



**BILAN 2014**

Année 1

# Programme Local de l'Habitat

2014-2019



Une action inscrite à l'Agenda 21 de la Communauté de communes du Pays d'Aubenas Vals, labellisé Agenda 21 local France



# Sommaire

Propos introductifs	p.4
1. Les grandes dynamiques du territoire	p.5
1.1. Evolution démographique	p.5
1.2. Age de la population	p.6
1.3. Un desserrement de la population	p.6
1.4. Emploi, revenus et précarité	p.7
1.5. L'évolution du parc de logements	p.8
2. La production de logements, objectifs et réalisation	p.10
2.1. La production de logements de 2008 à 2013	p.11
2.2. La production de logements en 2014	p.11
2.3. La production de logements sociaux	p.12
2.4. Les formes urbaine	p.12
2.5. La consommation foncière	p.13
3. L'état d'avancement du programme d'actions	p.14
Action 1	p.14
Action 2	p.16
Action 3	p.17
Action 4	p.18
Action 5	p.19
Action 6	p.20
Action 7	p.21
Action 8	p.22
Synthèse de l'avancement des actions	p.23
4. Bilan financier	p.24

Le programme local de l'habitat (PLH) est le document essentiel d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement à l'échelle d'un territoire. Le PLH est un document de programmation (art. L. 302-1 CCH) établi sur 6 ans, qui concerne toutes les composantes de l'habitat :

- le logement public comme privé,
- le logement en location comme en accession,
- la construction neuve comme le traitement du parc existant,
- le logement comme les structures d'hébergement.

## **Le 1<sup>er</sup> PLH de la CCPAV a été adopté le 27 février 2014 pour 6 ans soit pour la période 2014-2019**

Le présent bilan produit par la Communauté de Communes du Pays d'Aubenas-Vals (CCPAV), s'inscrit dans le cadre de l'évaluation annuelle du PLH, conformément à l'obligation définie dans le code de la construction et de l'habitation, aux articles suivants :

- L302-3 : « l'établissement de coopération intercommunale délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique »

- R 302-13 : « l'établissement de coopération intercommunale dresse un bilan annuel de la réalisation du programme local de l'habitat et décide d'éventuelles adaptations que justifierait l'évolution de la situation sociale, économique, ou démographique. »

Le bilan annuel ainsi que les délibérations approuvant les adaptations mentionnées à l'alinéa précédent sont transmis aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale ainsi qu'au Préfet et sont tenus à la disposition du public.

**Le présent bilan présente les grandes dynamiques du territoire, les chiffres clés et l'état d'avancement des actions inscrites dans le PLH sur cette 1<sup>ère</sup> année d'exercice.**

## Propos introductifs

La CCPAV disposant de la compétence optionnelle liée au logement intitulée « Politique du logement et cadre de vie », elle a engagée fin 2010 une démarche volontaire d'élaboration d'un 1<sup>er</sup> Programme Local de l'Habitat (PLH).

En effet, la CCPAV avait le souhait de mieux encadrer son développement et de débattre des problématiques de l'habitat à une échelle plus large que la seule échelle communale, afin de mieux répondre aux besoins des populations modestes et des publics spécifiques de son territoire.

Au vu du diagnostic établi au cours de ce 1<sup>er</sup> PLH qui a mis en lumière un certain nombre de problématiques (nombreux logements vacants, manque de logements locatifs sociaux, difficulté d'accession à la propriété, forte consommation foncière...), les élus de la communauté de communes se sont s'attachés à mettre en œuvre une politique volontariste dans le domaine de l'habitat via un PLH déclinés en 8 actions.

### Un PLH structuré autour de 3 axes...

- ✓ 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

### ...déclinés en orientations

- ✓ 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

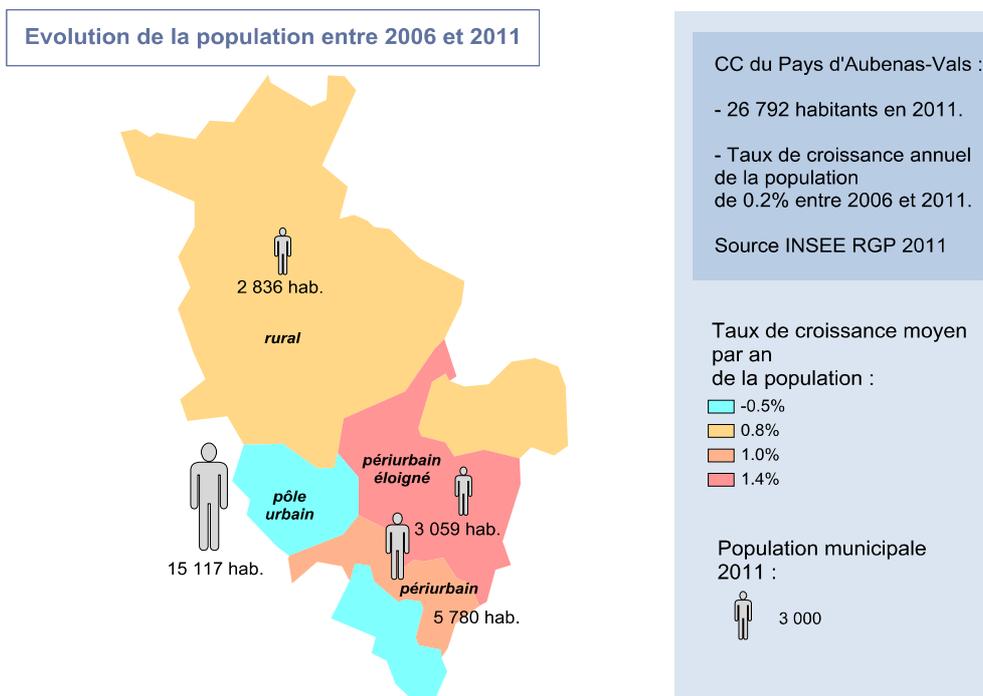
# 1. Les grandes dynamiques du territoire

Cette partie est issue du travail d'accompagnement du PLH réalisé par l'ADIL 26 dans le cadre de l'Observatoire de l'Habitat auquel adhère la CCPAV par convention.

## 1.1. Evolution démographique

*A savoir* : Le nombre d'habitants retenu est celui de la population municipale sans double compte, source INSEE RGP 2011.

Population	Croissance annuelle moyenne			Population sans double compte			
	Territoire	1999-2006	2006-2011	Hypothèse PLH	2011	2017	variation
pôle urbain		0.9%	-0.5%	1.5%	15 117	16 530	1 413
périurbain		0.7%	1.0%	1.3%	5 780	6 246	466
périurbain éloigné		2.3%	1.4%	1.3%	3 059	3 305	246
rural		0.8%	0.8%	1.3%	2 836	3 065	229
Pays d'Aubenas Vals		1.0%	0.2%	1.4%	26 792	29 123	2 331
Berg et Coiron		2.1%	1.6%	1.3%	8 964		
Vinobre		1.8%	1.4%		9 451		
Ardèche des Sources et Volcans		1.6%	0.9%		9 644		
SCOT Ardèche méridionale		1.4%	0.9%		96 865		
Drôme		1.0%	0.8%		487 993		
Ardèche		1.0%	0.7%		317 277		



### ➤ Un objectif démographique ambitieux

Le PLH table sur une progression démographique de 1.4%/an de 2014 à 2019. Cet objectif est ambitieux au regard des périodes antérieures : 1 % par an entre 1999 et 2006, 0.2% par an entre 2006 et 2011.

