunale dont 1 spécial habitat
	Page Facebook (15 posts) - site internet
	2 annonce gratuite sur le bon coin
	Diffusion pendant 1 année d'un spot TV à Leclerc
	10 permanences décentralisées + 12 permanences au centre social de Pont d'Aubenas
	Nouvelle vitrophanie
	Une réunion d'information à destination des agences du territoire
	Stand au Salon de l'Habitat et au salon ASA, participation à la semaine bleue, 5 réunions publiques Bricobus, Cotech habitat indigne
Participation à une représentation de théâtre forum : « L'argent par les fenêtres » organisée par la CS Au fil de l'Eau et les CBRA	
Organisation d'un conférence thématique « Bailleurs : quels droits, quels devoirs ? » (60 participants)	



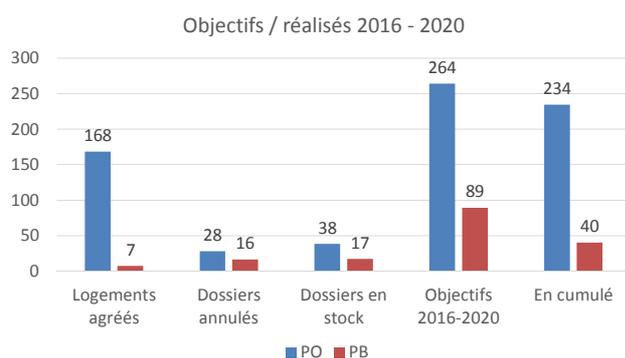
55

Les résultats quantitatifs

Les résultats quantitatifs 2016-2020

Au total on recense :

- **175 logements agréés** dont 7 logements conventionnés
- 55 dossiers en stock au 31/12/2020



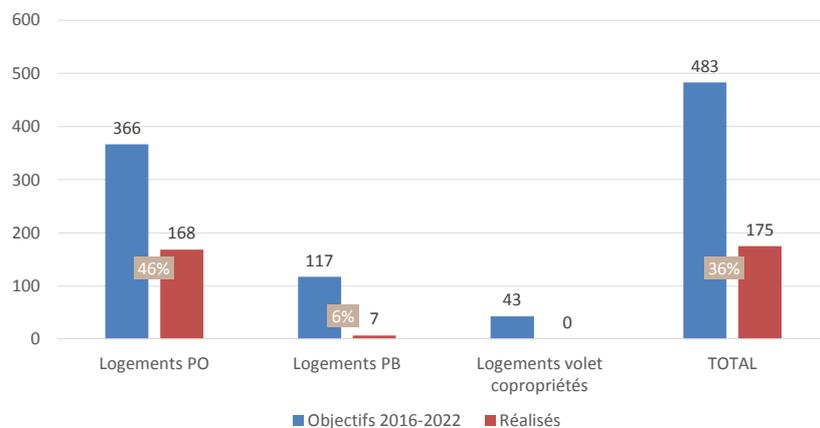
Un décalage toujours d'actualité entre dossiers engagés et agréés, lié notamment aux effets de la crise sanitaire pour 2020.

Des objectifs PB toujours loin d'être atteints et un temps de montage des dossiers très longs (dossiers complexes, difficultés personnelles des PB...)

57

Les résultats quantitatifs 2016-2020

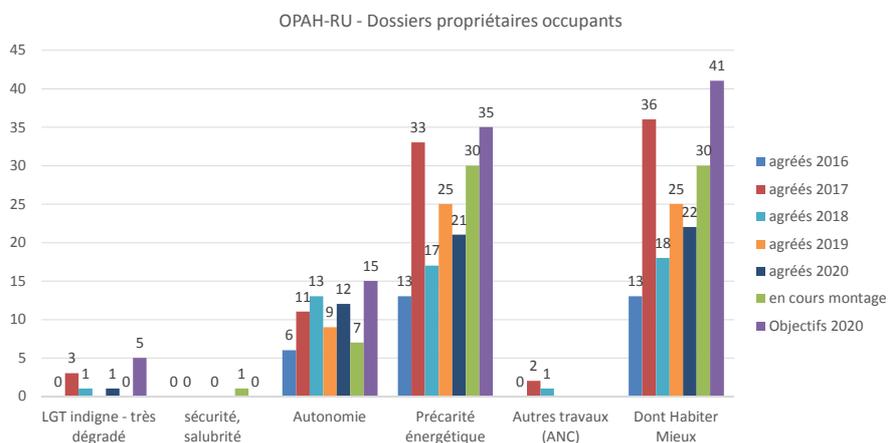
Avancement au fil de l'eau / taux de réalisation



