



# Programme Local de l'Habitat

- Projet arrêté une première fois en Conseil Communautaire le 24 septembre 2013
- Projet arrêté une seconde fois suite aux avis des communes en Conseil Communautaire le 19 décembre 2013
- Projet approuvé définitivement suite à l'avis favorable du Comité Régional de l'Habitat en Conseil Communautaire le 27 février 2014



---

## Sommaire

Introduction .....	4
Synthèse du diagnostic .....	7
Enjeux du territoire .....	9
Le projet communautaire Orientations et Principes .....	13
Méthodologie d'élaboration des orientations et objectifs .....	14
Situation au 1er janvier 2013 .....	16
Les 3 grands axes du PLH .....	18
AXE 1 : Orienter le développement du territoire communautaire .....	20
AXE 2 : Repenser le mode de développement des communes et du parc de logements .....	25
AXE 3 : Diversifier l'offre pour répondre à la diversité des besoins .....	35
Programme d'Actions.....	40
Articulation des actions et des orientations du PLH .....	41
Action 1 Adapter les documents d'urbanisme .....	43
Action 2 Intervenir sur le parc privé existant .....	45
Action 3 Poursuivre l'amélioration du parc public conventionné.....	49
Action 4 Mettre en place une capacité communautaire d'intervention foncière .....	51
Action 5 Financer le logement social .....	53
Action 6 Développer la « culture Habitat » .....	55
Action 7 Développer la capacité d'action envers les publics spécifiques	57
Action 8 Animer et évaluer .....	61
Budget prévisionnel estimatif .....	63

---

## Introduction

### Le PLH, un outil au service des communes ou des EPCI pour le développement de l'habitat

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un outil instauré par la **loi de décentralisation** du **7 janvier 1983**. Depuis, la portée de ce document n'a cessé d'être renforcée dans un contexte législatif particulièrement riche en matière d'habitat, la dernière loi conséquente en la matière datant **du 25 mars 2009 : la loi relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion** (loi « MOLLE » ou encore « Boutin »). Cette loi renforce encore la capacité opérationnelle des PLH dans les zones au marché immobilier particulièrement tendu.

Les dispositions réglementaires relatives au PLH sont réunies dans le **Code de la Construction et de l'Habitation** (CCH) aux articles L 302-1 à L 302-4 (partie législative) et R 302-1 à R 302-13 (partie réglementaire).

Le Programme Local de l'Habitat est élaboré pour une durée d'au moins 6 ans par l'EPCI pour l'ensemble de ses communes membres. Il associe tous les acteurs impliqués dans le domaine de l'habitat et du cadre de vie.

De façon plus précise, les enjeux du PLH sont les suivants :

- Lutter contre l'exclusion et la ségrégation sociale ;
- Favoriser un développement équilibré du territoire grâce à la mixité des fonctions urbaines aux différentes échelles territoriales et à la diversité de l'habitat ;
- Favoriser la mobilité résidentielle et éviter les phénomènes de relégation ;
- Offrir à l'ensemble de la population, et notamment aux plus démunis, un véritable droit au logement et à l'accès aux services et aux équipements urbains.

Cette démarche volontaire d'élaboration du premier PLH pour la CCPAV ne répond à aucune obligation légale pour l'EPCI mais au souhait de développer la

capacité communautaire de gestion et d'organisation du développement de l'offre résidentielle (le lancement de la procédure d'élaboration du PLH a fait l'objet d'une délibération datée du 21/12/2010). Néanmoins, dans le cadre du dossier ANRU du quartier des Oliviers à Aubenas, les partenaires financiers de l'opération avaient demandé à la ville-centre de se doter d'un document de ce type. Par ailleurs, 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.

### La Communauté de Communes du Pays d'Aubenas-Vals

Créée en décembre 1994, la Communauté de Communes du Pays de Vals regroupait à l'origine 4 communes : Ucel, Saint-Julien-du-Serre, Saint-Privat et Vals-les-Bains. En janvier 2003, elle s'ouvre à Aubenas, Genestelle, Saint-Andéol-de-Vals, Saint-Didier-sous-Aubenas, Saint-Joseph-des-Bancs et Vesseaux et devient la Communauté de Communes du Pays d'Aubenas-Vals. Au 1er janvier 2012, elle intègre les communes d'Aizac, d'Antraïgues-sur-Volane, d'Asperjoc, de Juvinas, de Labastide-sur-Bésorgues, de Lachamp-Raphaël, de Laviolle et de Mézilhac.

En accord avec le Schéma Départemental de Coopération Intercommunale, la commune de Labégude a rejoint la CCPAV le 31 décembre 2012 et les communes de Saint-Etienne-de-Boulogne et Saint-Michel-de-Boulogne doivent l'intégrer le 31 décembre 2013.

Si pour une partie des communes, l'expérience de l'intercommunalité est ancienne, elle demeure pour certaines très récente. Une différence dont il sera nécessaire de tenir compte, notamment en termes d'attentes des communes vis-à-vis de la démarche PLH.

La CCPAV dispose de la compétence optionnelle liée au logement intitulée « Politique du logement et cadre de vie ». En revanche, à l'heure actuelle, il n'existe pas de personnel dédié à cette mission. La décision et/ou la capacité à développer un poste dédié à la mise en œuvre du Programme Local de

l'Habitat est une question qui devra être centrale dans le cadre de l'identification des objectifs et de la définition du programme d'actions, afin de développer un projet en cohérence avec les capacités locales d'animation et de mise en œuvre.

## Découpage du territoire

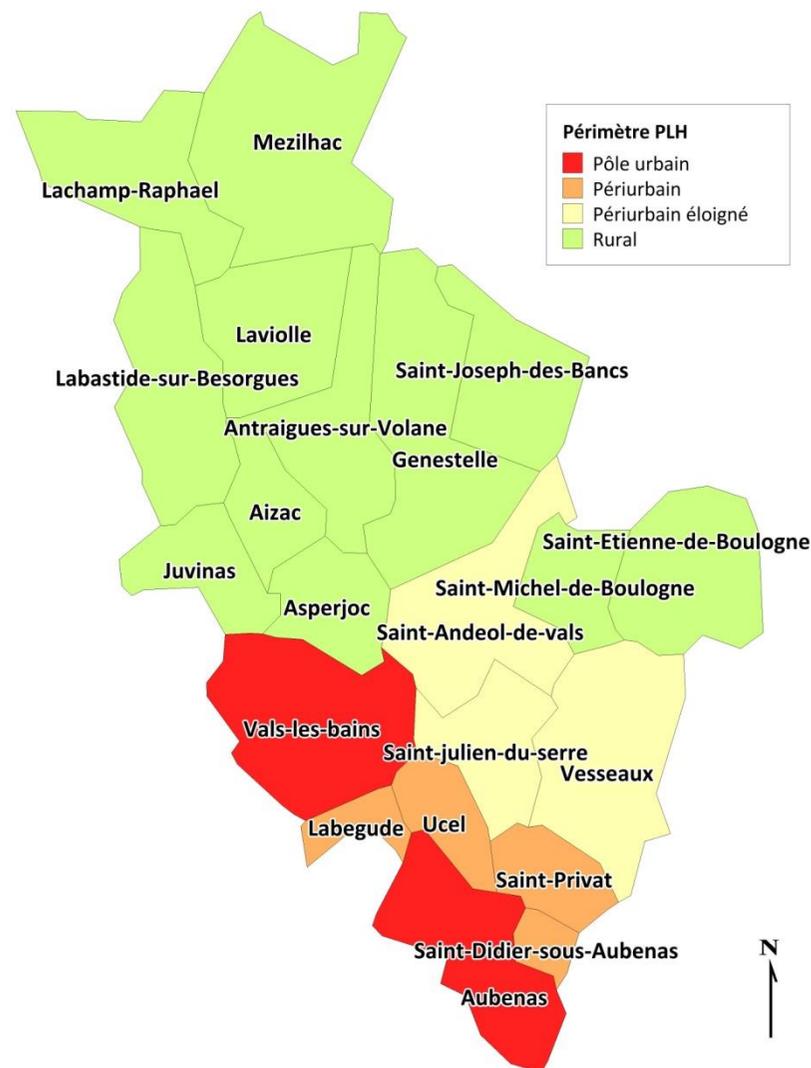
Le diagnostic avait été réalisé en privilégiant le découpage du territoire en deux entités : les communes appartenant à l'unité urbaine et celles n'y appartenant pas.

Afin de mieux correspondre au fonctionnement du territoire et aux principaux enjeux mis en avant par le diagnostic, les orientations, principes et objectifs du PLH s'appuieront sur un nouveau découpage :

- Le Pôle urbain, constitué d'Aubenas et de Vals-les-Bains ;
- Le Périurbain qui intègre Labégude, Saint-Andéol-de-Vals, Saint-Didier-sous-Aubenas, Saint-Julien-du-Serre, Saint-Privat, Ucel et Vesseaux ;
- Le Rural, constitué des 12 autres communes : Aizac, Antraïgues-sur-Volane, Asperjoc, Genestelle, Juvinas, Labastide-sur-Besorgues, Lachamp-Raphaël, Laviolle, Mézilhac, Saint-Etienne-de-Boulogne, Saint-Michel-de-Boulogne et Saint-Joseph-des-Bancs.

**Au sein des communes du périurbain, il a été décidé de créer deux sous-groupes et notamment de différencier le périurbain proche d'Aubenas constitué des communes de Labégude, Saint-Didier-sous-Aubenas, Saint-Privat et Ucel, et le périurbain « éloigné » intégrant les communes de Saint-Andéol-de-Vals, Saint-Julien-du-Serre et Vesseaux.**

## Périmètre d'élaboration du PLH



# Synthèse du diagnostic

## Peuplement et démographie

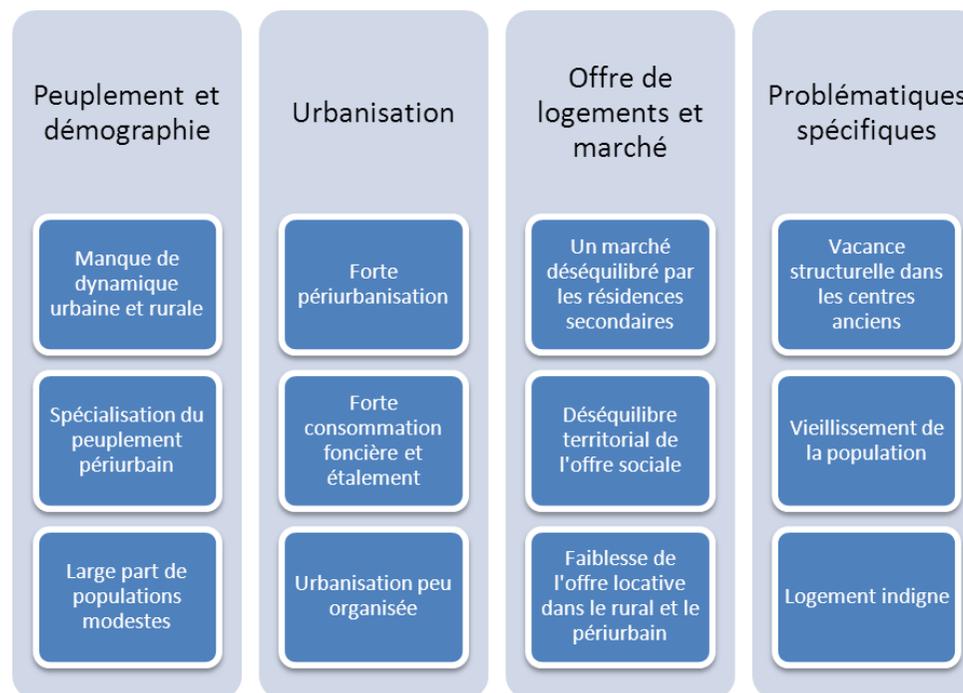
Globalement, le territoire de la CCPAV est marqué par un manque de dynamisme démographique sur ses parties urbaines et rurales, plutôt au Nord. Ce manque de dynamisme est aussi bien lié à un manque d'attractivité (ou une attractivité se portant davantage au Sud de la CCPAV) qu'à la dynamique interne de la population, qui subit notamment un fort vieillissement. Les territoires les plus dynamiques, du fait notamment d'un fort attrait auprès des familles, sont les communes de la couronne périurbaine d'Aubenas.