Cet objectif repose sur un très net parti de redynamiser la croissance démographique du pôle urbain un gain de 2500 habitants à l'échelle de la CCPAV dont 1500 habitants sur le seul pôle urbain.

### ➤ Des situations contrastées

**Le pôle urbain**, après une croissance de 0.9% par an entre 1999 et 2006, perd de la population avec -0.5 %/an entre 2006 et 2011. Les deux communes participent de ce phénomène. Sur une longue période (1999-2006) Aubenas a quand même gagné plus de 500 habitants tandis que la population de Vals-les-Bains est stable. L'objectif de croissance de 1.5%/an est en rupture avec l'évolution actuelle.

**Le secteur périurbain** accentue sa croissance passant de 0.7% par an entre 1999 et 2006 à 1% par an entre 2006 et 2011. Dans cet ensemble Saint-Didier-sous-Aubenas est particulièrement dynamique (+2.7% par an entre 2006 et 2011) tandis que Labégude perd de la population (- 0.2% par an). L'objectif de croissance de 1.3 %/an reste toutefois nettement supérieur à l'évolution actuelle.

**Le secteur périurbain éloigné** a une croissance forte (1.4 %/an) entre 2006 et 2011 en retrait par rapport à 1999-2006 (2.3 %/an). C'est la commune de Vesseaux qui tire la croissance avec 2.3% par an tandis que Saint-Andéol-de-Vals et Saint-Julien-du-Serre ont vu leur croissance s'effondrer. C'est le seul secteur dont l'objectif de croissance de 1.3% par an est concordant avec l'évolution actuelle.

**Le secteur rural** a une croissance d'ensemble stable et raisonnable de 0.8% par an mais avec des disparités très importantes d'une commune à l'autre. L'objectif de croissance de 1.3 %/an reste cependant très supérieur à l'évolution actuelle.

## 1.2. Age de la population : le pôle urbain et le périurbain menacés d'hyper vieillissement

Âge de la population			2011				
Territoires	indice de jeunesse	plus de 60 ans	0-19ans	20-39ans	40-59ans	60-74ans	75 et +
pôle urbain	0.6	34%	21%	21%	24%	17%	17%
périurbain	0.7	33%	21%	19%	27%	19%	14%
périurbain éloigné	1.0	25%	26%	20%	29%	17%	8%
rural	0.6	32%	20%	17%	31%	21%	11%
Pays d'Aubenas Vals	0.7	32%	22%	20%	26%	18%	14%
Berg et Coiron	0.9	26%	24%	22%	28%	16%	10%
Vinobre	0.9	27%	23%	18%	31%	18%	9%
Ardèche des Sources et Volcans	0.6	35%	20%	18%	27%	21%	14%
SCOT Ardèche méridionale	0.6	33%	21%	19%	28%	19%	13%
Drôme	1.0	25%	25%	22%	28%	16%	9%
Ardèche	0.8	28%	23%	21%	28%	17%	11%

Aubenas se caractérise à la fois par la présence de jeunes ménages et par un hyper vieillissement. Cet hyper vieillissement résulte d'un départ des jeunes ménages vers la périphérie et d'un phénomène d'accueil à la retraite et de vieillissement d'une population en place.

Dans l'ensemble le taux de personnes âgées de plus de 60 ans sur le territoire de la CCPAV est très supérieur à la moyenne départementale, et l'indice de jeunesse est assez faible (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) à l'exception du périurbain éloigné (25 % seulement de plus de 60 ans et un indice de jeunesse de 1.05).

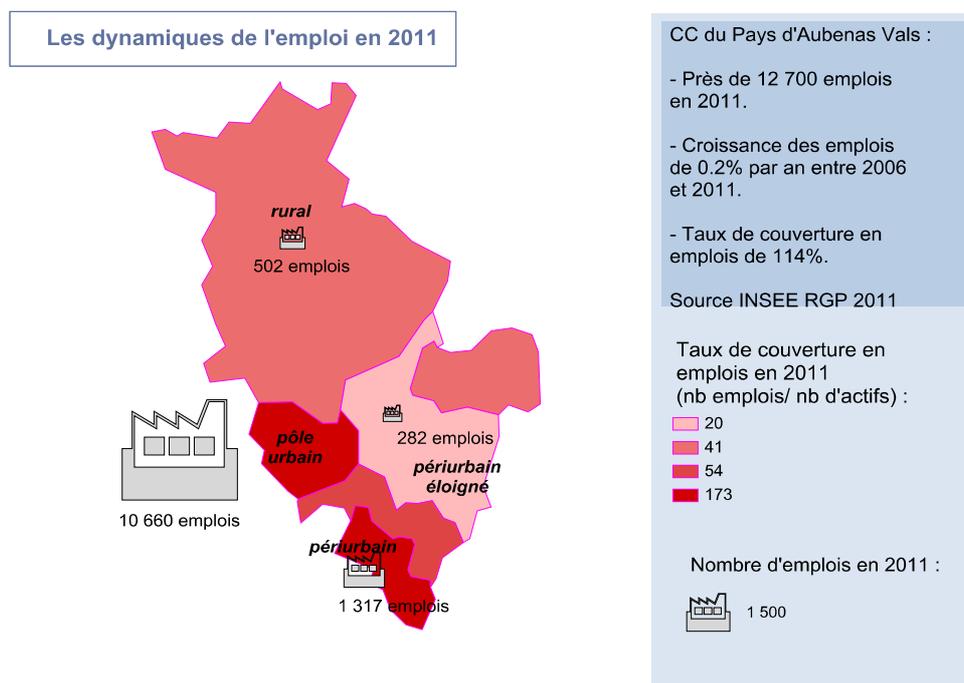
## 1.3. Un desserrement de la population

La taille moyenne des ménages continue de décroître au rythme de -0.4 %/an sur la CCPAV pour atteindre 2.05 personnes par ménage en 2011. A noter que l'objectif du PLH à terme (2019) est de 2.00 personnes par ménage, ce qui impliquerait un gros effort d'accueil ou de maintien de jeunes ménages avec enfants sur le territoire.

Cette taille moyenne est très différente selon les secteurs : 1.94 sur le pôle urbain, 2.47 sur le périurbain éloigné, et autour de 2.15 sur les autres secteurs. Cela témoigne des différentes dynamiques de vieillissement et d'accueil des familles selon les secteurs (ainsi le pôle urbain

accueille 56 % de ménages isolés et de familles monoparentales, contre 34 % seulement dans le périurbain éloigné).

## 1.4. Emploi, revenus, et précarité



Source INSEE RGP 2011

Définition :  $\text{taux de couverture en emplois} = \frac{\text{nombre d'emplois}}{\text{nombre d'actifs}} \times 100$

### ➤ Aubenas, un pôle d'emploi

Le Pays d'Aubenas-Vals est excédentaire (114%) en emploi par rapport à ses actifs résidents avec 12 761 emplois et 11 215 actifs (dont 1 909 sans emploi) en 2011. Aubenas avec 9 491 emplois, soit deux fois plus d'emplois que d'actifs (1 168 emplois seulement sur Vals-les-Bains), est le pôle d'emploi structurant du territoire de la CCPAV.