58

Les résultats quantitatifs 2016-2020

PO : Avancement au fil de l'eau par type de dossiers



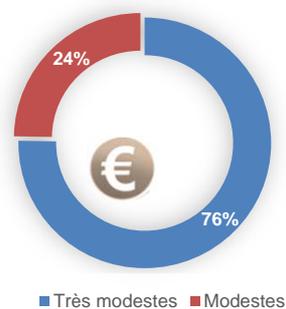
59

Les résultats quantitatifs 2016-2020

Propriétaires Occupants : profil

- Age moyen des demandeurs en 2020 : **61 ans** (rappel entre 2016 et 2019 la moyenne était de 62 ans)
- 23 ans est l'âge du plus jeune des bénéficiaires et 97 ans celui du plus âgé
- Le dispositif **touche en priorité les personnes séniors** : 45% seulement des demandeurs ont moins de 60 ans
- 76% des bénéficiaires sont **très modestes**

Niveau de ressources



60

Les résultats quantitatifs 2016-2020

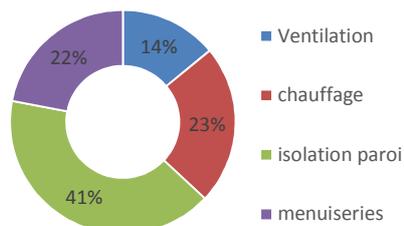
Propriétaires Occupants : travaux effectués dans le cadre des dossiers énergie et mixtes

- L'isolation thermique reste le premier poste de travaux avec principalement l'isolation sous toiture.



Gain énergétique moyen
2020 : 47% en 2020
(43% en 2019)

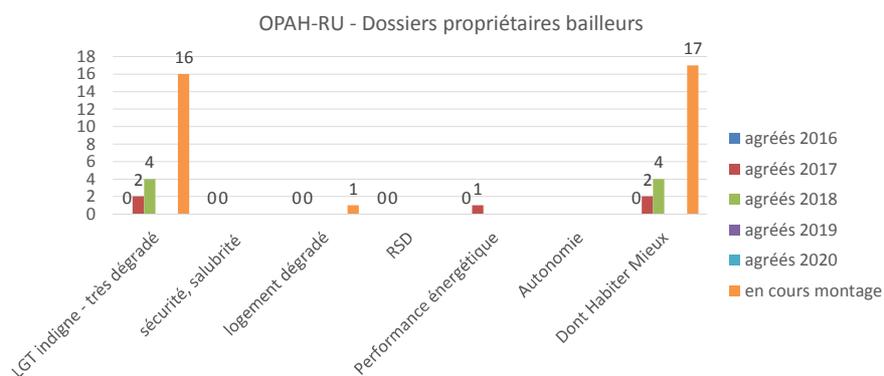
Nature des travaux énergétiques



61

Les résultats quantitatifs 2016-2020

Propriétaires Bailleurs : Avancement au fil de l'eau par type de dossiers



- 7 logements locatifs ont été réhabilités depuis 2016 en bénéficiant de subventions de l'Anah et de la commune d'Aubenas et Vals-les-Bains.

- 17 dossiers sont en cours de montage avec Soliha.

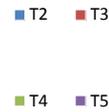
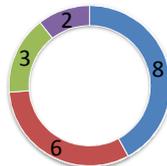
62

Les résultats quantitatifs 2016-2020

Propriétaires Bailleurs : localisation et typologie des biens

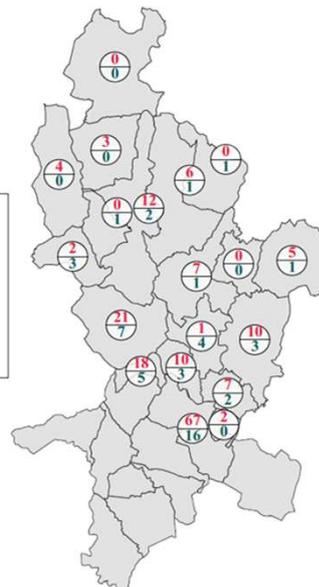
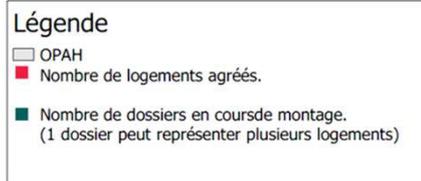