Ce déséquilibre de dynamique est à l'origine d'une spécialisation du peuplement sur les communes périurbaines dont le marché du logement tend à devenir de plus en plus sélectif.

Enfin, la part importante de ménages modestes nécessite une attention particulière et une distinction des différents types de précarité que l'on peut rencontrer, selon que l'on se situe en milieu urbain (plutôt dans le parc locatif) ou rural (propriétaires).

## Urbanisation

L'urbanisation de la CCPAV se caractérise par une tendance nette à l'étalement urbain et la périurbanisation qui entraîne d'assez fortes consommations foncières et traduit un manque d'organisation et de planification du développement. Essentiellement visible dans les communes périurbaines, le développement organisé autour du schéma de la maison individuelle tend à renforcer la



sélectivité du marché et entre en concurrence avec le logement des centres-bourgs, entraînant une problématique de vacance dans ces espaces.

## Le marché

Le marché des résidences principales semble assez fortement impacté par celui des résidences secondaires, ce qui tend à faire grimper les prix. Globalement, l'accès à la propriété est ressenti comme étant de plus en plus difficile par les acteurs de l'habitat et les élus. Cette observation est d'autant plus importante que la solution locative n'est que très faiblement développée sur le territoire en dehors des communes les plus urbaines.

## Des problématiques spécifiques

Le diagnostic a mis en avant notamment une problématique très importante de vacance structurelle qui concerne quasi exclusivement Aubenas et Vals-les-Bains, notamment leurs centres anciens. La problématique du logement indigne ou indécent a également été évoquée

par de nombreux acteurs et à de nombreuses reprises, principalement sur ces deux communes avec des quartiers déjà bien définis (centres anciens, quartier de Pont d'Aubenas).

Enfin, le vieillissement marqué de la population renvoie à la question de l'adaptation du parc de logements et du développement de l'offre spécifique (type EHPAD ou foyers).

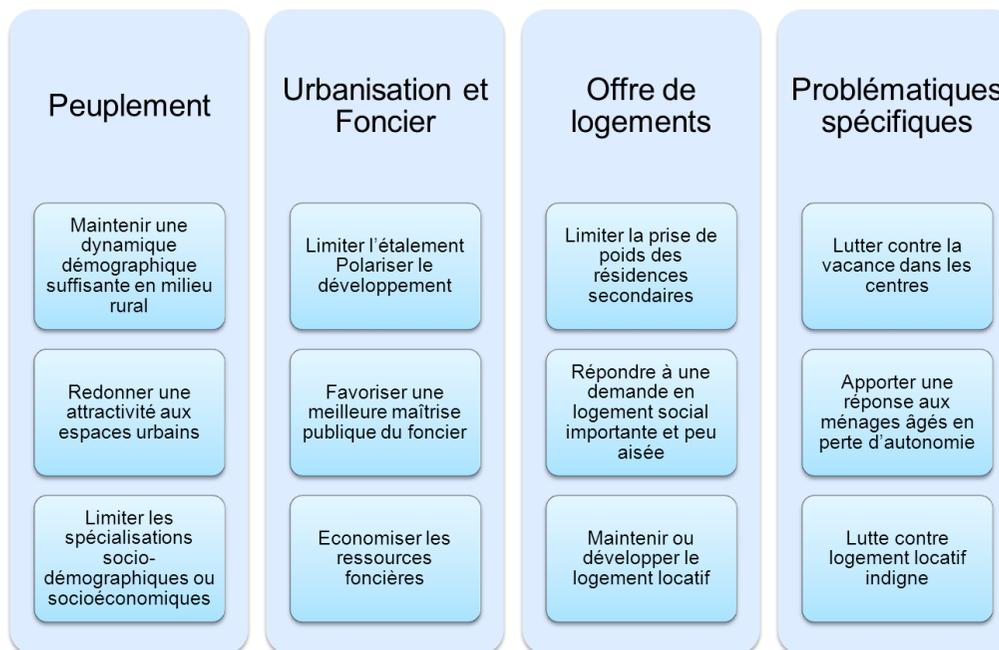
---

## Enjeux du territoire

## Produire suffisamment de logements

La CCPAV est attractive et abrite une population fortement attachée à son territoire. Il est donc nécessaire que ce dernier puisse répondre aux souhaits des ménages de réaliser leur parcours résidentiel sur le territoire.

L'enjeu est cependant différent selon les communes. En secteur périurbain, la production est, au global, assez importante pour permettre une dynamique démographique. Il est dans ce cas nécessaire de mettre en œuvre les moyens de maintenir une capacité de production tout en ayant une meilleure maîtrise qualitative. Sur les secteurs les plus ruraux, dans la partie nord de la CCPAV, l'enjeu est plutôt de permettre un développement de l'offre suffisant pour éviter tout déclin démographique. Ces communes n'ont pas forcément vocation à accueillir de fortes « poussées » démographiques mais il est important de permettre une légère progression. De plus, dans ces communes qui sont également attractives en ce qui concerne le marché des résidences secondaires, il apparaît nécessaire de favoriser le développement des résidences principales pour éviter que certains villages ne se transforment en centres touristiques. Dans le secteur urbain, l'objectif est avant tout de regagner en attractivité, notamment auprès des familles.



## Diversifier l'offre....

Avec un modèle de développement fortement centré sur la maison individuelle en accession à la propriété, une partie importante des communes peut être confrontée à un manque de rotation de leur population créant de forts besoins en équipements publics sans pour autant que la pérennité de leur utilisation soit assurée. Le parc locatif, quel que soit sa nature, doit être développé sur les communes de périphérie, ainsi que sur les communes rurales dans une moindre mesure.

## .... et la rendre accessible au plus grand nombre

Dans un contexte de hausse des prix de l'immobilier et de relative rareté du foncier constructible proposé à la vente, il est important que la politique communautaire de l'habitat mette en œuvre les moyens nécessaires au maintien du coût de l'accès au logement.

Il s'agit avant tout de permettre aux ménages habitant déjà la CCPAV de poursuivre leur parcours résidentiel au fur et à mesure de l'évolution de leurs besoins (évolution de leur composition familiale notamment)

et de leurs capacités financières.

Cette accessibilité passe par une offre diversifiée (en termes de typologies et de formes urbaines) et accessible sur le plan financier. L'effort doit porter non seulement sur le développement d'un parc locatif, notamment conventionné, mais également sur l'offre des logements proposés à la vente et surtout sur l'offre foncière, qui doivent toutes deux se maintenir dans des prix adaptés à la

réalité économique du territoire. Une offre ainsi diversifiée permet en effet de mieux répondre aux besoins des différentes étapes d'un parcours résidentiel.

Cette politique doit être conduite dans une logique favorisant un équilibre de peuplement et limitant les spécialisations socio-spatiales. Elle doit notamment conduire à améliorer la capacité de choix des ménages en diversifiant les réponses offertes par chacune des communes.

L'enjeu de l'accessibilité du parc de logements rapproche bien entendu des enjeux liés aux publics aux caractéristiques spécifiques, pour qui il est nécessaire de disposer d'une offre adaptée. Parmi ces publics spécifiques, les ménages les plus fragiles sur les plans social et économique doivent avoir accès à une offre adaptée. Il en va de même pour les personnes vieillissantes, en perte d'autonomie, qui vont représenter une problématique très importante dans les années à venir, ou encore les adultes handicapés pour qui les solutions sont le plus souvent difficiles à trouver.

### Maîtriser l'urbanisation liée à l'habitat

Dans un souci de développement durable et en prévision de l'élaboration prochaine d'un schéma de cohérence territoriale (SCOT), l'enjeu d'une meilleure maîtrise de l'urbanisation et d'une gestion plus durable de l'urbanisation du territoire doit nécessairement être relevé par une politique communautaire de l'habitat.

Cet enjeu est cependant multiple. Tout d'abord, il doit s'entendre en termes de consommation foncière liée à l'habitat. S'il s'observe déjà une tendance à la diminution de la taille des parcelles vendues du fait de l'augmentation du prix du terrain au m<sup>2</sup>, il n'en est pas moins nécessaire d'encourager dans certaines communes une poursuite de cette diminution dans l'objectif de limiter l'empreinte de l'habitat sur les territoires agricoles et naturels.