Les taux de couverture en emploi sont en revanche beaucoup plus faibles sur les autres secteurs, et notamment sur le périurbain éloigné (20 %) témoignant de son caractère hyper résidentiel.

### ➤ Des indicateurs de précarité alarmants sur le pôle urbain

Données sociales	Chômage		Chômage		RSA		Précarité		
	nb de chômeurs de cat ABC		nb de chômeurs de cat A		nb de foyers allocataires du RSA		nb de foyers bénéficiaires d'une aide au logement		
	Source Pôle Emploi Dares 2012		Source Pôle Emploi Dares 2012		CAF 2013		CAF 2013		
Territoires	nb	%	nb	%	nb	%	nb	% / RP	% / loc.
pôle urbain	1592	26%	1169	19%	922	13%	3060	42%	81%
périurbain	457	19%	318	13%	-	-	-	-	-
périurbain éloigné	250	18%	168	12%	-	-	-	-	-
rural	236	19%	148	12%	-	-	-	-	-
Pays d'Aubenas Vals	2535	23%	1803	16%	-	-	-	-	-
Berg et Coiron	680	17%	427	11%	-	-	-	-	-
Vinobre	679	16%	428	10%	-	-	-	-	-
Ardèche des Sources et	739	19%	524	14%	-	-	-	-	-
SCOT Ardèche	8 161	20%	5 819	14%	-	-	-	-	-
Drôme	37 319	17%	24 761	11%	14 903	7%	47 396	22%	62%
Ardèche	22 384	16%	14 965	11%	8 167	6%	27 953	20%	66%

Plus de 15 % de la population du pôle urbain appartient à un ménage bénéficiaire du RSA ou de l'AAH, soit à peu près le double de la moyenne départementale. Le revenu médian se situe autour de 21 000 € alors qu'il est de 26 500 € en Ardèche. 16 % des actifs sont chômeurs de catégorie A (23% en catégories ABC) pour 11% en Ardèche (16% pour les catégories ABC). 80% des locataires bénéficient d'une aide au logement de la CAF.

Sur le reste du territoire, les indicateurs sont plus élevés que les moyennes départementales tout en restant relativement proches.

## 1.5. L'évolution du parc de logements

Parc de logements	Parc de logements			Hypothèse PLH Logements vacants	Résidences principales				
	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants		propriétaires	locataires	logés gratuit	Part des hlm / RP	Part des hlm / locatif
<b>pôle urbain</b>	78%	6%	16%	10%	45%	52%	3%	16%	30%
<b>périurbain</b>	85%	7%	9%	6%	65%	33%	2%	5%	16%
<b>périurbain éloigné</b>	75%	18%	7%	4%	79%	19%	2%	4%	22%
<b>rural</b>	52%	41%	8%	4%	77%	19%	4%	2%	10%
<b>Pays d'Aubenas Vals</b>	75%	13%	12%	8%	56%	41%	3%	11%	27%
<b>Berg et Coiron</b>	72%	17%	11%		68%	28%	3%	7%	25%
<b>Vinobre</b>	83%	10%	7%		76%	21%	3%	2%	10%
<b>Ardèche des Sources et Volcans</b>	57%	35%	8%		70%	26%	4%	4%	15%
<b>SCOT Ardèche méridionale</b>	62%	30%	8%		66%	30%	4%	6%	21%
<b>Drôme</b>	84%	8%	8%		62%	36%	2%	12%	34%
<b>Ardèche</b>	73%	19%	8%		66%	31%	3%	9%	29%

Source INSEE 2011 et RPLS au 31/12/2012

### ➤ Seulement 75% du parc de logements en résidences principales

La CCPAV garde une composante importante de résidences secondaires représentant 2 132 logements, soit 13% du parc. Depuis 2006 ce parc serait pratiquement stable (-43 logements - statistiques peu fiables).

La vacance est également importante représentant 2 073 logements en 2011, soit 12% du parc, en augmentation de 450 unités depuis 2006 (statistiques peu fiables).

De fait, l'ensemble résidences secondaires et logements vacants, représentent 4 200 logements, soit 25% du parc.

Ces logements sont un gisement potentiel de remise sur le marché de résidences principales.

### ➤ Un taux de vacance élevé sur le pôle urbain

Le PLH s'est donné un objectif ambitieux de mobiliser la vacance en la ramenant à 8% du parc de logement, pour 10% en 2006 et 12% en 2011.

**Dans le pôle urbain**, la vacance est très forte où elle atteint 16% des logements (soit presque 1500 logements), en très forte progression par rapport à 2006 (12%). L'objectif du PLH d'atteindre 10% impliquerait de mobiliser 550 logements vacants par rapport à la situation de 2011.

**Sur les autres secteurs**, la vacance est proche de la moyenne départementale (autour de 8% des logements), le PLH a prévu de ramener ce niveau entre 4 et 6 % soit une remise en marché de 235 logements vacants sur les 585 actuels (2011).

### ➤ Une concentration du parc locatif sur le pôle urbain

Le parc locatif représente 41% des résidences principales soit 10 points de plus que la moyenne départementale. Ces logements sont concentrés à 75 % sur les communes du pôle urbain (3 800 logements sur 5 150). Le secteur périurbain est dans une situation intermédiaire avec 1/3 de résidences principales locatives, tandis que ce taux est de 20% sur les deux autres secteurs. Le parc locatif social public HLM représente dans cet ensemble 1 364 logements soit 11% des résidences principales et 27% des logements locatifs totaux. Il est également concentré sur le pôle urbain où il représente 16% des résidences principales et 30% du parc locatif. Le parc HLM est sous représenté dans le périurbain (éloigné ou non) où il représente

autour de 5% des résidences principales, ce qui correspond à 16% des logements locatifs totaux en périurbain et 22% dans le périurbain éloigné.

### **En conclusion**

2014 est la première année du PLH de la Communauté de Communes du Pays d'Aubenas-Vals.

Ce programme est volontariste avec une hypothèse démographique ambitieuse tablant sur une forte croissance de la population (1.4 %/an) en rupture par rapport à l'évolution récente (+0.2%/an), et repose sur un niveau élevé de construction neuve et de mobilisation de la vacance.

Par ailleurs le PLH prévoit plus qu'un doublement de la production de logements sociaux et une évolution des formes urbaines avec plus de logements groupés.

Ces derniers objectifs sont cohérents avec les besoins de la population et un aménagement du territoire alliant maîtrise du foncier et mixité fonctionnelle.

## 2. La production de logements, objectifs et réalisation

La loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009, dite loi Molle, impose au PLH de définir des objectifs quantitatifs de production de logements par communes ou secteurs géographiques.

La phase d'orientations stratégiques du PLH a retenu l'hypothèse d'un besoin en logement pour le territoire, à l'horizon 2019, de **1 440 logements, soit une production d'environ 240 logements par an**. Cette hypothèse se fonde sur un rythme d'évolution démographique de 1,4% par an entre 2014 et 2015 comme indiqué dans le volet précédent.