Typologie des logements



Les résultats quantitatifs 2016-2020

Localisation des dossiers



Les résultats quantitatifs 2016-2020

Localisation des dossiers au 31/12/2020

Communes couvertes par l'OPAH-RU	Nombre de logements agréés	Nombre de dossiers en cours de montage*	Nombre de dossiers annulés*	TOTAL	% des dossiers totaux
Aizac	0	1	0	1	0%
Aubenas	67	16	13	96	37%
Genestelle	6	1	1	8	3%
Juvinas	2	3	0	5	2%
Labastide-sur-Bésorgues	4	0	0	4	2%
Labégude	18	5	2	25	10%
Laviolle	3	0	1	4	2%
Mézilhac	0	0	1	1	0%
Saint-Andéol-de-Vals	7	1	1	9	3%
Saint-Didier-sous-Aubenas	2	0	0	2	1%
Saint-Étienne-de-Boulogne	5	1	2	8	3%
Saint-Joseph-des-Bancs	0	1	0	1	0%
Saint-Julien-du-Serre	1	4	1	6	2%
Saint-Michel-de-Boulogne	0	0	0	0	0%
Saint-Privat	7	2	0	9	3%
Ucel	10	3	5	18	7%
Vallées d'Antraigues Asperjoc	12	2	2	16	6%
Vals-les-Bains	21	7	6	34	13%
Vesseaux	10	3	3	16	6%
TOTAL	175	50	38	263	100%

* 1 dossier peut représenter plusieurs logements

65

Les résultats quantitatifs 2016-2020

La consommation des crédits alloués - TRAVAUX

Montants des aides aux travaux	CCBA	AUBENAS	VALS	ANAH (dont HM)
Crédits inscrits dans la convention	280 716 €	334 922 €	64 000 €	6 255 603 €
Crédits consommés (versés / engagés)	64 461 €	17 392 €	8 322 €	1 079 995 €

Une majorité de dossiers agréés en dehors des quartiers prioritaires sur Aubenas et Vals-les-Bains, donc sans subventions communales.

Peu de dossiers propriétaires bailleurs pour lesquelles les subventions prévues sont les plus avantageuses.



66

Les résultats quantitatifs 2016-2020

La consommation des crédits alloués – INGENIERIE

Ingénierie (dont volet copropriétés)	CCBA	AUBENAS	VALS	ANAH	CDC
Crédits inscrits dans la convention	113 344 €	72 128 €	20 608 €	458 428 €	63 846 €
Crédits consommés	63 344 €	40 310 €	11 517 €	229 901 €	35 846 €

A noter qu'en 2020, la CCBA a obtenu une subvention de 6 338 € pour le poste de chef de projet OPAH-RU (valorisation temps de travail chargée de missions habitat)



67

Les résultats quantitatifs 2016-2020

Le montage des dossiers

- Montant moyen de travaux (HT) par logement (2016 à 2020)
PO : 21 761 € HT PB : 54 068 € HT
- Montant moyen de subventions par logement **en 2020**
PO : 7 131 € PB : 16 085 €
- Des financements complémentaires restent toujours mobilisables pour certains dossiers (caisses de retraites, crédit d'impôt, Action logement,...)
- L'OPAH-RU a engendré **2 903 267 € de travaux** sur le territoire de la CCBA
- **78%** de ces travaux ont été réalisés par des entreprises situées sur le territoire de la CCBA



68

Le renouvellement urbain en quartiers prioritaires

Bilan Volet Renouvellement Urbain

Quartier prioritaire de Vals-les-Bains : des projets de renouvellement urbain amorcés en parallèle de l'OPAH-RU

Volet urbain

- Etude lancée par la commune et le SITHERE pour analyse accessibilité et modes de déplacements par le CEREMA sur l'ensemble de la Ville (stationnement, modes doux...) : diagnostic rendu
- Quartier du château : lancement des travaux en novembre 2019 pour la requalification complète du quartier (réseaux secs et humides, surfaces, végétalisation...). **Les travaux sont en cours de finitions, le quartier est métamorphosé, et cela enclenche déjà une dynamique (travaux alentours, rachat de maisons dans le quartier...).**



Bilan OPAH-RU 2016-2019

Bilan Volet Renouvellement Urbain

Quartier prioritaire de Vals-les-Bains : des projets de renouvellement urbain amorcés en parallèle de l'OPAH-RU

Volet foncier et immobilier

- Convention avec EPORA pour la **réhabilitation de l'ancien hôtel du TOURING** (projet de démolition puis aménagement en logements et parking) : pré-études réalisées et choix du maître d'œuvre effectué pour les travaux de démolition. La **phase de désamiantage débute** courant janvier 2021, et la démolition devrait avoir lieu à l'automne 2021.