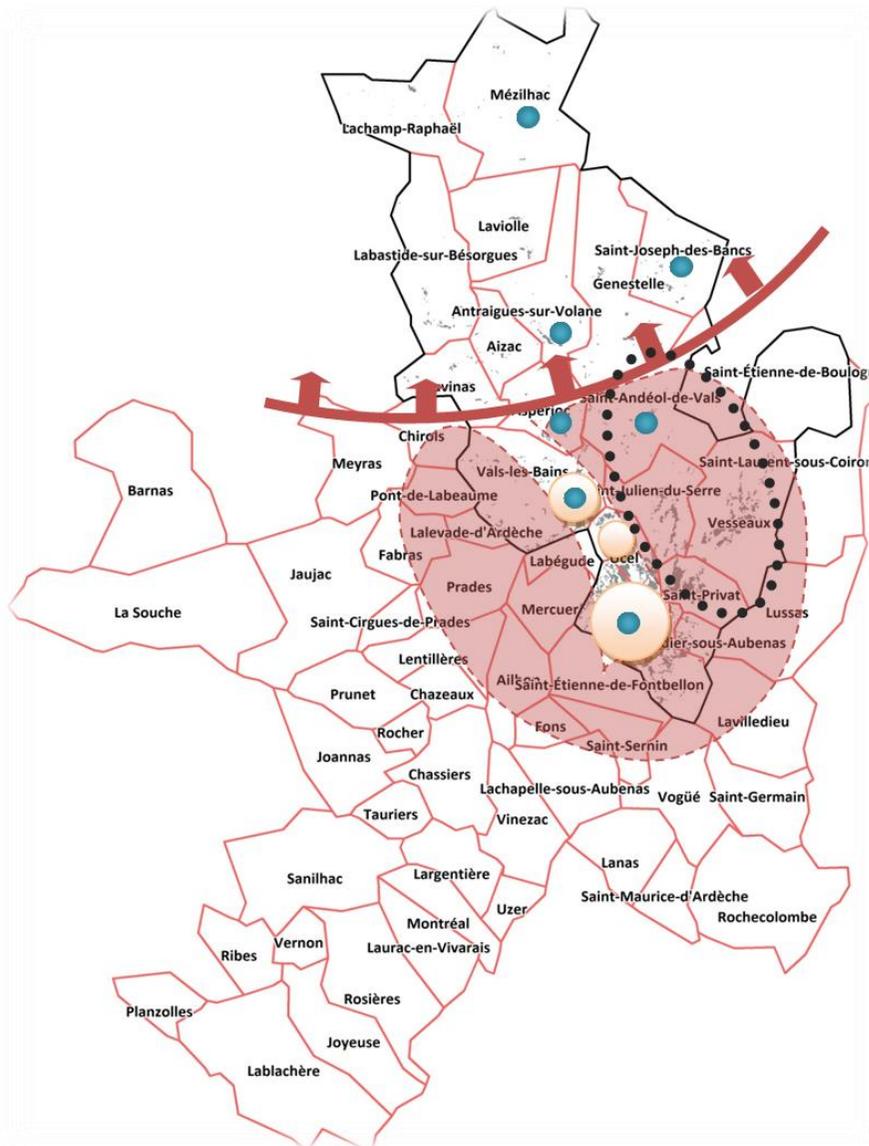
Cet enjeu doit également s'entendre en termes d'organisation spatiale du développement. Dans un territoire caractérisé par un mitage important, la question de la continuité, voire de l'insertion, de l'urbanisation nouvelle avec l'urbanisation préexistante est importante. Il s'agit tout d'abord de préserver un

paysage qui constitue une véritable ressource économique mais aussi de permettre aux communes de mettre en œuvre une « stratégie » d'urbanisation.

Enfin, cet enjeu recouvre celui de la maîtrise et de la réglementation foncière publique qui doit permettre aux collectivités locales, communes ou EPCI, d'avoir une influence sur le développement de l'habitat au niveau qualitatif : formes urbaines, typologies, types de logements, gammes de prix, etc.

Au sein de cet enjeu, il est nécessaire de prendre en compte l'importance du gisement que constituent les logements vacants (vacance structurelle) en termes d'économie foncière. De plus, la vacance constitue une véritable problématique sur les centres d'Aubenas et de Vals-les-Bains, problématique qui impacte nécessairement la vitalité, notamment commerciale, de ces deux espaces.

## Synthèse territorialisée des enjeux



### Dans les centres urbains :

- Lutter contre la vacance et l'indignité des logements
- Favoriser le renouvellement urbain
- Redonner une attractivité aux espaces urbains
- Tenir compte des besoins d'une population modeste



### Zone de proche périphérie

#### Développer une urbanisation raisonnée

- Densifier la construction
- Limiter l'expansion de la tâche urbaine
- Se prémunir de spécialisations sociales et favoriser la mixité**
- Produire du logement abordable (locatif et accession)
- Conforter le parc locatif



### Partie nord rurale

- Maintenir une dynamique démographique suffisante
- Relever l'enjeu du vieillissement
- Stabiliser la part de résidences secondaires
- Rechercher les emplacements de développement de l'offre (foncier bâti dans les bourgs, zone d'ouverture préférentielle, documents d'urbanisme, etc.).



### Vigilance vacance



### Vigilance étalement urbain

# Le projet communautaire Orientations et Principes

## Méthodologie d'élaboration des orientations et objectifs

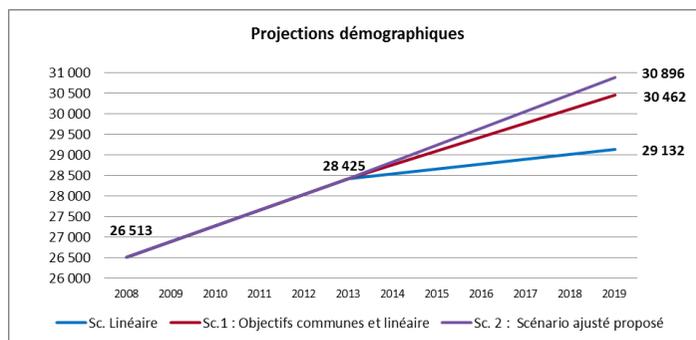


Figure 1 : Les scénarii démographiques proposés aux élus

### L'estimation de la situation de départ

Un premier travail a porté sur l'estimation de la situation de départ du PLH au 1<sup>er</sup> janvier 2013. Ainsi, à partir des tendances déjà observées de 1999 à 2008 par l'INSEE, les projections ont permis d'obtenir, à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2013 :

- Une estimation de la population ;
- Une estimation de la taille des ménages et donc du nombre de ménages ;
- Une estimation de la répartition des différents modes d'occupation du parc de logements.

Les estimations basées sur une poursuite des tendances récentes observées ont ensuite été soumises à l'avis des communes pour un éventuel ajustement dans le cadre du premier atelier de travail du 29 mai 2012.

L'objectif de cette estimation est de disposer d'une vision partagée de la situation actuelle afin de pouvoir quantifier et qualifier avec plus de précisions les besoins auxquels il faudra répondre durant le PLH.

### Le choix d'un scénario démographique, support du PLH

A partir de cette situation de départ, 3 scénarii de développement démographiques ont été produits :

- Un scénario linéaire s'appuyant sur la poursuite des tendances observées sur la dernière période intercensitaire (de 1999 à 2008).
- Un scénario construit à partir des objectifs de développement indiqués par les communes (par l'intermédiaire du questionnaire) et une projection linéaire pour les communes n'ayant pas répondu.
- Un scénario mixte intégrant la réponse aux différents enjeux mis en avant par le diagnostic et partagés lors du Comité de Pilotage.

Le choix entre ces 3 scénarii a fait l'objet d'un atelier de travail spécifique le 29 mai 2012 auquel l'ensemble des communes a été convié. Il a abouti au choix du

scénario mixte comme base de travail pour l'élaboration de l'ensemble du projet<sup>1</sup>.

### Traduction du scénario retenu en besoins et objectifs de production

En tenant compte d'hypothèses issues du diagnostic et des enjeux de développement (résorber la vacance, favoriser le développement de résidences principales dans certaines communes, etc.), le scénario démographique a fait l'objet d'une traduction :

- En nombre de résidences principales (RP) supplémentaires nécessaires (égal au nombre de ménages supplémentaires indiqué dans le scénario).
- En nombre de logements à produire et à sortir de vacance. Pour passer du nombre de RP au nombre de logement à produire, il est nécessaire de tenir compte du fait qu'un logement peut avoir plusieurs statuts d'occupation. Il faut donc estimer la part ou le nombre de logements vacants et de résidences secondaires en fin de période, le nombre de résidences principales étant connu. **Cette estimation en fin de période constitue la traduction des objectifs de sortie de vacance et de maintien ou non de la croissance des résidences secondaires.**

Tout comme le choix du scénario, cette estimation a fait l'objet de discussions en atelier et de nombreux allers-retours avec les communes et la CCPAV pour l'affiner.

### Travail autour des orientations générales

Deux autres ateliers de travail ont eu lieu le 5 juillet 2012 et ont permis de construire les orientations de la politique communautaire de l'habitat. Le premier portait sur la question du logement conventionné au sein de la production et de

la question foncière, intégrant plusieurs sujets : résorption de la vacance, principes de développement de l'offre de logements en termes de localisation, de densités et de formes urbaines.

Le deuxième a été consacré à la problématique du vieillissement, considérée comme prégnante à l'issue du diagnostic.

### Ajustements et concertation tout au long de l'élaboration

Une attention particulière a été portée à la production concertée de ce document. Suite aux trois ateliers, des comptes-rendus précis ont été adressés, accompagnés du support de présentation, à l'ensemble des communes et des partenaires concernés afin d'améliorer la capacité de participation de chacun (les destinataires ayant la possibilité de réagir par mail ou par téléphone sur les éléments transmis).

Plusieurs fois, la CCPAV a adressé aux communes une fiche synthétique des objectifs à l'ensemble des communes qui ont pu, lors du Séminaire des élus du 02 octobre 2012, amender puis valider les orientations du PLH qui ont ensuite été présentées au Comité Technique et au Comité de Pilotage.

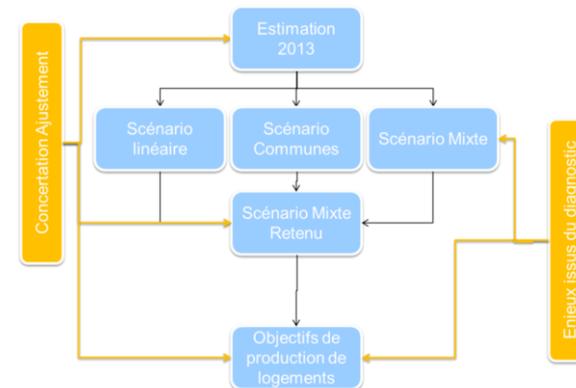


Figure 2 : Schéma méthodologique de l'élaboration du scénario

<sup>1</sup> Lors d'un séminaire organisé le 4 juillet 2013 afin de valider les objectifs du PLH en présence des élus et de la DDT, plusieurs communes ont remis en cause les chiffres estimés de la population au 1<sup>er</sup> janvier 2013 et ont demandé à transmettre elles-mêmes ces chiffres. Ce faisant, la population estimée au 1<sup>er</sup> janvier 2013 a été réajustée à 28 425 habitants.

---

## Situation au 1er janvier 2013

Sur la base d'un travail de projections statistiques et du travail réalisé avec les élus au travers d'entretiens et d'ateliers, les principaux éléments nécessaires pour l'élaboration des scénarii de développement ont été estimés. Le tableau ci-après présente les résultats de ce travail d'estimation : population, ménages, utilisation du parc de logements, etc.

L'estimation de la décomposition du parc de logements entre résidences principales (RP), résidences secondaires (RS) et logements vacants (LV) est proportionnelle à la répartition observée par l'INSEE au 1<sup>er</sup> janvier 2008. Elle a pu être ajustée avec les élus, essentiellement en ce qui concerne le nombre de logements vacants. On observe notamment l'importance du parc de résidences secondaires dans les communes rurales ainsi que le fort taux de vacance des communes urbaines.