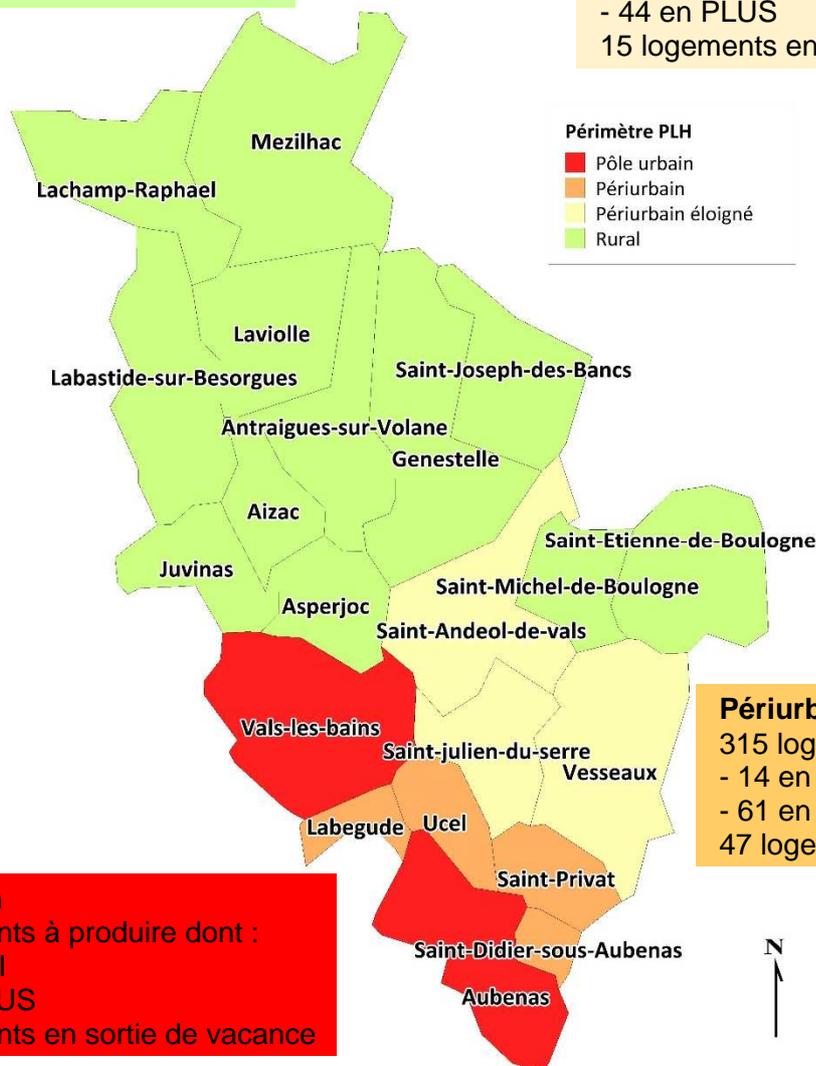
Afin de favoriser la réflexion sur l'ensemble du territoire communautaire, ces besoins en logements ont été répartis par secteur (urbain, périurbain...) tant pour le logement privé que pour le logement aidé, comme le montre la carte illustrée ci-dessous.

### Rural

100 logements à produire dont :  
- 1 en PLAI  
- 12 en PLUS  
32 logements en sortie de vacance

### Périurbain éloigné

144 logements à produire dont :  
- 9 en PLAI  
- 44 en PLUS  
15 logements en sortie de vacance



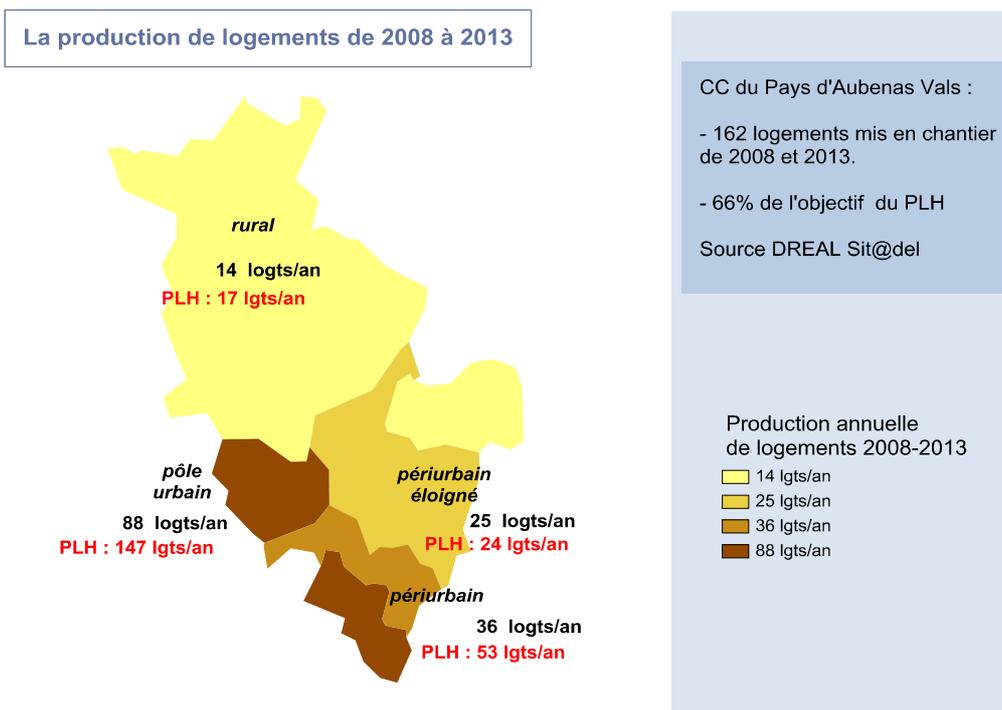
### Pôle urbain

881 logements à produire dont :  
- 42 en PLAI  
- 166 en PLUS  
159 logements en sortie de vacance

### Périurbain

315 logements à produire dont :  
- 14 en PLAI  
- 61 en PLUS  
47 logements en sortie de vacance

## 2.1. La production de logements de 2008 à 2013



### ➤ Une baisse du rythme de la construction neuve en 2013

Sur la période 2008-2013 « post PLH », le rythme de construction a été en moyenne de 162 logements par an. En 2013, ce rythme de construction s'est effondré à 104 logements mis en chantier dans l'année.

## 2.2. La production de logements en 2014

	Objectifs de production de logements annuels	Autorisation délivrées en 2014 en nombre de logements	Nombre de logements commencés en 2014
Pôle urbain	147	37	31
Périurbain	53	39	26
Périurbain éloigné	24	43	33
Rural	17	10	3
<b>Total CCPAV</b>	<b>241</b>	<b>129</b>	<b>93</b>

Source : SITADEL (manque décembre 2014)

### ➤ Des objectifs du PLH élevés

Le PLH fixe comme objectif la production de 240 logements par an dont 198 logements neufs et 42 par mobilisation du bâti vacant. Cet objectif est élevé au regard des 165 logements neufs mis en chantier sur la période 2008-2013.

Il est à noter que le territoire bénéficie d'un stock d'autorisations de construire non traduites en mises en chantier.

Comme pour la période antérieure 2008-2013 (carte ci-dessus), le nombre de construction est plus important sur les communes périurbaines que sur le pôle urbain, en contradiction avec les objectifs du PLH.