Volet économique

- Mise en œuvre des fiches actions dans le cadre du FISAC : attribution de subvention aux commerces pour les travaux réalisés (accessibilité, modernisation...) et analyse des locaux vacants à réhabiliter. **Les fiches actions avancent : 4 actions sont terminées, 11 sont lancées, une dernière reste à réaliser. A ce jour, 1 184 841€ de dépenses ont été engagées dans le cadre du FISAC**

71

Bilan OPAH-RU 2016-2020

BASSIN-AUBENAS.FR

Bilan Volet Renouvellement Urbain

Quartier prioritaire du Centre-ville d'Aubenas : poursuite d'une dynamique de grands projets urbains

Volet urbain

- 2019 : livraison de l'Agora paysagère et 1^{ère} phase de la rénovation du Château d'Aubenas
- 2020 : Requalification Place de la Grenette et rues du 4 Septembre / Nationale / Cordelier / Hôpital : **achevée**
- 2021 : Rue Auguste Bouchet et démarrage requalification cité des métiers d'arts
- Opération façade accélérée via l'OPAH-RU (objectifs : 100 logements)

Volet foncier et immobilier

- Convention d'étude et de veille foncière avec l'EPORA :
 - **Acquisition de la dernière parcelle Rue des Cordeliers** pour réaliser une opération de logements spécifiques
 - Jardin du Dôme : opération en attente

Volet économique

- FISAC en cours

72

Bilan Volet Renouvellement Urbain

Quartier prioritaire de Pont d'Aubenas : un véritable changement amorcé

Volet Urbain

- 2019 : livraison de la Voie verte rue de l'Eglise, requalification de l'école (livrée en septembre 2020)
- 2020 : **rénovation du centre social, requalification des espaces publics en 4 phases**
 - Place des Ateliers d'Antan avec parc public et jeux d'enfants – achevé
 - Place de la Petite Arménie et rue de Tartary – 2021
 - Quai de l'Ardèche et rue du Gaz – démarrage fin 2021

Volet foncier et immobilier

- Convention d'étude et de veille foncière avec l'EPORA : poursuite des négociations auprès du propriétaire de la parcelle n°3841

Volet économique

- Commerces : volonté de maintien d'une centralité autour de la Place de la Petite Arménie

73

L'Auto-réhabilitation Accompagnée, un dispositif complémentaire à l'OPAH-RU

Bilan OPAH-RU 2016-2020 BASSIN-AUBENAS.FR

Le Bricobus, une solidarité en chantier(s)

Rappel

2018 : expérimentation de l'ARA
 2019 : convention signée avec les Compagnons Bâisseurs pour 3 an (fin 2021)

➤ Action 1 : ARA PO
 1 dossier chez un PO / an

➤ Action 2 : ARA territoriale
 En complément de l'OPAH-RU : sensibilisation, accompagnement, dépannage...de ménages modestes qui ne peuvent être éligibles à l'Anah (reste à charge trop important, travaux non éligibles)

Enveloppe CCBA par an : 12 000 €
 + 4 000 € de cofinancement lot travaux



Vous habitez une commune de la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas, ou Nouvel Horizon à Privas ?

Le **BRICOBUS** vous accompagne dans la rénovation de votre logement (*) :

- Conseils techniques
- Prêt d'outillage
- Chantier participatif
- Travaux d'urgence
- Atelier Bricolage

Ca vous intéresse ?

Jacques BÉCKERES - animateur technique
 07.83.39.76.98

Emilie FRAPSAUCE - chargée de projets
 07.82.97.62.99
 e.frapsauce@compagnonsbatisseurs.eu