<b>Données de base au 1/1/2013</b>			
	<b>Population estimée</b>	<b>Taille des ménages estimée</b>	<b>Nombre de ménages</b>
Aubenas	12 220	1,95	5 683
Vals-les-Bains	3 860	1,95	1 845
<b>Pôles urbains</b>	<b>16 080</b>	<b>1,95</b>	<b>7 528</b>
Labégude	1 400	1,83	767
Saint-Didier-sous-Aubenas	950	2,17	433
Saint-Privat	1 750	2,25	749
Ucel	2 055	2,16	926
<b>Périurbain</b>	<b>6 155</b>	<b>2,09</b>	<b>2 875</b>
Saint-Andéol-de-Vals	607	2,16	287
Saint-Julien-du-Serre	901	2,60	346
Vesseaux	1 773	2,40	725
<b>Périurbain éloigné</b>	<b>3 281</b>	<b>2,39</b>	<b>1 358</b>
Aizac	154	1,89	81
Antraigues-sur-Volane	626	1,97	290
Asperjoc	393	2,17	169
Genestelle	290	1,94	149
Juvinas	170	2,17	78
Labastide-sur-Bésorgues	252	2,40	105
Lachamp-Raphaël	72	1,39	49
Laviolle	121	1,63	74
Mézilhac	102	1,78	55
Saint-Étienne-de-Boulogne	380	2,23	175
Saint-Michel-de-Boulogne	154	2,35	65
Saint-Joseph-des-Bancs	195	2,16	94
<b>Rural</b>	<b>2 909</b>	<b>2,05</b>	<b>1 385</b>
<b>CCPAV</b>	<b>28 425</b>	<b>2,04</b>	<b>13 146</b>

Tableau 1 : Estimations au 1<sup>er</sup> janvier 2013

Le Programme Local de l'Habitat de la CCPAV s'articule autour de 3 axes principaux en complément d'une orientation transversale visant à inclure le projet de PLH dans les objectifs généraux du développement durable :

#### **AXE 1. Orienter le développement du territoire communautaire**

Le premier de ces axes consiste notamment à affirmer la centralité que constituent les pôles urbains d'Aubenas, et dans une moindre mesure, de Vals-les-Bains. Il s'agit donc de conforter ces deux pôles dans leur croissance démographique et leur rôle d'accueil au sein du territoire. En effet, ce sont ces communes qui devront à l'avenir porter la croissance du territoire et non plus les communes périurbaines qui se sont fortement développées durant la dernière décennie, entraînant un étalement urbain qu'il convient aujourd'hui de limiter.

---

## Les 3 grands axes du PLH

#### **AXE 2. Repenser le mode de développement des communes et du parc de logements**

Aujourd'hui, il apparaît nécessaire de limiter la consommation foncière liée au développement de l'habitat et avant tout de mieux l'organiser. La forte concentration de la production sur Aubenas, dans un premier temps, ne doit pas conduire à un étalement urbain à l'intérieur des frontières communales.

Pour toutes les communes, il s'agit de favoriser la compacité de l'urbanisation, le réinvestissement des centres urbains par la mobilisation du parc vacant ou des dents creuses, et de limiter la consommation foncière du logement, sans pour autant remettre fondamentalement en cause les modèles de développement du territoire. Le PLH se fixe pour objectif d'inculquer dans le développement communautaire l'idée que le foncier est une ressource limitée et qu'une vision à long terme doit nécessairement intégrer la notion d'économie de cette ressource.

L'ensemble des éléments relatifs à l'organisation de l'urbanisation et la limitation de la consommation foncière constitue donc le deuxième axe du PLH.

### **AXE 3. Diversifier l'offre pour répondre à la diversité des besoins**

Enfin, un troisième axe structure ce projet, celui de la diversification de l'offre résidentielle dont la pierre angulaire est l'objectif de développement du parc locatif. En effet, le parc de logements de la CCPAV, qui est donc largement celui de propriétaires occupants, ne présente qu'un très faible taux de rotation qui ne permet pas un renouvellement suffisant de la population dans la majorité des communes. De plus, le vieillissement actuel des ménages ainsi que le départ des enfants (ayant grandi), posent nécessairement la question de la capacité à maintenir des services dans les communes (comme l'école) alors que la population n'en a plus besoin. Le seul moyen de les maintenir consiste donc à accueillir de nouveaux ménages. Néanmoins, afin d'éviter de reproduire ce schéma conduisant à une augmentation rapide puis une diminution de la taille moyenne des ménages, il convient de développer un parc locatif jouant un rôle complémentaire à celui du parc en accession et favorisant la rotation.

Plus spécifiquement, cette diversité passe aussi par la question des prix et de la réponse aux besoins de tous les ménages, qu'il s'agisse des plus modestes ou de ceux ayant des revenus intermédiaires, en passant par ceux ayant des besoins très spécifiques, qu'ils soient liés au vieillissement ou encore à une instabilité socio-professionnelle.

---

## **AXE 1 : Orienter le développement du territoire communautaire**

### Orientation 1 : Accueillir près de 1 500 ménages supplémentaires

Le scénario de développement retenu par les élus (validé par le séminaire du 2 octobre 2012 puis ajusté lors des séminaires du 4 juillet et du 3 septembre 2013) est basé sur un ajustement entre un scénario reproduisant la dynamique de croissance observée entre 1999 et 2008 et les volontés de développement des communes. Pour la plupart d'entre elles, les objectifs de développement démographique qu'elles visaient consistaient en des rythmes très rapides, ne correspondant pas aux enjeux de réorganisation structurelle du développement du territoire.

L'ajustement s'est donc réalisé au fil de la concertation pour aboutir à un **rythme de croissance de la population établi à 1,4% par an** entre 2013 et 2019 contre 0,7% par an sur la période de référence (1999-2008), soit un projet très volontariste, mais sur un rythme comparable à celui observé de 2008 à 2013.

A l'échelle du territoire, ce sont donc **2 471 habitants supplémentaires** qu'il faudra accueillir entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 1<sup>er</sup> janvier 2019.

L'accueil de ces habitants devrait conduire à **une augmentation du nombre de ménages de près de 1 500**, soit autant de résidences principales supplémentaires rendues nécessaires (1 497 exactement).

Le calcul du nombre de ménages supplémentaires tient compte d'une diminution de la taille moyenne des ménages au cours de la période. Elle passera de 2,04 personnes (taille estimée au 1<sup>er</sup> janvier 2013, en concertation avec les communes) à 2 au 1<sup>er</sup> janvier 2019. Ce sont les communes du périurbain éloigné qui subiront le plus fort desserrement, passant de 2,39 personnes par ménage en 2013 à 2,31 en 2019.

### Orientation 2 : Rééquilibrer le développement

L'objectif de développement démographique s'accompagne d'une orientation géographique de cette croissance visant à **renforcer les polarisations urbaines du territoire et à limiter la périurbanisation et l'étalement**. Les objectifs démographiques sont donc différenciables selon trois grandes entités :

- **Le pôle urbain**, constitué par Aubenas et Vals-les-Bains, qui **devra à nouveau tenir son rôle et relever l'effort requis par l'accueil de ces nouveaux ménages** : 1 464 habitants supplémentaires, soit 1,5% de croissance annuelle (contre 0,5% de 1999 à 2008 et 1,1% de 2008 à 2013) et 933 ménages supplémentaires. Ce scénario se traduit donc par une très forte accélération de la croissance de ces communes.
- **Les communes périurbaines devront quant à elles ralentir leur croissance** démographique afin que leur rôle dans le développement global du territoire soit limité :
  - 511 habitants supplémentaires sur le périurbain « proche » (+306 ménages), soit 1,3% de croissance annuelle
  - 266 habitants supplémentaires sur le périurbain « éloigné » (+139 ménages), soit 1,3% de croissance annuelle

Le PLH doit être pour ces communes le **temps du ralentissement** afin de limiter l'étalement de l'urbanisation autour d'Aubenas. Les 6 ans du PLH doivent permettre **d'instaurer sur ces communes le cadre leur permettant de se maintenir à un rythme de croissance qui avoisinerait 1% par an au-delà du PLH**. Cet objectif est d'autant plus marqué et important à atteindre sur les communes du périurbain éloigné. Ce ralentissement de la croissance sera cependant corrélé à un assez fort desserrement des ménages et il sera nécessaire de lutter contre la spécialisation sociale en cours.

- Les objectifs de croissance pour les communes rurales tiennent compte d'une **volonté de maintenir une dynamique démographique**. Si le rythme est comparable à celui du périurbain, les volumes sont globalement peu conséquents : 230 habitants supplémentaires, soit 1,3% de croissance par an pour 118 ménages supplémentaires. Cette croissance rapide n'est cependant pas souhaitable sur le long terme : **ce premier PLH doit être le temps de la revitalisation avant stabilisation sur un rythme de croissance démographique qui avoisinerait 0,5% par an**.

	Population municipale estimée au 1er janvier 2013	Population projetée en 2019	Gain de population de 2013 à 2019	Croissance annuelle de la population de 1999 à 2008	Croissance annuelle estimée de la population de 2008 à 2013	Croissance annuelle de la population projetée de 2013 à 2019
Aubenas	12220	13323	1103	0,5%	1,2%	1,5%
Vals-les-Bains	3860	4221	361	0,6%	0,6%	1,5%
<b>Pôles urbains</b>	<b>16080</b>	<b>17544</b>	<b>1464</b>	<b>0,5%</b>	<b>1,1%</b>	<b>1,5%</b>
Labégude	1400	1517	117	0,2%	0,5%	1,4%
Saint-Didier-sous-Aubenas	950	1051	101	0,6%	4,2%	1,7%
Saint-Privat	1750	1891	141	1,1%	2,1%	1,3%
Ucel	2055	2207	152	0,9%	1,6%	1,2%
<b>Périurbain</b>	<b>6155</b>	<b>6666</b>	<b>511</b>	<b>0,8%</b>	<b>1,9%</b>	<b>1,3%</b>
Saint-Andéol-de-Vals	607	652	45	2,4%	2,4%	1,2%
Saint-Julien-du-Serre	901	968	67	1,7%	1,7%	1,2%
Vesseaux	1773	1927	154	2,4%	2,4%	1,4%
<b>Périurbain éloigné</b>	<b>3281</b>	<b>3547</b>	<b>266</b>	<b>2,2%</b>	<b>2,2%</b>	<b>1,3%</b>
Aizac	154	164	10	-0,7%	-0,6%	1,1%
Antraigues-sur-Volane	626	666	40	1,6%	1,6%	1,0%
Asperjoc	393	417	24	-0,7%	3,0%	1,0%
Genestelle	290	308	18	0,2%	1,0%	1,0%
Juvinas	170	186	16	0,9%	1,1%	1,5%
Labastide-sur-Bésorgues	252	284	32	2,6%	2,6%	2,0%
Lachamp-Raphaël	72	83	11	-3,4%	-3,5%	2,4%
Laviolle	121	131	10	-0,5%	-0,5%	1,3%
Mézilhac	102	112	10	-0,3%	-0,6%	1,6%
Saint-Étienne-de-Boulogne	380	404	24	1,6%	2,1%	1,0%
Saint-Michel-de-Boulogne	154	164	10	1,2%	1,2%	1,1%
Saint-Joseph-des-Bancs	195	220	25	0,1%	0,8%	2,0%
<b>Rural</b>	<b>2909</b>	<b>3139</b>	<b>230</b>	<b>0,5%</b>	<b>1,3%</b>	<b>1,3%</b>
<b>CCPAV</b>	<b>28425</b>	<b>30896</b>	<b>2471</b>	<b>0,7%</b>	<b>1,4%</b>	<b>1,4%</b>