## 2.3. La production de logements sociaux (données hors ANRU)

Programmation logement social public	Objectifs du PLH		période antérieure 2008-2013	
	sur la période	en logement / an	sur la période	en logement / an
Territoire				
pôle urbain	208	35	91	15
périurbain	74	12	32	5
périurbain éloigné	53	9	44	7
rural	13	2	4	1
Pays d'Aubenas Vals	348	58	171	29
Berg et Coiron	78	13	25	4
Vinobre			47	8
Ardèche des Sources et Volcans			54	9
SCOT Ardèche méridionale			501	84
Drôme			5046	841
Ardèche			1950	325

source : DDT 07 et 26

### ➤ Un objectif de relance de la production de logement social

Le PLH vise la construction de 348 logements sociaux soit 58 logements par an à comparer avec les 28 logements programmés par an au cours des six dernières années (2008-2013).

## 2.4. Les formes urbaines

Formes urbaines	Individuel pur		Individuel groupé		Collectif	
	PLH	2008-2013	PLH	2008-2013	PLH	2008-2013
Territoire						
pôle urbain	23%	30%	39%	10%	38%	60%
périurbain	40%	69%	40%	13%	20%	19%
périurbain éloigné	47%	69%	38%	7%	17%	25%
rural	80%	75%	20%	14%	0%	11%
Pays d'Aubenas Vals	33%	48%	44%	11%	35%	41%
Berg et Coiron	33%	76%	57%	13%	10%	11%
Vinobre		75%		16%		9%
Ardèche des Sources et Volcans		86%		8%		7%
SCOT Ardèche méridionale		66%		14%		19%
Drôme		48%		18%		34%
Ardèche		64%		15%		22%

Source Sitadel2

### ➤ L'individuel groupé : une formule qui peine à trouver un écho

Le parti pris du PLH est de développer les formes d'habitat intermédiaire qui réunit le lotissement dense, l'individuel groupé, les petits collectifs. Cela se traduit improprement par un objectif de développement de l'individuel groupé aux dépens surtout de l'individuel pur. Ainsi sur la CCPAV, l'objectif du PLH est 33% d'individuel pur, 44% d'individuel groupé et 35% de collectif pour la production de logements neufs sur la période 2014-2019, en rupture par rapport à la période immédiate 2008-2013 (48% d'IP, 11% d'IG et 41% de collectif). Pour appréhender 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.

**Sur le pôle urbain** l'objectif est de 77% de structuré par rapport aux 70% réalisés sur 2008-13 (surtout du collectif avec 60% de la construction neuve).

**Sur le périurbain** l'objectif est de 60% de structuré par rapport aux 32% réalisés sur 2008-13 (19% de collectif).

**Sur le périurbain éloigné** l'objectif est de 55% de structuré par rapport aux 32% réalisés sur 2008-13 (25% de collectif).

**Sur le rural** l'objectif est de 20% de structuré (individuel groupé ou collectif) par rapport aux 25% réalisés sur 2008-13 (11% de collectif).

On voit que même le collectif a sa place dans le rural et le périurbain éloigné.

## 2.5. La consommation foncière

Foncier de la Construction neuve	Objectifs PLH			Période triennale 2010-2011-2012		
	consommation unitaire moyenne	densité en lgts / ha	consommation foncière annuelle (ha)	consommation unitaire moyenne	densité en lgts / ha	consommation foncière annuelle (ha)
<b>pôle urbain</b>	346 m <sup>2</sup> /lgt	31 lgts/ha	5.1 ha	640 m <sup>2</sup> /lgt	16 lgts/ha	5.6 ha
<b>périurbain</b>	500 m <sup>2</sup> /lgt	20 lgts/ha	2.6 ha	998 m <sup>2</sup> /lgt	10 lgts/ha	4.0 ha
<b>périurbain éloigné</b>	500 m <sup>2</sup> /lgt	20 lgts/ha	1.2 ha	1675 m <sup>2</sup> /lgt	6 lgts/ha	3.6 ha
<b>rural</b>	1000 m <sup>2</sup> /lgt	10 lgts/ha	1.7 ha	1575 m <sup>2</sup> /lgt	6 lgts/ha	1.5 ha
<b>Pays d'Aubenas Vals</b>	474 m <sup>2</sup> /lgt	23 lgts/ha	10.6 ha	915 m <sup>2</sup> /lgt	11 lgts/ha	14.4 ha
<i>Berg et Coiron</i>	694 m <sup>2</sup> /lgt	14 lgts/ha	6.3 ha	1217 m <sup>2</sup> /lgt	8 lgts/ha	10 ha
<i>Vinobre</i>				1296 m <sup>2</sup> /lgt	8 lgts/ha	10 ha
<i>Ardèche des Sources et Volcans</i>				1455 m <sup>2</sup> /lgt	7 lgts/ha	7 ha
<i>SCOT Ardèche méridionale</i>				1275 m <sup>2</sup> /lgt	8 lgts/ha	79 ha
<i>Drôme</i>				674 m <sup>2</sup> /lgt	15 lgts/ha	213 ha
<i>Ardèche</i>				1136 m <sup>2</sup> /lgt	9 lgts/ha	194 ha

source : DREAL, Sit@del

### ➤ Un objectif de densité de la construction neuve

Le PLH prévoit une densité moyenne de 23 logements par hectare (données recalculées sur le tableau ci-dessus) alors que la densité des trois dernières années est de 11 logements par hectare. Le PLH prévoit une consommation foncière annuelle bien inférieure à ce que l'on constate aujourd'hui avec un objectif de production supérieur : 198 logements neufs par année du PLH pour 152 par an sur les trois dernières années (2010-11-12).

# 3. L'état d'avancement du programme d'actions

## ➤ Action 1 Adapter les documents d'urbanisme

### Objectifs

- ✓ Mettre en place des documents d'urbanisme sur toutes les communes afin de développer une réflexion sur l'organisation de l'urbanisation dans l'ensemble des communes
- ✓ Disposer de documents d'urbanisme cohérents avec le PLH mais surtout favorisant la mise en œuvre des orientations et l'atteinte des objectifs
- ✓ Développer des pratiques de réflexion concertées entre les communes et la CCPAV autour de la question du développement et de l'urbanisation
- ✓ Privilégier la solution du prestataire unique pour favoriser la cohérence des documents entre eux et anticiper l'obligation d'un PLU Intercommunal