Prises d'adresse de territoire



Bilan OPAH-RU 2016-2020 BASSIN-AUBENAS.FR

Le Bricobus, un dispositif reconnu

Bilan 2020

Les chiffres clés

Dimension individuelle - Année 2020

 **34**
Visites à domicile

 **13**
chantiers d'ARA

 **9**
Dépannages pédagogiques

 **9**
Accompagnements autres

 **61**
Habitant-e-s directement impacté-e-s

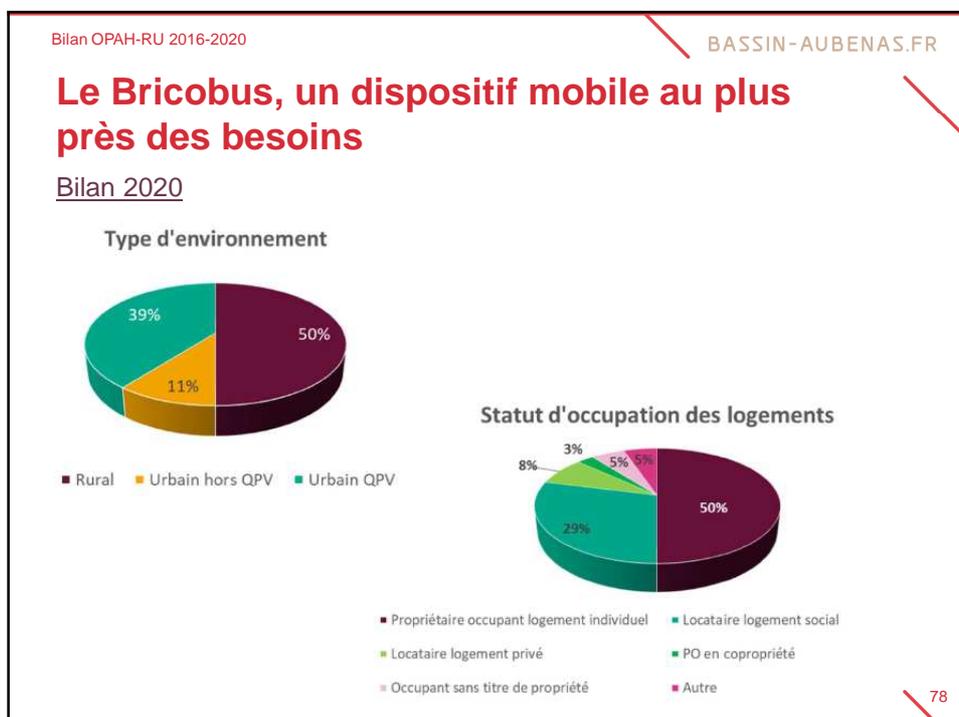
 Environ **20**
Partenaires publics et privés

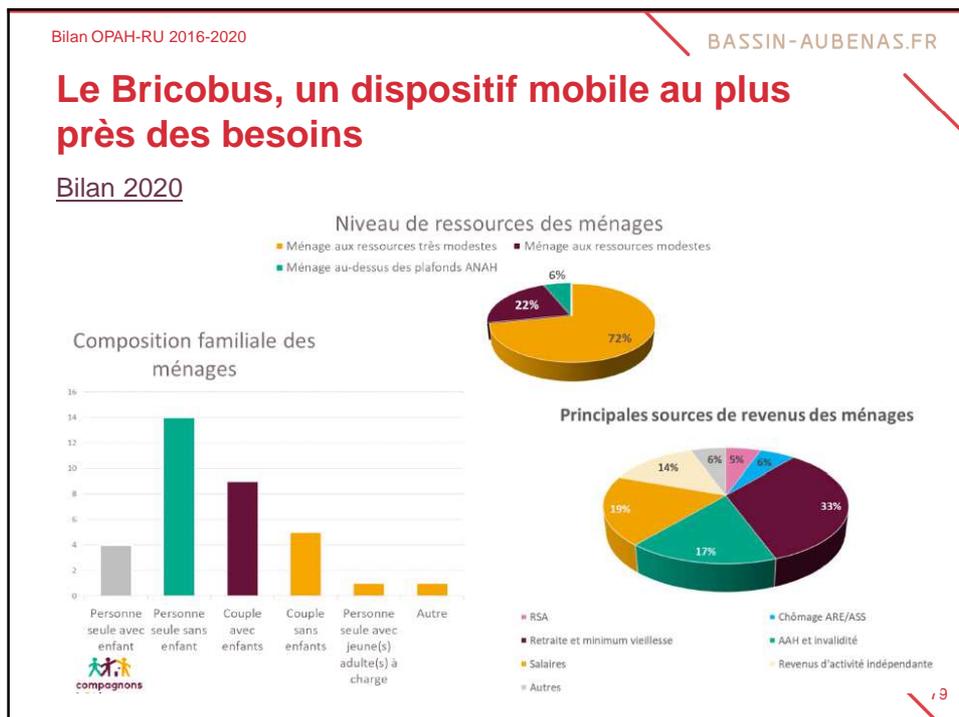
 **44** personnes engagées dans l'entraide

 **130** jours d'entraide

++ Éléments qualitatifs ++
 => impacts au-delà des réalisations techniques concrètes :
 remobilisation dans le logement, entraide,
 poursuite des travaux en autonomie