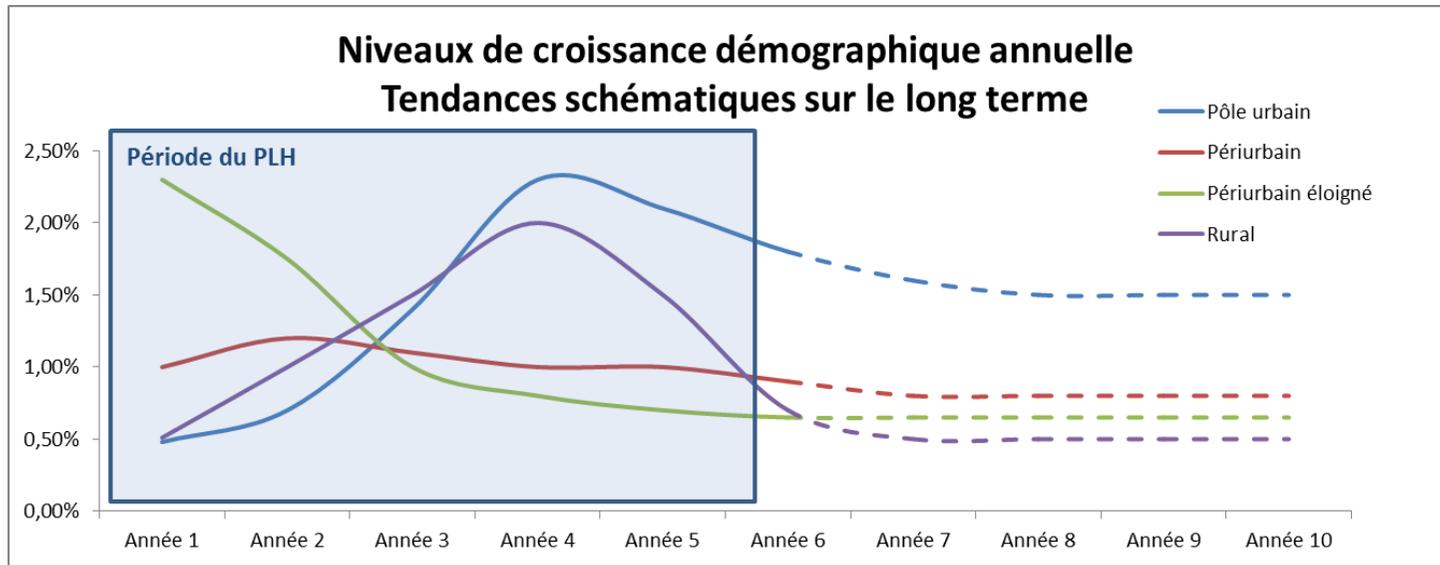
*Au niveau des pôles urbains, l'accélération de la croissance devra être très forte. Ce sont ces communes qui seront le moteur de la dynamique communautaire.*

*Pour les communes du périurbain proche et du périurbain éloigné, le scénario table sur une diminution de la dynamique de croissance alors que la tendance globale est à l'accélération.*

*L'augmentation relative de la croissance sur les communes rurales traduit la nécessité pour ces communes de retrouver un minimum de dynamisme démographique.*

*NB : Pour les communes du périurbain (proche et éloigné) et du rural, les objectifs de croissance doivent être entendus comme des objectifs qu'il faudrait tenter de ne pas dépasser. Il ne serait en effet pas souhaitable, dans une vision communautaire, que la croissance du nombre de ménages et/ou du nombre d'habitants soit plus importante que ce qui est affiché dans le tableau ci-dessus.*

Tableau 2: Scénario démographique 2013-2019



**Figure 3 : Evolution des dynamiques démographiques pendant et après le PLH**

*Le graphique ci-dessus a pour but d'interpréter l'objectif de croissance démographique du PLH sur le plus long terme.*

*Pour les communes du Pôle Urbain, les deux à trois premières années du PLH permettront de mettre en place les moyens pour une hausse de la croissance, et c'est donc plus certainement sur les années 4, 5 et 6 que le gain de croissance apparaîtra. Ainsi, sur les années suivants le PLH, l'objectif sera de conserver un rythme moyen de l'ordre de 1,5% par an.*

*Pour les communes du Périurbain (et du Périurbain éloigné), l'objectif du PLH est bien de mettre en œuvre un ralentissement de l'urbanisation pour atteindre un niveau de croissance qui avoisinerait 1% par an et ainsi limiter la périurbanisation. C'est pour les communes du Périurbain éloigné que ce ralentissement sera le plus marqué et aussi le plus nécessaire. Les forts développements prévus en début de période PLH sont, à ce propos, la conséquence de projets déjà en cours pour la plupart de ces communes.*

*Pour le pôle Rural, le PLH doit être abordé comme l'occasion d'assurer un « fort » développement démographique sur une à deux années et de mettre en place un parc permettant d'assurer un minimum de rotation car, au-delà du PLH, la croissance démographique devra être stabilisée.*

	Taille des ménages estimée au 1er janvier 2019	Nombre de ménages projeté en 2019	Besoin en Résidences Principales (hors renouvellement)	Dont lié au desserrement des ménages
Aubenas	1,90	6420	737	156
Vals-les-Bains	1,94	2041	196	10
<b>Pôles urbains</b>	<b>1,91</b>	<b>8461</b>	<b>933</b>	<b>166</b>
Labégude	1,80	843	76	11
Saint-Didier-sous-Aubenas	2,19	475	42	-4
Saint-Privat	2,20	830	81	18
Ucel	2,08	1033	107	36
<b>Périurbain</b>	<b>2,06</b>	<b>3181</b>	<b>306</b>	<b>61</b>
Saint-Andéol-de-Vals	2,01	324	37	20
Saint-Julien-du-Serre	2,49	388	42	15
Vesseaux	2,35	785	60	-4
<b>Périurbain éloigné</b>	<b>2,31</b>	<b>1497</b>	<b>139</b>	<b>32</b>
Aizac	1,80	91	10	4
Antraigues-sur-Volane	2,01	305	15	-5
Asperjoc	2,17	180	11	0
Genestelle	1,90	162	13	3
Juvinas	2,10	89	11	3
Labastide-sur-Bésorgues	2,40	118	13	0
Lachamp-Raphaël	1,55	51	2	-5
Laviolle	1,60	82	8	1
Mézilhac	1,86	58	3	-3
Saint-Étienne-de-Boulogne	2,21	184	9	1
Saint-Michel-de-Boulogne	2,22	73	8	4
Saint-Joseph-des-Bancs	2,00	110	16	8
<b>Rural</b>	<b>2,04</b>	<b>1503</b>	<b>119</b>	<b>12</b>
<b>CCPAV</b>	<b>2,00</b>	<b>14642</b>	<b>1497</b>	<b>271</b>

Tableau 3 : Evolution du nombre de ménages/résidences principales

*Les besoins qui sont imputables à la diminution de la taille des ménages sont particulièrement forts sur les communes périurbaines. Ils représentent près de 20% du besoin total. Les ménages de ces communes ont en effet un profil assez familial et sont majoritairement propriétaires. Ces ménages sont donc sujets au desserrement (départ des enfants notamment) et l'impact est d'autant plus fort qu'étant propriétaires, ils sont plus enclins à demeurer sur la commune.*

*A l'inverse, les ménages ayant déjà un profil peu familial et vieillissant sur les communes rurales, il est probable que la taille moyenne augmente légèrement, ce qui implique un besoin lié au desserrement inexistant voire négatif (des ménages de faible taille seront remplacés par des ménages de plus grande taille).*

---

## **AXE 2 : Repenser le mode de développement des communes et du parc de logements**

### Eléments de méthode et objectifs généraux

L'estimation des besoins en logements, à partir des objectifs démographiques, peut s'avérer complexe car elle doit tenir compte d'autres logiques que la seule augmentation des résidences principales (RP) :

- L'évolution du parc de logements vacants (LV), qui constitue une des orientations ;
- L'évolution du parc de résidences secondaires (RS) : si le phénomène de transformation de RP en RS se poursuit sur le parc existant, il faudra produire nettement plus de logements pour satisfaire les mêmes besoins en RP ;
- A l'inverse, il faut considérer que les logements vacants et les résidences secondaires constituent un stock de logements qui peuvent devenir des résidences principales : plus l'on se sert de ce stock, moins il est nécessaire de produire de nouveaux logements.

A partir des hypothèses ci-contre, portant sur les objectifs de répartition du parc de logements en 2019 entre résidences principales, résidences secondaires et logements vacants, **le besoin en production de logements est estimé à 1 440 sur la durée du PLH** : 1 346 logements supplémentaires et 94 logements en renouvellement du parc (soit 0,12% par an correspondant à la production d'un logement en compensation de la disparition d'un autre du fait de démolition, changements d'usage, sinistre, etc.). Parmi ces 1 346 logements supplémentaires sur la CCPAV, trois phénomènes peuvent se distinguer :

- Une hausse du nombre de résidences principales de 1 497 (correspondant au nombre de ménages supplémentaires à loger)
- Une diminution globale du nombre de logements vacants de 253 unités
- Une augmentation globale du nombre de résidences secondaires de 102

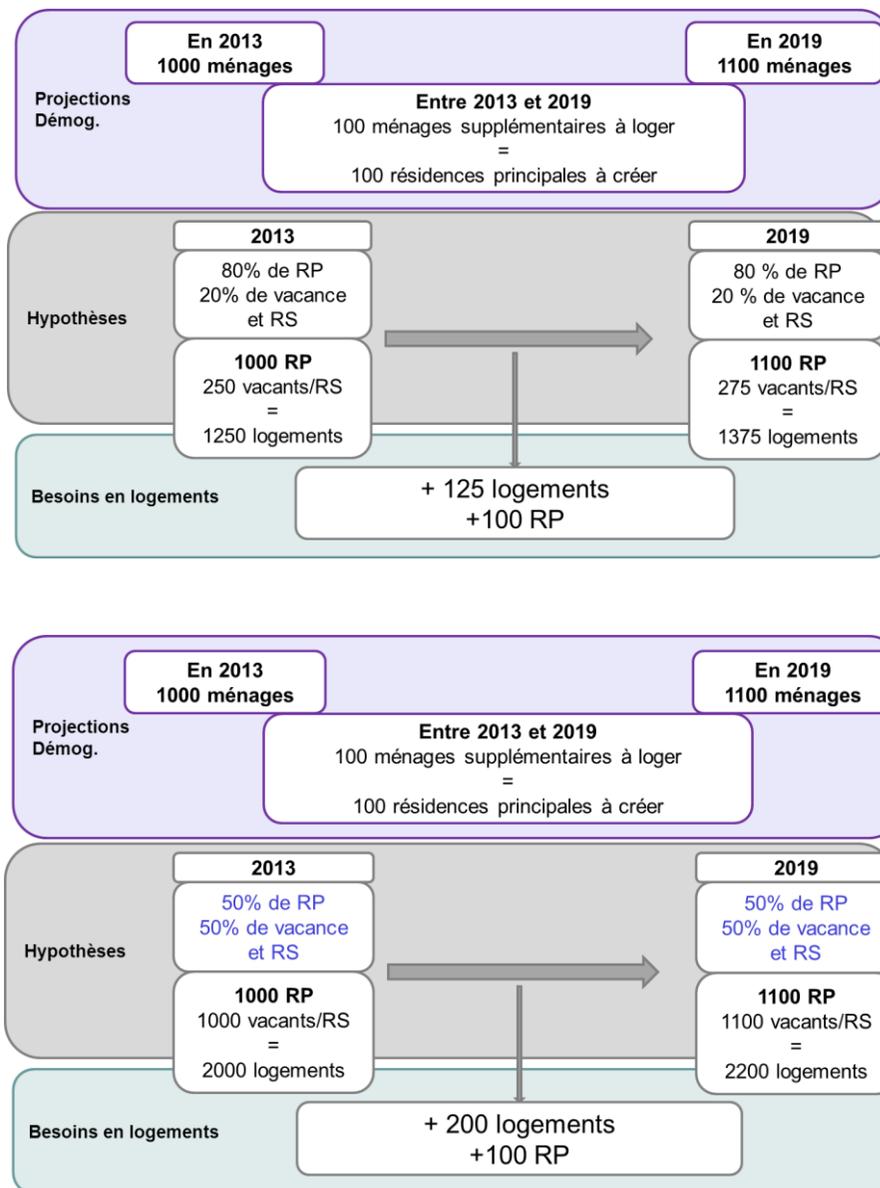


Figure 4 : Schémas explicatifs de la méthode de traduction du scénario en besoins en logements