1 440  
logements à  
produire

### Bilan 2014

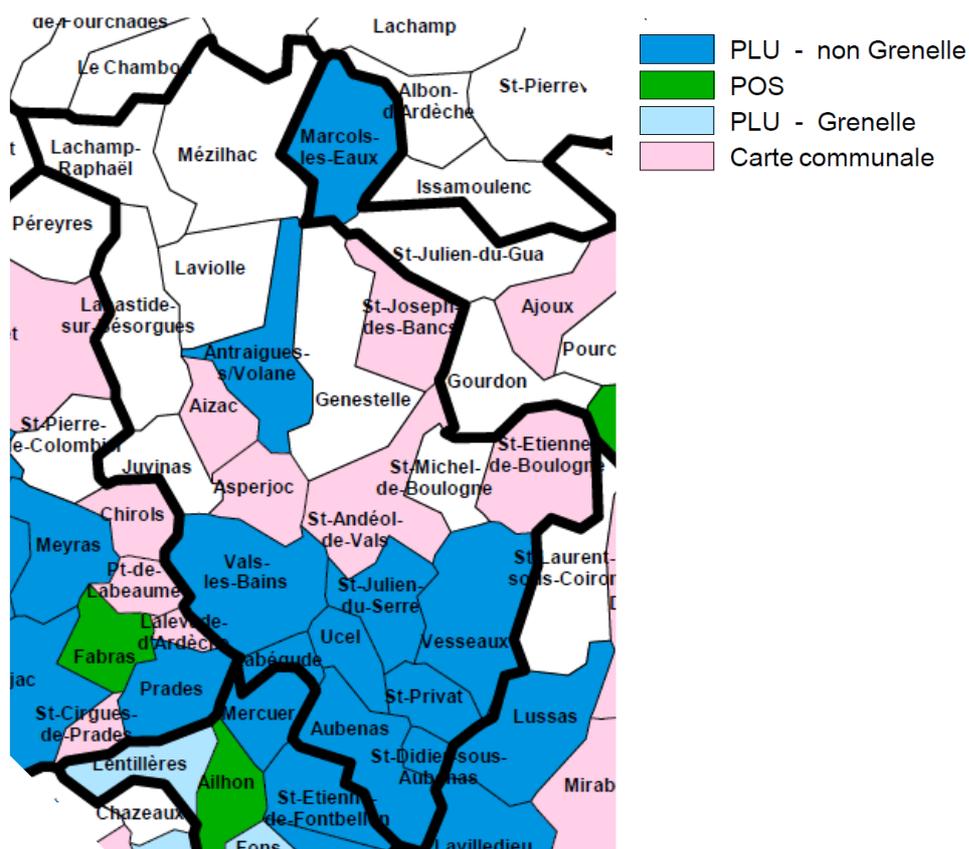
- ✓ Un SIAGE finalisé intégrant une proposition de Trame Verte et Bleue transcritible dans les documents d'urbanisme des communes et la réduction de la consommation foncière par commune au regard notamment des objectifs du PLH ;
- ✓ Une réunion organisée par la DDT à destination des élus sur les obligations Grenelle et ALUR (dernier trimestre 2014) ;
- ✓ Une réunion DDT – services Habitat des intercommunalités pour définir une méthodologie commune pour la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec les PLH ;
- ✓ Un règlement financier approuvé en conseil communautaire le 17/12/2014 visant à apporter une aide aux communes qui s'engagent à rendre compatible leur document d'urbanisme avec le PLH (60 000 € budgétisé sur 3 ans) ;
- ✓ Un PLU sur la commune d'Asperjoc en cours accompagné par les services de la CCPAV pour la prise en compte des objectifs du PLH.
- ✓ En parallèle : mise en place d'un service commun ADS (Autorisation du Droit des Sols) géré par la CCPAV qui permettra aussi de veiller au respect des objectifs du PLH.

60 000 € fléchés  
par la CCPAV  
pour la mise en  
compatibilité  
des DUL

### Perspectives pour l'année 2015

- ✓ Rédaction de « porter à connaissance » à destination des communes pour la mise en compatibilité des documents d'urbanisme en vigueur (PLU et CC) au 1<sup>er</sup> semestre 2015.
- ✓ Réflexion à engager sur le PLUI dès le 1<sup>er</sup> trimestre 2015.

## Etat des lieux des documents d'urbanisme sur le territoire de la CCPAV



Source : cartographie DDT07

Communes	DUL opposable	Etat / compatibilité avec le PLH
<b>AIZAC</b>	CC	Réflexion PLU engagée (réunion DDT)
<b>ANTRAIQUES</b>	PLU non grenelle	Réflexion révision engagée
<b>ASPERJOC</b>	CC	Elaboration PLU en cours
<b>AUBENAS</b>	PLU non grenelle	Révision prescrite
<b>GENESTELLE</b>	RNU	
<b>JUVINAS</b>	RNU	
<b>LABASTIDE SUR BESORGUES</b>	RNU	Elaboration PLU prescrite (19/12/14)
<b>LABEGUDE</b>	PLU non grenelle	
<b>LACHAMP RAPHAEL</b>	RNU	
<b>LAVIOLLE</b>	RNU	
<b>MEZILHAC</b>	RNU	
<b>ST ANDEOL DE VALS</b>	CC	Elaboration PLU en cours
<b>ST DIDIER SOUS AUBENAS</b>	PLU non grenelle	Révision en cours
<b>ST ETIENNE DE BOULOGNE</b>	CC	
<b>ST JOSEPH DES BANCS</b>	CC	
<b>ST JULIEN DU SERRE</b>	PLU non grenelle	
<b>ST MICHEL DE BOULOGNE</b>	RNU	
<b>SAINT PRIVAT</b>	PLU non grenelle	
<b>UCEL</b>	PLU non grenelle	
<b>VALS LES BAINS</b>	PLU non grenelle	Révision prescrite
<b>VESSEAUX</b>	PLU non grenelle	Réflexion engagée

## ➤ Action 2 Intervenir sur le parc privé existant

### Objectifs

- ✓ Mettre en place et animer une action incitative visant à répondre aux enjeux cités, en aidant, notamment financièrement, les propriétaires bailleurs ou occupants à réaliser les travaux nécessaires dans leur logement
- ✓ Réaliser une étude pré-opérationnelle portant principalement sur les secteurs des centres anciens d'Aubenas et de Vals-les-Bains en prévision de la mise en œuvre d'une OPAH-RU et intégrant une étude pré-opérationnelle pour un PIG sur le reste du territoire

253 logements  
vacants à  
remettre sur le  
marché

### Bilan 2014

La mise en œuvre d'une OPAH et/ou PIG nécessite au préalable une étude pré-opérationnelle réalisée à l'appui d'un prestataire extérieur.

Un appel d'offre a donc été lancé dans le courant de l'été 2014. C'est le bureau d'études URBANIS qui a été retenu et qui a débuté sa mission en octobre 2014.

L'étude devrait s'achever en juin 2015. A ce stade, un travail de repérage sur terrain a été effectué sur Aubenas et Vals, des enquêtes ont été envoyées à des propriétaires ciblés (bâties cadastrés 7 - 8 et logements vacants), des permanences publiques ont eu lieu la 1<sup>ère</sup> semaine de janvier.

1 200  
propriétaires  
sollicités par  
enquête



En parallèle, le PNR des Monts d'Ardèche et les Pays ont répondu en décembre 2014 à l'appel à projet régional visant à mettre en place une Plateforme Locale de Rénovation Energétique. Ce dispositif permettrait aux collectivités et aux particuliers de disposer d'un véritable guichet unique d'information et d'accompagnement.

### Perspectives pour l'année 2015

- ✓ Finalisation de l'étude pré-opérationnelle fin du 1<sup>er</sup> semestre 2015, et si opportunité démontrée de mettre en place un dispositif d'aide, une signature de convention avec l'ANAH (et d'autres partenaires) pourrait être envisagée avant la fin de l'année 2015.
- ✓ La mise en place du dispositif nécessitera la relance d'un nouveau marché l'animation de celui-ci.
- ✓ Le PNR envisage de mettre en place un PIG précarité énergétique pour le dernier trimestre 2015, nécessitant de trouver une cohérence entre les différents dispositifs.
- ✓ Améliorer la connaissance du parc vacant, du parc privé... en réflexion avec l'ADIL26 via son Observatoire de l'Habitat.
- ✓ Un travail de sensibilisation à engager auprès des copropriétés en partenariat avec Polénergie.

A noter : les commune de Labastide-sur-Besorgues et St-Andéol-de-Vals sont éligibles depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015 au nouveau PTZ sur l'ancien (avec minimum 25% du coût total en travaux d'amélioration).