Le Bricobus, apprendre à faire

Exemple d'intervention

Accompagnement réalisé

- ❖ Travaux :
 - Réfection murs 2 chambres, salle de bain, toilettes
 - Réfection plafond d'1 chambre
 - Elargissement du projet au vestibule de l'étage : murs et plafonds (échafaudage)
 - Remplacement des ampoules par des basses conso
- ❖ Moyens mis en œuvre :
 - Fort investissement de M., qui a fermé son restaurant pendant 2 semaines
 - Mobilisation d'1 amie de M.
 - La mère a cuisiné les repas du midi des participant.e.s au chantier
 - Mobilisation d'1 bénévole CB Valence
- ❖ Impacts :
 - Réinvestissement des lieux par la famille
 - Poursuite des travaux en autonomie +++ (pendant le confinement notamment)



Les Compagnons

Temps animation technique : 10,5 j
Coût matériaux : 900 €



81

Le Bricobus, apprendre à faire

Exemple d'intervention

Outilthèque & autonomie

- ❖ Prêt d'outils :
 - Scie circulaire à onglets, scie sauteuse, scie multifonctions, mètre, marteau, équerre, casque anti-bruit, pied de biche
- ❖ Moyens mis en œuvre :
 - Assistance à distance (téléphone, visites ponctuelles)
- ❖ Réalisations :
 - création d'un plancher et pose parquet flottant



12

82

Le Bricobus, perspectives

Un carnet de commande déjà complet pour 2021

Les orientations 2021 à date – par territoire

Aubenas	CCBA hors Aubenas	Privas
4 orientations QPV	5 chantiers dont 1 réalisé, 1 en cours => COMPLET	1 chantier potentiel (DP 2020)
3 orientations hors QPV dont 1 en cours	1 DP réalisé	2 contacts ménages à relancer
Collectif Courant Fort / Les Oliviers : 1 à 2 chantiers accompagnés > 4 à 5 réalisés	Réunions publiques possibles MAIS communication uniquement sur possibilité de DP ou collectif	=> Orientations à déclencher, développer le aller vers et investir le territoire ++
Sollicitation : ML, jeunes invisibles > Permanences Bricobus Oliviers + atelier construction jardinières => COMPLET Nécessiter de prioriser / arbitrer		Chantier Ludothèque ? Autres animations collectives ? +++ Permanences Bricobus pied d'immeuble

83

Le Bricobus, perspectives

De nombreuses incertitudes, notamment financières

	2020	2021
Indicateurs	100 personnes concernées 15 chantiers : 5 Privas / 5 Aubenas / 5 rural 15 dépannages pédagogiques Animations collectives	<ul style="list-style-type: none"> 230 personnes concernées 15 chantiers : 5 Privas / 5 Aubenas (dont 3 QPV) / 5 rural 15 dépannages pédagogiques ou prêts d'outils Animations collectives en cœur de quartier (Privas) ou en milieu rural
Moyens	1 ETP Animateur technique => 0,67 0,25 ETP Chargée de projets Appui ponctuel volontaires & bénévoles Valence 1 Directrice 1 chargée de gestion à partir d'octobre	1/ Equipe opérationnelle sur site 1 ETP Animateur technique 0,35 ETP Chargée de projets Appui ponctuel des volontaires valentinois /!\ Trouver un garage + espace de stockage sécurisé 2/ Fonctions support au siège 1 Directrice : orientations stratégiques et pilotage 1 chargée de gestion : suivi administratif et financier
Enjeux	Inscrire l'action en rural, susciter des orientations Déclencher des chantiers à Pont d'Aubenas, ou à défaut, Aubenas cœur de ville	<ul style="list-style-type: none"> Pérenniser l'action et les investissements, matériels et humains, au-delà de 2022 (financements) Critériser les orientations reçues en rural (carnet 2021 plein) Équilibrer les différents axes de l'action (Privas, Aubenas, rural) Déclencher des chantiers à Privas, Nouvel Horizon Toucher collectivement les publics ruraux (LEADER) Développer le bénévolat

Volet copropriétés en difficulté

Suivi-animation du volet « copropriétés en difficulté » 2019/2022

Une mobilisation majoritairement compliqué des acteurs concernés

- 2019 : démarrage du suivi-animation réalisé par l'association SOLIHA : 6 adresses de copropriétés retenues dans le cadre du « volet copropriétés en difficultés » (2019 / 2022) représentant 43 logements :
 - 4 sur Aubenas (centre-ville)
 - 2 sur Vals-les-Bains (centre-ville élargi)

- 2020 : une année complexe pour mobiliser les syndicats et les copropriétaires et ainsi avancer les phases d'études

Dispositif = accompagnement technique gratuit du syndic + aide financière

- aides de l'ANAH aux copropriétés en difficultés
- cofinancement des communes des travaux sur les parties communes à hauteur de 20% plafonné à 60 000 € de travaux H.T (aides au syndicat).