	Composition du parc en 2013			Composition du parc en 2019		
	Part de RP	Part de RS	Part de LV	Part de RP	Part de RS	Part de LV
Aubenas	82%	4%	15%	84%	4%	12%
Vals-les-Bains	75%	16%	9%	78%	16%	6%
<b>Pôles urbains</b>	<b>80%</b>	<b>7%</b>	<b>13%</b>	<b>83%</b>	<b>7%</b>	<b>10%</b>
Labégude	82%	6%	12%	85%	6%	10%
Saint-Didier-sous-Aubenas	89%	5%	5%	91%	5%	4%
Saint-Privat	86%	6%	8%	87%	8%	5%
Ucel	86%	9%	5%	87%	9%	4%
<b>Périurbain</b>	<b>86%</b>	<b>7%</b>	<b>8%</b>	<b>87%</b>	<b>7%</b>	<b>6%</b>
Saint-Andéol-de-Vals	63%	32%	5%	67%	29%	4%
Saint-Julien-du-Serre	74%	22%	4%	75%	22%	3%
Vesseaux	81%	13%	6%	83%	12%	5%
<b>Périurbain éloigné</b>	<b>75%</b>	<b>20%</b>	<b>5%</b>	<b>77%</b>	<b>19%</b>	<b>4%</b>
Aizac	55%	36%	9%	59%	35%	6%
Antraigues-sur-Volane	59%	34%	6%	61%	34%	5%
Asperjoc	58%	37%	5%	60%	36%	5%
Genestelle	49%	48%	3%	51%	46%	2%
Juvinas	55%	42%	2%	58%	41%	1%
Labastide-sur-Bésorgues	44%	50%	6%	47%	48%	5%
Lachamp-Raphaël	56%	42%	2%	57%	42%	1%
Laviolle	35%	60%	4%	38%	59%	4%
Mézilhac	33%	58%	9%	35%	58%	8%
Saint-Étienne-de-Boulogne	62%	34%	5%	64%	33%	3%
Saint-Michel-de-Boulogne	60%	29%	11%	64%	27%	9%
Saint-Joseph-des-Bancs	53%	43%	3%	59%	41%	1%
<b>Rural</b>	<b>52%</b>	<b>42%</b>	<b>5%</b>	<b>55%</b>	<b>41%</b>	<b>4%</b>
<b>CCPAV</b>	<b>76%</b>	<b>14%</b>	<b>10%</b>	<b>79%</b>	<b>13%</b>	<b>8%</b>

*La répartition du parc en 2019 prend en compte les enjeux mis en avant par le diagnostic, à savoir une réduction de la vacance sur les deux principales communes urbaines ainsi qu'en périphérie, et la stabilisation du volume de résidences secondaires dans le pôle rural.*

*Pour mémoire :*

- *RP : Résidence(s) Principale(s)*
- *RS : Résidence(s) Secondaires(s)*
- *LV : Logement(s) Vacant(s)*

**Tableau 4 : Répartition des objectifs entre production et remises sur le marché**

### Orientation 3 : S'appuyer sur le parc vacant pour répondre à une partie des besoins

Le territoire souffre conjointement d'une tendance à l'étalement urbain (modèle de développement du parc basé sur la maison individuelle en construction neuve) et d'une vacance importante et globalement en augmentation.

La politique de l'habitat doit donc être orientée vers la reconquête de ce parc vacant, principalement dans les centres-villes, les centres-bourgs et tous les espaces déjà urbanisés. Toutes les communes doivent poursuivre cet objectif mais Aubenas<sup>2</sup> et Vals-les-Bains concentrent les principaux potentiels et besoins.

Pour Aubenas, l'objectif est de passer de 15% des logements vacants à seulement 12% en remettant sur le marché plus de 100 logements (vacance de longue durée en priorité). A Vals-les-Bains, l'objectif est de remettre une cinquantaine de logements sur le marché pour ramener la vacance à 6% du parc.

Pour les autres communes, les objectifs ont été adaptés aux situations<sup>3</sup>. Certaines, comme Labégude ou Saint-Privat, ont également des objectifs importants et la résorption de la vacance sur les communes rurales constitue un levier important de développement démographique.

**NB : Même pour les communes ayant un taux de vacance relativement faible, des objectifs de sortie de vacance, même faibles, ont été attribués car le PLH souhaite affirmer l'importance de favoriser le développement du parc à partir du parc existant plutôt que le développement basé sur la seule construction neuve. La lutte contre la vacance structurelle est un objectif qui doit être poursuivi par toutes les communes.**

<sup>2</sup> Les besoins et potentiels d'Aubenas en termes de vacance sont concentrés non seulement sur le centre ancien, mais également sur le quartier de Pont d'Aubenas.

<sup>3</sup> Il ne faut pas nécessairement chercher à atteindre un taux de vacance nul. En effet, un taux de vacance proche de 5% permet notamment d'assurer la rotation.

Objectifs de production de logements du 1er janvier 2013 au 1er janvier 2019			
	Nombre de logements à produire	Nombre moyen de logements à produire par an 2013-2019	Nombre de logements vacants à remettre sur le marché
Aubenas	708	118	107
Vals-les-Bains	173	29	52
<b>Pôles urbains</b>	<b>881</b>	<b>147</b>	<b>159</b>
Labégude	70	12	16
Saint-Didier-sous-Aubenas	42	7	5
Saint-Privat	87	15	18
Ucel	116	19	8
<b>Périurbain</b>	<b>315</b>	<b>53</b>	<b>47</b>
Saint-Andéol-de-Vals	34	6	5
Saint-Julien-du-Serre	53	9	2
Vesseaux	57	10	8
<b>Périurbain éloigné</b>	<b>144</b>	<b>24</b>	<b>15</b>
Aizac	7	1	4
Antraigues-sur-Volane	11	2	6
Asperjoc	10	2	2
Genestelle	13	2	1
Juvinas	14	2	1
Labastide-sur-Bésorgues	12	2	2
Lachamp-Raphaël	1	0	1
Laviolle	8	1	1
Mézilhac	1	0	2
Saint-Étienne-de-Boulogne	5	1	5
Saint-Michel-de-Boulogne	6	1	2
Saint-Joseph-des-Bancs	12	2	5
<b>Rural</b>	<b>100</b>	<b>17</b>	<b>32</b>
<b>CCPAV</b>	<b>1440</b>	<b>240</b>	<b>253</b>

### Orientation 4 : Favoriser une urbanisation plus économe en foncier et encourager des formes urbaines nouvelles

Au-delà du recentrage de la production dans les communes urbaines et de la reconquête du parc vacant, la CCPAV s'engage au travers de ce PLH à limiter au maximum l'étalement de l'urbanisation et la consommation foncière excessive qu'il induit. Néanmoins, dans le cadre d'un habitat dispersé sous forme de hameaux, des possibilités de constructions individuelles doivent rester ouvertes pour répondre aux besoins de la population et du PLH. Des extensions de hameaux doivent donc pouvoir être programmées sous réserve d'être encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation précises. Ces orientations, qui figureront dans les PLU, assureront des extensions dites "en greffe" et entreront dans le champ de l'épaississement et non de l'étalement urbain. L'atteinte de cet objectif de limitation de l'étalement passe par plusieurs orientations et principes d'actions à mettre en oeuvre par les acteurs, et notamment par les communes :

- **Prioriser le renouvellement urbain** pour le développement d'une offre de logement plutôt que l'extension. Cet objectif a été fixé à 30% de la production de logements (donc hors sortie de vacance) pour l'ensemble des communes urbaines et périurbaines (proches et éloignées) ;
- **Favoriser une extension en épaississement plutôt qu'en étalement**
- Rechercher une augmentation de la densité nette de la production neuve avec des objectifs différenciés selon les typologies de commune :
  - 30 logements/ha de densité nette pour Aubenas et 25 pour Vals-les-Bains
  - 20 logements/ha sur le périurbain et sur le périurbain éloigné
  - 10 logements/ha sur le rural
- Atteindre cette densité passe nécessairement par le développement de **formes urbaines moins consommatrices de foncier** pour limiter la domination du modèle de la maison individuelle.

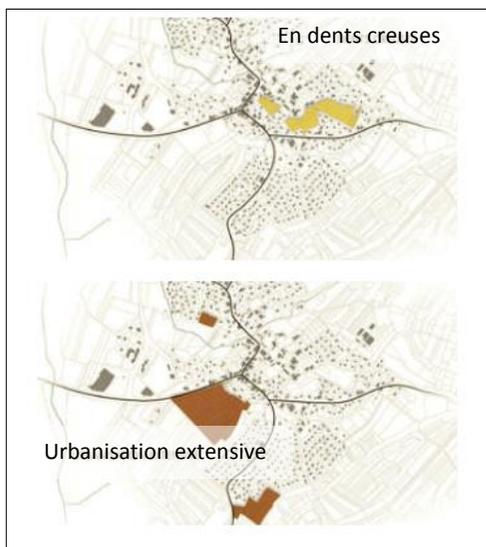
Objectifs Renouvellement Urbain et Densité				
	Part de logements à produire en renouvellement urbain	soit en nombre de logements	Densité Nette de la production neuve en logements par hectare	Foncier nécessaire (estimation hors équipements collectifs)
Aubenas	30%	212	30	23,6
Vals-les-Bains	30%	52	25	6,9
<b>Pôles urbains</b>	<b>30%</b>	<b>264</b>		<b>30,5</b>
Labégude	30%	21	20	3,5
Saint-Didier-sous-Aubenas	30%	13	20	2,1
Saint-Privat	30%	26	20	4,4
Ucel	30%	35	20	5,8
<b>Périurbain</b>	<b>30%</b>	<b>95</b>		<b>15,8</b>
Saint-Andéol-de-Vals	30%	10	20	1,7
Saint-Julien-du-Serre	30%	16	20	2,7
Vesseaux	30%	17	20	2,9
<b>Périurbain éloigné</b>	<b>30%</b>	<b>43</b>		<b>7,2</b>
Aizac			10	0,7
Antraigues-sur-Volane			10	1,1
Asperjoc			10	1,0
Genestelle			10	1,3
Juvinas			10	1,4
Labastide-sur-Bésorgues			10	1,2
Lachamp-Raphaël			10	0,1
Laviolle			10	0,8
Mézilhac			10	0,1
Saint-Etienne-de-Boulogne			10	0,5
Saint-Michel-de-Boulogne			10	0,6
Saint-Joseph-des-Bancs			10	1,2
<b>Rural</b>				<b>10,0</b>
<b>CCPAV</b>	<b>28%</b>	<b>402</b>	<b>23</b>	<b>63</b>

Tableau 5 : Objectifs de renouvellement urbain et de densité de la production nouvelle

**Qu'entend-on par Renouveau Urbain ?**

La production de logements en renouvellement urbain peut être de trois types :

- La **production en dents creuses (espace foncier libre ou inutilisé au cœur d'un espace déjà urbanisé)** en opposition à la production en urbanisation extensive. Elle doit se faire prioritairement dans les centres-bourgs.
- Le changement d'usage de bâtiments existants, comme par exemple la transformation d'une friche industrielle en logement.
- Peut également être assimilée à du renouvellement urbain la rénovation de logements dont l'état de vétusté fait qu'ils ne peuvent plus répondre à leur usage (péril, insalubrité, etc.)