## ➤ Action 3 Poursuivre l'amélioration du parc public conventionné

### Objectifs

- ✓ Finaliser le PRU des Oliviers (commune d'Aubenas)
- ✓ Poursuivre l'effort de mise aux normes thermiques des logements sociaux des organismes HLM
- ✓ Améliorer la performance énergétique du parc locatif communal conventionné

81 logements  
communaux  
conventionnés  
au 1.01.14

### Bilan 2014

- ✓ Aubenas : Programme de Rénovation Urbaine (PRU) en cours de finalisation avec la moitié des logements démolis reconstruits sur site (reste 29 villas et 2 petits collectifs à construire) et la 2<sup>ème</sup> moitié des logements démolis reconstruits à l'extérieur du quartier des Oliviers ;
- ✓ Validation en conseil communautaire du 17/12/2014 d'un règlement financier visant à aider les communes à rénover thermiquement / adapter à la perte d'autonomie leurs logements locatifs conventionnés (avec atteinte d'une étiquette C minimum dans le cadre d'une rénovation thermique) ;
- ✓ Un logement locatif communal subventionné à Asperjoc via les fonds de concours de la CCPAV (remplacé dorénavant pas le règlement financier) : 2 436 € ;
- ✓ 2 projets retenus en 2014 au titre de l'appel à projets « Ardèche Durable » lancé par le département pour améliorer les logements locatifs communaux :
  - Saint-Michel-de-Boulogne (réhabilitation d'un logement communal et rénovation énergétique)
  - Saint-Etienne-de-Boulogne (réfection de la toiture, changement des menuiseries, isolation, chauffage au bois de deux logements communaux)

297 000 €  
fléchés par la  
CCPAV pour  
améliorer le  
parc public  
conventionné

### Aides de la CCPAV

Si travaux thermiques : 25 % du montant HT de l'opération plafonnée à 20 000 € soit une aide de **5 000 €** par logement

Si travaux perte d'autonomie : 40 % du montant HT de l'opération plafonnée à 5 000 € soit une aide de **2 000 €** par logement

Plafond par commun tous travaux confondus : **20 000 €** sur la durée du PLH

### Perspectives pour l'année 2015

- ✓ Lancement du 2<sup>ème</sup> Appel à projets (Ardèche Durable) du Département de l'Ardèche pour l'amélioration du parc communal entre avril et juin 2015.
- ✓ Réunion de sensibilisation à destination des communes sur les enjeux de la rénovation du parc public conventionné avec l'appui des partenaires (Pays, DDT, CG...).
- ✓ Envoi d'un questionnaire à destination des communes pour faire un état des lieux qualitatif du parc.
- ✓ Rencontre des bailleurs pour connaître leurs programmations en termes de rénovation / réhabilitation.

## ➤ Action 4 Mettre en place une capacité d'intervention foncière

### Objectifs

- ✓ Développer la capacité publique d'intervention sur le marché foncier
- ✓ Assister les communes dans la mise en œuvre de leur projet d'habitat

10 à 30  
logements à  
l'hectare max.

### Bilan 2014

- ✓ Signature début 2015 d'une convention entre EPORA et la CCPAV en vue de réaliser une étude de gisement foncier ;
- ✓ Aubenas : convention d'Etudes et Veille Foncière de requalification « Pont d'Aubenas / entrée de ville » (logements et commerces) et requalification centre ancien (logements et commerces) signée entre la commune, EPORA et la CCPAV ;
- ✓ Ucel : projet d'espace de stationnement, agrandissement de la route, bureaux et logements (quartier Pont-d'Ucel, contre la rivière l'Ardèche) en réflexion entre la commune et EPORA ;
- ✓ Vals-les-Bains : 2 projets à l'étude avec EPORA, 1 ancienne friche industrielle et deux maisons à démolir pour réalisation de logements ; la partie supérieure d'un ancien moulinage dont la commune est copropriétaire pour réhabilitation.
- ✓ Un suivi de la consommation foncière intégré dans l'Observatoire de l'habitat réalisé par l'ADIL 26.

Une action qui repose essentiellement sur l'EPORA qui a vu son périmètre élargi entre autre à l'Ardèche en décembre 2013, avec un élargissement de ses compétences :

- outil au service des politiques foncières, d'habitat, de développement économique et de protection des secteurs sensibles/ à risques,
- développement d'un rôle de conseil et d'ingénierie auprès des collectivités.

### Perspectives pour l'année 2015

- ✓ Lancement de l'étude de gisement foncier qui permettra de définir une stratégie foncière pouvant être menée par la suite par EPORA via une convention cadre ;
- ✓ Suivi des conventions signées entre les communes et EPORA.

## ➤ Action 5 Financer le logement social

### Objectifs

- ✓ Favoriser la production de logement social (locatif et accession) des organismes HLM ou associations : PLUS, PLAI, PSLA, notamment en acquisition-amélioration

348 logements  
conventionnés  
à produire

### Bilan 2014

- ✓ Validation en conseil communautaire du 17/12/2014 d'un règlement financier visant à aider les bailleurs à produire des logements PLUS, PLAI et PSLA notamment dans le cadre d'acquisition-amélioration ;
- ✓ Octroi d'un fonds de concours de la CCPAV (remplacé dorénavant par le règlement financier) à la commune de Saint-Etienne-de-Boulogne pour la réalisation de 2 logements PLUS en acquisition-amélioration.

### Aides de la CCPAV

PLAI en acquisition-amélioration : <b>5 000 €</b> (max 50 000 € par opération)
PLUS en acquisition-amélioration : <b>4 000 €</b> (max 40 000 € par opération)
Bonification en acquisition-amélioration si Etiquette A : <b>1 000 €</b> (max 5 000 € / opération)
PLAI neuf : <b>3 000 €</b> (max 15 000 € / opération)
PLUS neuf : <b>2 000 €</b> (max 10 000 €)
PSLA T3 ou moins : <b>2 000 €</b> (max 15 000 €)
PSLA T4 ou plus : <b>3 000 €</b> (max 15 000 €)

### Perspectives pour l'année 2015

- ✓ Intégration des données liées au numéro unique (demande de logement social) dans l'Observatoire de l'Habitat. Ces données permettront d'orienter la typologie des logements sociaux à produire.
- ✓ Au-delà du financement des logements sociaux, il faudra prendre en compte l'accompagnement de la demande sur le territoire. Une rencontre des bailleurs sociaux devra être organisée dans la perspective de préparer la gestion partagée de la demande de logements sociaux introduite par la loi ALUR (décret en attente).

## ➤ Action 6 Développer la « culture habitat »

### Objectifs

- ✓ Développer une « formation commune » entre élus et techniciens de la CCPAV
- ✓ Valoriser le partage d'expériences
- ✓ Intégrer efficacement les évolutions législatives autour de la question du logement
- ✓ Créer un espace de réflexion autour du logement rassemblant élus et acteurs

### Bilan 2014

- ✓ Communication sur la démarche PLH dans les lettres de l'intercommunalité (novembre 2014 et janvier 2015) et sur le site internet de la CCPAV à destination du grand public, des élus et des partenaires qui peuvent trouver toutes l'actualité sur les actions menées ;
- ✓ Un séminaire à destination des élus organisé le 10 juin 2014 où le bureau d'études EOHS est venu présenter le PLH ;
- ✓ Participation de la chargée de mission au réseau des techniciens Habitat organisé par la DDT et le Département, rencontres qui favorisent le partage d'expériences et qui permettent de suivre l'actualité sur l'habitat (ALUR, évolution PTZ, ANAH...) ;
- ✓ Réunion régulière de la commission « Aménagement, Habitat et Urbanisme ». Organisation du 1<sup>er</sup> Comité de pilotage PLH (hors réunion sur l'action 2) avec présentation du présent bilan le 3 février 2015.