Suivi-animation du volet « copropriétés en difficulté » 2019/2022

Avancement au 31/12/2020 sur Aubenas

- › **3 Place du Barry** : expertise complémentaire en cours (planchers à vérifier). Dossier façade envisageable.
- › **1 rue Carnot** : copropriétaires non mobilisables, état de carence manifeste (pas de syndic). Adresse basculée dans l'étude ORI.
- › **8 bd de Vernon** : un copropriétaire mobilisé pour les travaux en parties communes (toiture façade cage d'escalier) et d'accord pour être rattaché au bâtiment B avec une gestion commune par un syndic. En attente mobilisation syndic pour devis géomètre et notaire.
- › **10 rue Champalbert** : accord de l'Anah exceptionnel pour l'éligibilité de cette copropriété. En attente devis et syndic.



87

Suivi-animation du volet « copropriétés en difficulté » 2019/2022

Avancement au 31/12/2020 sur Vals

- › **Le Jeanne d'Arc** : les travaux urgents ont été réalisés et financés par l'Anah. En attente syndic pour la suite des travaux (devis MOE...)
- › **82 rue Jean Jaurès** : pas de syndic - mobilisation très difficile des copropriétaires relancés plusieurs fois (3 retours positifs sur 7).



Suites

- › Fin d'année 2020 : relance du principal syndic de copropriétés et des copropriétaires du 82 rue Jean Jaurès à Vals
- › Perspectives : si non mobilisation – arrêt du suivi-animation pour certaines copropriétés (à voir si d'autres peuvent être intégrées à la place)

88

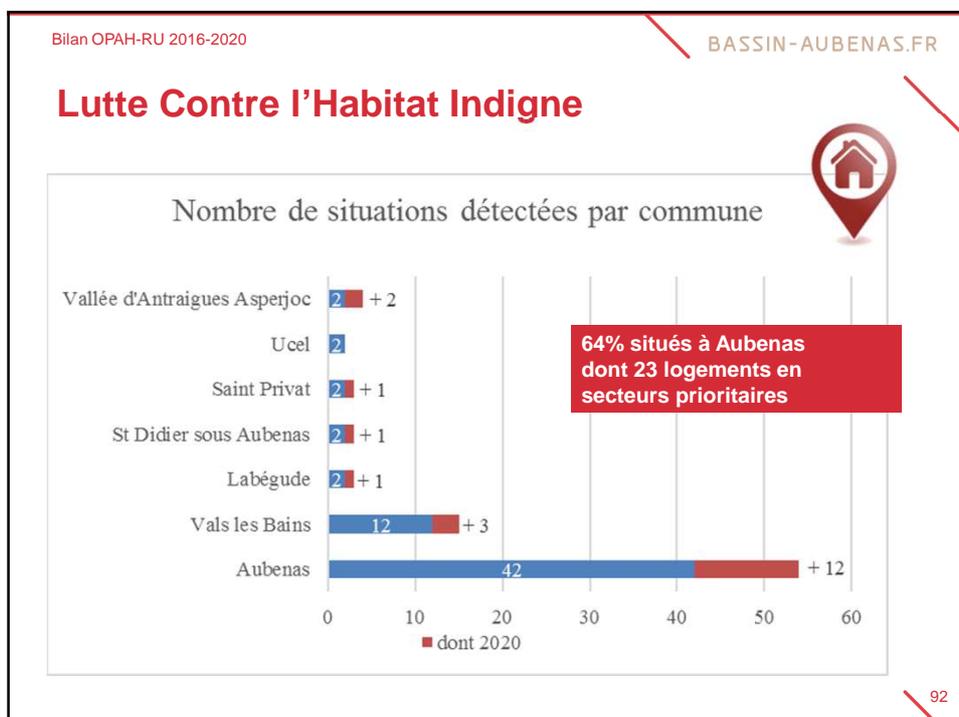
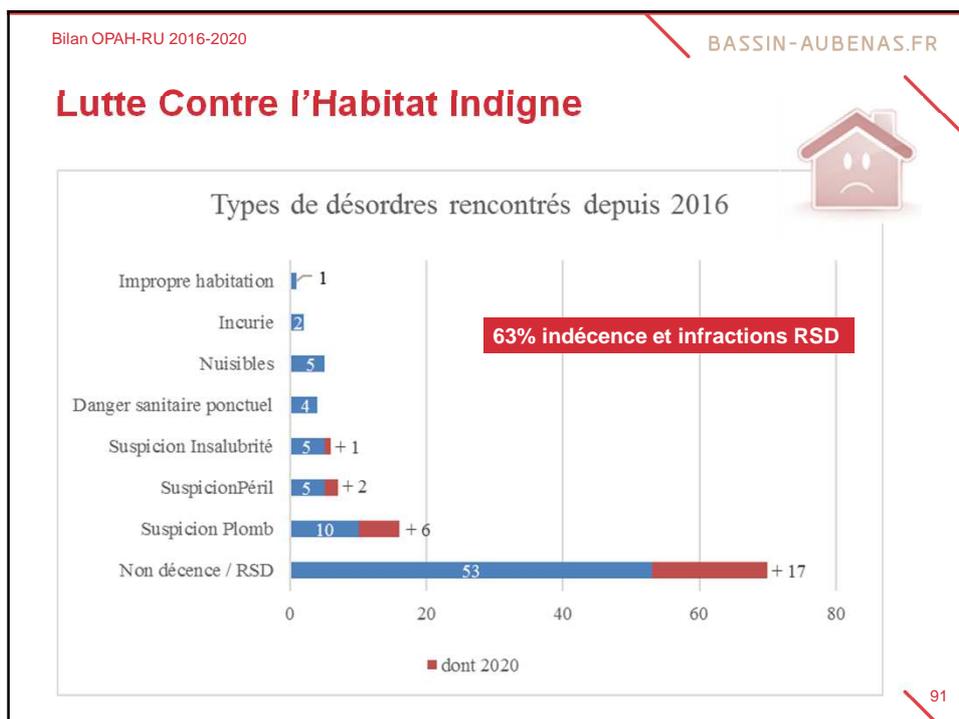
La Lutte contre l'Habitat Indigne