**Figure 5 : Urbanisation en dents creuses et urbanisation extensive**  
Source : Scot du Grand Besançon

**Favoriser l'épaississement plutôt que l'étalement**

Cette orientation s'applique à la partie de la production qui se réalisera en urbanisation extensive (par opposition avec le renouvellement urbain). Elle vise à favoriser la compacité de la tâche urbaine (cf. ci-dessous). Il s'agit notamment d'éviter :

- Une urbanisation qui se réalise uniquement le long des axes routiers principaux
- Une urbanisation qui entraîne la création de dents creuses
- Une urbanisation qui entrainerait un « déséquilibre » de l'urbanisation par rapport aux centralités des communes



**Figure 6 : Etalement et épaississement**  
Source : Scot du Grand Besançon

### La densité

**Les objectifs de densité (cf. tableau ci-après) sont présentés en densité nette et s'applique à la production prise dans son ensemble et non à l'échelle d'une opération. Les densités doivent bien entendu être adaptées aux différents contextes (topographie, équipements publics existants ou à créer, etc.).**

Le calcul de la densité nette tient uniquement compte de la surface des parcelles urbanisées à destination d'habitat. Sont donc exclues du calcul l'ensemble des surfaces urbanisées pour le développement des équipements nécessaires à l'urbanisation : voiries, équipements sportifs, culturels, scolaires, etc. A titre d'exemple, la construction d'une maison par un particulier sur une parcelle de 1 000 m<sup>2</sup> correspond à une densité nette de 10 logements à l'hectare. En revanche, lorsque l'on réfléchit ces objectifs de densité à l'échelle du PLH (échelle spatiale et temporelle), les moyens d'obtenir une même densité nette globale sont variés. Elles peuvent combiner différentes formes urbaines.

Par exemple, pour une densité moyenne de 14 logements par hectare (ici les voiries sont comprises), la production peut se décliner en différentes combinaisons de formes urbaines.

Densité de 14 logements par hectare – typologie « individuel pavillonnaire classique » :

- 14 maisons individuelles sur terrains de 500 à 600 m<sup>2</sup>.



Densité de 14 logements par hectare – typologie « mixte » :

- 12 maisons jumelées sur terrain de 300 m<sup>2</sup>,
- 2 villas sur terrain de 1800m<sup>2</sup> environ



### Les formes urbaines

Comme le suggèrent les exemples précédents, la densité est bien entendu fonction des formes urbaines utilisées. Trois grands types de formes urbaines existent :

- L'individuel pur : le logement comporte une entrée individuelle et n'a aucun mur mitoyen.
- L'individuel groupé : le logement comporte une entrée individuelle donnant sur l'extérieur mais peut avoir des murs mitoyens (exemple : maisons en bande le long d'un axe routier). Principe d'un permis de construire unique pour plusieurs logements individuels.
- Le collectif : le logement fait partie d'un bâtiment avec plusieurs logements et l'entrée du logement donne sur un espace commun. Le collectif suggère fortement la notion de superposition des logements. Le petit collectif peut notamment bien s'adapter à des constructions sur des terrains en pente où il est visuellement moins impactant.

Aujourd'hui, se développent également des formes dites intermédiaires entre l'individuel groupé et le collectif, tentant de privilégier le maintien d'entrées individuelles, la présence d'espaces privatifs extérieurs et la densité du collectif obtenue grâce à la superposition des modules de vie.

**Le PLH fixe des objectifs à atteindre en termes de formes urbaines (cf. tableau ci-après) afin de guider les réflexions et les projets des communes.**

Durant de nombreuses années, le développement du territoire a majoritairement été la résultante de la construction pour soi et donc du modèle de la maison individuelle sur des terrains dont la taille allait diminuant au regard du marché du foncier. Néanmoins, l'objectif du PLH est d'inciter au développement de formes urbaines différentes (parfois innovantes mais souvent conformes à un modèle antérieurement utilisé) et de développer la production aménagée, encadrée et organisée par les pouvoirs publics.

**Figure 7 : Diverses formes urbaines pour une même densité de 14 logements par hectare**



Crédit photo : Vivarais Habitat

**Figure 8 : Programme récent de Vivarais Habitat à Saint-Symphorien-sous-Chomérac.** Habitat intermédiaire : logements individuels superposés T2 & T3, et T4 individuel en fond d'image.



Crédit photo : Vivarais Habitat

**Figure 9 : Villas individuelles en bande avec entrées privatives et petites parcelles de terrain à l'arrière – Vivarais Habitat**



Crédit photo : Vivarais Habitat



Crédit photo : Vivarais Habitat

**Figure 10 : Chantier des Bruges à St Julien du Serre (Vivarais Habitat).** En haut, trois logements intermédiaires. En bas, l'implantation paysagère du projet dans sa globalité.



Figure 11 : Plan masse d'une opération de 12 logements à Saint-Remez par Vivarais Habitat (densité brute : 32 logements/ha)

Source : DDT07 – Catalogue des opérations urbaines de qualité en Ardèche



Figure 13 : Photo montage du hameau nouveau de La Serremie à Vals-les-Bains

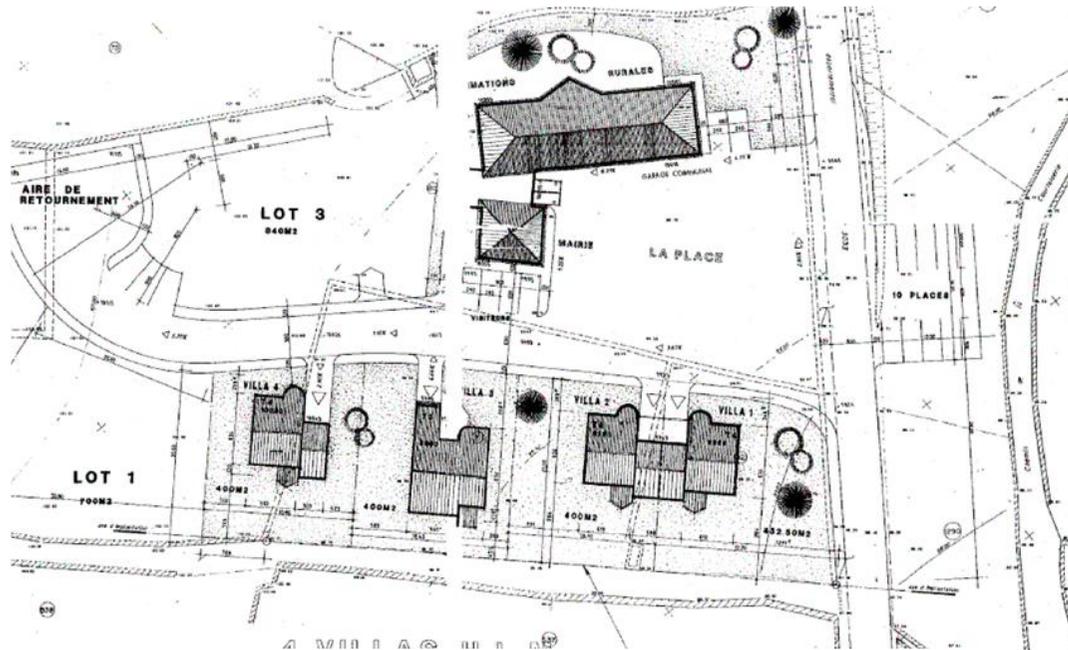


Figure 12 : Plan masse d'une opération de 4 logements dont 2 en individuel groupé à Vernon par Adis (25 logements/ha)

Source : DDT07 – Catalogue des opérations urbaines de qualité en Ardèche

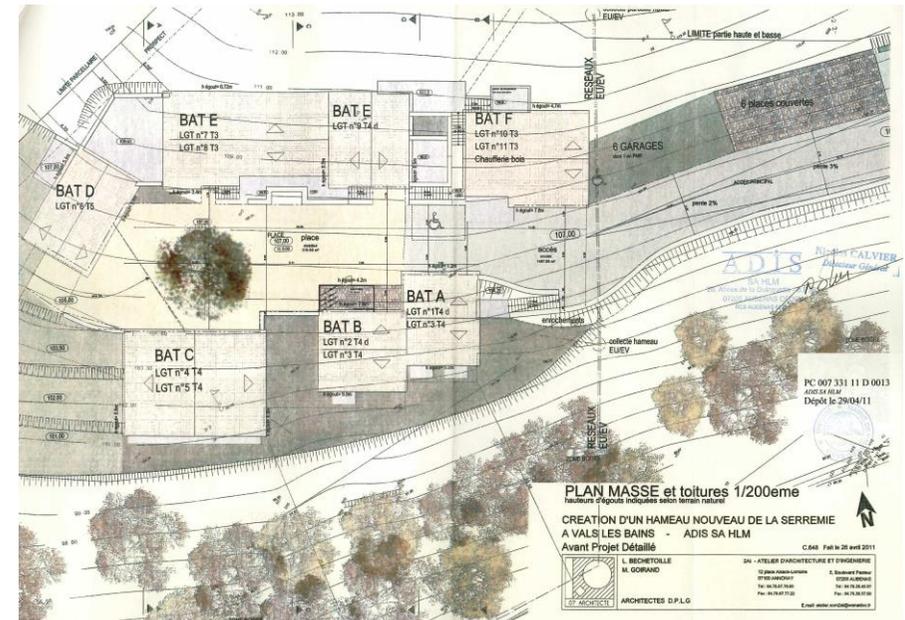


Figure 14 : Plan masse d'une opération de 11 logements par Adis – Création du hameau nouveau de La Serremie à Vals-les-Bains