Site internet et lettre de l'intercommunalité – spécial habitat

Parallèlement le PNR des Monts d'Ardèche organise sur la période 2014/2015 des sessions de formation « Urba sessions » sur la stratégie foncière, l'initiation à l'urbanisme... à destination des élus et techniciens.

### Perspectives pour l'année 2015

- ✓ Proposition faite en commission d'organiser des rencontres régulières sur des thématiques ciblées avec un intervenant (évolutions législatives, boîte à outils...) tous les semestres en fonction de l'état d'avancement des actions du PLH.
- ✓ Le travail de réflexion sur le domaine de l'habitat va aussi être mené en parallèle à l'échelle du SCOT de l'Ardèche Méridionale (prescrit le 19 novembre 2014).

## ➤ Action 7

### Développer la capacité d'action envers les publics spécifiques

#### Objectifs

- ✓ Améliorer la capacité d'action à destination de ces populations spécifiques (personnes âgées, jeunes, gens du voyage, personnes précaires...) par une mutualisation des compétences et capacités de l'ensemble des acteurs intervenant dans la thématique. Cette mutualisation passe par l'organisation de groupes de travail qui pourront se réunir à un rythme trimestriel.

#### Bilan 2014

- ✓ Prise en compte des besoins liés au vieillissement / perte d'autonomie via l'intégration d'une aide de la CCPAV pour l'amélioration des logements locatifs conventionnés communaux (cf. action 3) ;
- ✓ Projet d'habitat groupé / participatif sur le territoire porté par un collectif qui cherche le lieu opportun (la CCPAV les a orienter vers la commune de Vesseaux, projet à l'étude) ;
- ✓ Aide financière de la CCPAV en faveur de la création de logement PLAI pour les personnes à revenu très modeste (cf. action 5) ;

Parallèlement un nouveau contrat de ville concernant 3 quartiers d'Aubenas (Centre-Ville, quartier des Oliviers, et Pont d'Aubenas) est en cours de rédaction. Il englobera de fait les problématiques liées aux publics les plus en difficulté sur ces périmètres.

#### Perspectives pour l'année 2015

- ✓ Engager une réflexion avec les partenaires concernés (Département, Pôle Séniors, Mission Locale, CCAS...) à travers des groupes de travail pour dégager des pistes d'actions en fonction des différents publics potentiellement identifiés comme « spécifiques ».

## ➤ Action 8 Animer et évaluer

### Objectifs

- ✓ Mettre en place l'ensemble du programme d'actions du PLH et l'animer
- ✓ Mettre en place un observatoire de l'habitat et l'animer afin d'évaluer les impacts de la mise en œuvre du PLH et l'actualiser le cas échéant.

### Bilan 2014

- ✓ Recrutement du chargé de mission PLH au 1<sup>er</sup> septembre 2014 (poste subventionné à hauteur de 12 000 € annuel sur 3 ans par la Région) ;
- ✓ Conventionnement avec l'ADIL 26 pour la mise en place d'un Observatoire de l'Habitat et d'un outil de suivi du PLH à l'échelle de la CCPAV. Les 1<sup>ères</sup> analyses ont été reçues fin octobre 2014 et une note d'accompagnement a été rédigée par l'ADIL 26 par la suite (cf. 1<sup>ère</sup> partie du présent document).

### Perspectives pour l'année 2015

- ✓ Renouvellement de la convention avec l'ADIL26 pour 2015 et les années suivantes. L'observatoire évoluera avec l'intégration de nouvelles données.

## Synthèse de l'avancement des actions

Actions	Principales réalisations 2014	Etat
<b>1- Adapter les documents d'urbanisme</b>	Un règlement financier acté	
<b>2- Mettre en place un dispositif d'intervention sur le parc privé existant</b>	Etude pré-opérationnelle lancée	
<b>3- Poursuivre l'amélioration du parc public conventionné</b>	Un règlement financier acté	
<b>4- Mettre en place une stratégie d'intervention foncière</b>	Signature de la convention entre EPORA et la CCPAV visant à réaliser une étude de gisement foncier Signature d'une convention de veille et d'intervention foncière sur Aubenas Réflexion engagée entre EPORA et Ucel et Vals-les-Bains	
<b>5- Financer le logement social</b>	Un règlement financier acté Un fonds de concours CCPAV délivré pour la réalisation de 2 logements PLUS communaux	
<b>6- Développer la culture Habitat</b>	Réunions régulières entre les techniciens du département	
<b>7- Développer la capacité d'action envers les publics spécifiques</b>	Intégration d'un volet adaptation à la perte d'autonomie dans le règlement de l'action 3	
<b>8- Animer et évaluer</b>	Embauche d'une chargée de mission Habitat au 01/09/2015 Adhésion à l'Observatoire de l'habitat réalisé par l'Adil26	

### Repère bilan : état d'avancement des actions



Action réussie



Action en cours à conforter et à développer



Action non engagée / mise en œuvre difficile

## 4. Bilan financier

N°	Actions	Nature de la dépense	Coût total HT estimé EOHS	Coût total HT estimé CCPAV	DEPENSES ANNUELLES ESTIMEES HT					
					2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	Adapter les documents d'urbanisme (DUL)	Aide directe aux communes pour élaboration / révision DUL / obligation au 1/01/2017	80 000 €	60 000 €	0 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	0 €	0 €
2	Intervenir sur le parc privé existant	Etude pré-opérationnelle OPAH / PIG	1 090 000 €	1 090 000 €	0 €	77 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		Animation OPAH / PIG			0 €					
		Aide directe aux privés			0 €					
3	Poursuivre l'amélioration du parc public conventionné	Aide directe aux communes sur logements conventionnés existants au 1/01/2014	0 €	297 000 €	0 €	59 400 €	59 400 €	59 400 €	59 400 €	59 400 €
4	Mettre en place une capacité communautaire d'intervention foncière	Etude gisement foncier EPORA	700 000 €	700 000 €	0 €	10 000 €				
5	Financer le logement social	Aide pour logements PLUS, PLAI ou PSLA (50% des objectifs initiaux)	780 000 €	586 100 €	0 €	117 220 €	117 220 €	117 220 €	117 220 €	117 220 €
6	Développer la « culture Habitat »	Animation régulière	3 000 €	3 000 €	480 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €
7	Développer la capacité d'action envers les publics spécifiques	Participation autres instances	3 000 €	3 000 €	0 €	600 €	600 €	600 €	600 €	600 €
8	Animer et évaluer	Observatoire de l'habitat / suivi PLH (ADIL)	300 000 €	300 000 €	3 120 €	3 161 €	3 202 €	3 244 €	3 286 €	3 329 €
		Chargé de mission			45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €
<b>TOTAL TTC</b>			<b>2 956 000 €</b>	<b>3 039 100 €</b>	<b>48 600 €</b>	<b>332 881 €</b>	<b>245 922 €</b>	<b>245 964 €</b>	<b>226 006 €</b>	<b>226 049 €</b>