Lutte Contre l'Habitat Indigne - 2020

- 23 signalements reçus en 2020 dont 3 sont restés sans suite en raison de déménagements ou d'absence de lien avec l'occupant.
- 18 situations ont fait l'objet d'une présentation au cours des Commissions Habitat Indigne (CHI)
- 95 % concernent des logements locatifs (1 situation « propriétaire occupant »)

Origine des signalements





Bilan OPAH-RU 2016-2020 BASSIN-AUBENAS.FR

Lutte Contre l'Habitat Indigne

Phase de conciliation :

+ 4 par rapport à 2019



14 dossiers
En cours de traitement

+ 4 par rapport à 2019



18 logements
Devenus vacants et en état de veille si relocation

+ 2 par rapport à 2019



22 logements
Ont abouti à une résorption totale.

- Aucun des travaux effectués dans ces logements n'ont reçu de subventions via l'OPAH-RU comme constaté chaque année : refus systématique des propriétaires
- En 2020, **20 % des situations traitées se sont soldées par un départ des locataires (44% entre 2016 et 2019)**. Cette baisse s'explique sans doute d'abord par la période sanitaire particulière qui freinent les mouvements locatifs.
- **2 logements visités** ont fait l'objet de travaux adaptés aux besoins identifiés, **une 3^{ème} situation** est en passe d'être également résorbée.

93

Bilan OPAH-RU 2016-2020 BASSIN-AUBENAS.FR

Lutte Contre l'Habitat Indigne

Phase coercitive : procédures engagées en 2020

CAF :
6 procédures de conservations des Aides au Logement en 2020

ARS :
1 arrêté d'insalubrité

CAF :
2 contrôles de décence après travaux

ARS : 3 (diagnostics plomb)

CHI (18 situations abordées)

➤ **17 logements** ont fait l'objet d'une conservation des aides au logement depuis 2016. Cet outil reste incitatif et efficace,

94

Bilan Lutte Contre l'Habitat Indigne

↑
FORCES

- Sensibilisation accrue : 1 à 2 réunions/an auprès des acteurs LHI

- Agents de terrain disponibles et formés :
SOLIHA Ardèche mobilise 2 personnes pour traiter les situations d'habitat indigne

- Habilitation CAF pour le traitement non-décence (plus grand nombre de « procédures » engagées)

- Partenariats bien établis et fonctionnels

- Enlisement des situations car signalements qui arrivent souvent trop tard (conflit locatif trop installé ou départ imminent de l'occupant)

- Non-décence et infractions RSD : difficultés de traitement au-delà de la procédure CAF

- Procédure CAF avec effets potentiellement compliqués passé le délai de 18 mois.

- Constats récurrents : travaux réalisés souvent à minima par les bailleurs

↓
FAIBLESSES

PISTES D'AMÉLIORATIONS

- Permettre un **discours clair** auprès des locataires et propriétaires sur les suites en cas d'échec de la démarche amiable (engagement des communes à engager des procédures coercitives)
- Mettre en place des actions plus larges de prévention sur la LHI à défaut de dispositif analogue comme le Permis de Louer