Exemple d'opération « en greffe »

Tableau 6 : Objectifs de répartition des formes urbaines de la construction neuve

Objectifs de répartition de la production de logements par formes urbaines						
	Production en individuel pur		Production en individuel groupé		Production en collectif ou intermédiaire	
Aubenas	20%	142	40%	283	40%	283
Vals-les-Bains	35%	61	35%	61	30%	52
<b>Pôles urbains</b>	<b>23%</b>	<b>203</b>	<b>39%</b>	<b>344</b>	<b>38%</b>	<b>335</b>
Labégude	40%	28	40%	28	20%	14
Saint-Didier-sous-Aubenas	40%	17	40%	17	20%	8
Saint-Privat	40%	35	40%	35	20%	17
Ucel	40%	46	40%	46	20%	23
<b>Périurbain</b>	<b>40%</b>	<b>126</b>	<b>40%</b>	<b>126</b>	<b>20%</b>	<b>62</b>
Saint-Andéol-de-Vals	50%	17	35%	12	15%	5
Saint-Julien-du-Serre	50%	27	35%	19	15%	8
Vesseaux	40%	23	40%	23	20%	11
<b>Périurbain éloigné</b>	<b>47%</b>	<b>67</b>	<b>38%</b>	<b>54</b>	<b>17%</b>	<b>24</b>
Aizac			<b>20 % d'individuel groupé OU de collectif</b>			
Antraigues-sur-Volane						
Asperjoc						
Genestelle						
Juvinas						
Labastide-sur-Bésorgues						
Lachamp-Raphaël						
Laviolle						
Mézilhac						
Saint-Étienne-de-Boulogne						
Saint-Michel-de-Boulogne						
Saint-Joseph-des-Bancs						
<b>Rural</b>	<b>80%</b>	<b>80</b>				
<b>CCPAV</b>	<b>33%</b>	<b>476</b>	<b>38%</b>	<b>543</b>	<b>29%</b>	<b>421</b>

Les objectifs relatifs aux formes urbaines ont été ajustés afin de permettre une évolution sans remettre fondamentalement en cause les pratiques résidentielles locales. En effet, la capacité à bénéficier d'une maison individuelle reste un moteur d'installation des ménages sur le territoire communautaire, notamment pour les communes rurales et périurbaines.

Pour les pôles urbains, le développement de petit collectif et d'intermédiaire est nécessaire. Il ne s'agit pas, notamment sur Aubenas, de consommer l'ensemble du foncier disponible ni de faire une « périurbanisation » ou un « étalement urbain » interne.

Sur le périurbain proche et éloigné, et dans une moindre mesure sur le rural, la principale évolution à entreprendre consiste en la diminution de l'individuel pur diffus au profit de l'individuel groupé en secteur aménagé.

Les objectifs attribués aux communes en termes de formes urbaines doivent être compris de la manière suivante : La part d'individuel pur affichée constitue une limite qu'il faudrait tenter de ne pas dépasser alors que les parts d'individuel groupé, de collectif ou d'intermédiaire constituent des cibles à atteindre et si possible à dépasser.

---

## **AXE 3 : Diversifier l'offre pour répondre à la diversité des besoins**

### **Orientation 5 : Produire du locatif, notamment conventionné**

La CCPAV est un territoire où logement signifie le plus souvent propriétaire, à l'exception de Vals-les-Bains et d'Aubenas où les parcs locatifs sont très développés par rapport aux autres communes.

Sur les communes périurbaines, qui se sont développées notamment au cours des 20 à 30 dernières années au travers de la construction pour soi, la part importante de propriétaires pose aujourd'hui des problèmes en termes de rotation : l'accession à la propriété fixe les ménages, ces ménages ont des enfants, il faut donc développer les services et notamment les écoles, puis les enfants partent, les parents restent et la population ne se renouvelant pas, il peut parfois devenir difficile de remplir les écoles.

Alors que ces communes périurbaines ont vocation à ralentir fortement leur développement (dans ce PLH mais aussi par la suite), il est important que le logement locatif se développe fortement, qu'il soit conventionné ou non. Dans une moindre mesure mais pour les mêmes raisons, le développement d'un parc locatif est important également pour les communes rurales qui subissent un vieillissement relativement marqué.

Les communes de la CCPAV ayant conscience de l'importance du développement de cette offre pour maintenir une dynamique démographique (et donc une utilisation pérenne des équipements qui ne dépende pas seulement d'une augmentation constante du nombre de ménages), le PLH a pris le parti de ne fixer des objectifs qu'en termes de locatif conventionné. Le logement locatif conventionné répond à plusieurs critères : loyers plafonnés et conditions de ressources pour les locataires.

Au-delà de la question du dynamisme démographique pouvant être engendré par le développement de l'offre locative, la question de l'offre conventionnée est également particulièrement importante dans un territoire où le nombre de demandeurs de logement social est élevé au regard des attributions effectivement réalisées dans ce parc. C'est pourquoi plus de 300 logements locatifs conventionnés devront être produits sur la durée du PLH. Il sera nécessaire, sur les communes urbaines et périurbaines (en partie), de produire

20% de PLAI et de logements privés conventionnés très sociaux pour répondre aux besoins de demandeurs aux ressources de plus en plus modestes.

Différents types de logements locatifs conventionnés peuvent être développés :

- Le logement locatif social géré par les organismes HLM ;
- Le logement locatif privé ;
- Le logement communal conventionné.

Sur les pôles urbains, l'atteinte de l'objectif doit passer essentiellement par le développement de l'offre locative sociale classique en intégrant, au fil des opportunités, des opérations en acquisition-amélioration, notamment dans les centres anciens. Dans ces mêmes centres anciens, le parc locatif privé conventionné est une solution à développer, d'autant plus si elle permet de mobiliser une partie du parc vacant.

Sur les communes périurbaines, les trois types d'offres sont à encourager en fonction des opportunités de chacune des communes.

Sur les communes rurales, le parc communal conventionné paraît une solution adaptée ainsi que d'éventuelles opérations avec les organismes HLM lorsque des opportunités se présentent.

Objectifs logements conventionnés						
	Part de logements locatifs conventionnés à produire	Nombre de logements locatifs conventionnés à produire	Part de PLAI ou équivalent	Nombre de PLAI ou équivalent à produire	Part de PLUS ou équivalent	Nombre de PLUS ou équivalent à produire
Aubenas	20%	163	20%	33	80%	130
Vals-les-Bains	20%	45	20%	9	80%	36
<b>Pôles urbains</b>	<b>20%</b>	<b>208</b>	<b>20%</b>	<b>42</b>	<b>80%</b>	<b>166</b>
Labégude	15%	13	10%	1	90%	12
Saint-Didier-sous-Aubenas	30%	14	20%	3	80%	11
Saint-Privat	15%	16	20%	3	80%	13
Ucel	25%	31	20%	6	80%	25
<b>Périurbain</b>	<b>20%</b>	<b>74</b>	<b>18%</b>	<b>13</b>	<b>82%</b>	<b>61</b>
Saint-Andéol-de-Vals	15%	6	10%	1	90%	5
Saint-Julien-du-Serre	25%	14	10%	1	90%	13
Vesseaux	50%	33	20%	7	80%	26
<b>Périurbain éloigné</b>	<b>33%</b>	<b>53</b>	<b>17%</b>	<b>9</b>	<b>83%</b>	<b>44</b>
Aizac						
Antraigues-sur-Volane						
Asperjoc						
Genestelle						
Juvinas						
Labastide-sur-Bésorgues						
Lachamp-Raphaël						
Laviolle						
Mézilhac						
Saint-Étienne-de-Boulogne						
Saint-Michel-de-Boulogne						
Saint-Joseph-des-Bancs						
<b>Rural</b>	<b>10%</b>	<b>13</b>	<b>10%</b>	<b>1</b>	<b>90%</b>	<b>12</b>
<b>CCPAV</b>	<b>21%</b>	<b>348</b>	<b>19%</b>	<b>65</b>	<b>81%</b>	<b>283</b>

Tableau 7 : Objectifs de production de logements conventionnés et répartition PLUS/PLAI

Les objectifs de production de logements conventionnés exprimés en part de la production totale constituent des minimums à atteindre pour les communes, y compris les communes rurales.

Beaucoup de communes, notamment dans le secteur rural, ont d'ores et déjà exprimé leur souhait d'aller au-delà des objectifs fixés. Le PLH ne constitue pas un frein au développement de cette offre « rurale » mais affirme cependant que la priorité est de développer le parc locatif conventionné sur les pôles urbains et le périurbain qui a tendance à se spécialiser sur le plan sociologique du fait des difficultés d'accès au logement sur ces communes.

Sur le périurbain, le PLH s'est fixé comme objectif de tendre vers un rééquilibrage entre les communes, ce qui explique que les communes ayant de très faibles taux en 2012 sont celles ayant les objectifs proportionnellement les plus importants.

		Conventionnement très social		Conventionnement social	
		PLAI (public)	LCTS (privé)	PLUS (public)	LC (Privé)
Loyers max	Par m <sup>2</sup>	4,38 €	5,01 €	4,67 €	5,20 €
	Pour 70m <sup>2</sup>	307 €	351 €	327 €	364 €
Ressources maximum	Pour une personne seule	1068 €/mois		1780 €/mois	
	Pour un couple	1426 €/ mois		2377€/ mois	
	Pour un couple avec 2 enfants	2071 €/mois		3451 €/mois	

Tableau 8 : Loyers et ressources dans le parc conventionné (au 1/1/2012)

### Orientation 6 : Produire une offre en accession abordable

Le PLH se fixe un objectif de développement de 100 logements relevant de l'accès social ou abordable. Les objectifs ne sont pas territorialisés par commune mais par groupes de communes : 50 logements à produire pour les communes d'Aubenas et de Vals-les-Bains réunies et 50 logements à répartir sur l'ensemble des communes périurbaines.

Les objectifs poursuivis par le développement de ce parc sont multiples. Tout d'abord, il s'agit de permettre à des ménages plus modestes qu'en moyenne d'accéder à la propriété, finalité du parcours résidentiel recherchée par les ménages.

Trois façons d'aborder le développement de cette offre peuvent être étudiées, ou combinées :

- L'offre en location-accession sociale (PSLA) dont les principaux avantages sont, sur le plan financier, une TVA réduite et, sur le plan social, un dispositif complet de sécurisation pour l'accédant. Cette offre est principalement développée par les organismes HLM.
- L'offre abordable : Il s'agit pour cette offre de proposer un produit globalement comparable à la moyenne, mais moins cher. Sur le territoire, ce travail peut essentiellement être réalisé dans le cadre de lotissements avec des ventes de lots à prix préférentiel pour certaines catégories de ménages (condition à définir).
- L'aide de la collectivité directement à l'accédant (sous forme de subvention ou de prêt à taux bonifié) qui permet d'améliorer la capacité d'acquisition des ménages et éventuellement de cibler des secteurs peu attractifs qui manquent de mixité de statuts d'occupation, comme par exemple les centres-villes.

Quelles que soient les actions effectivement développées, il conviendra d'être vigilant sur deux points : les conditions d'accès des ménages au dispositif et la prévention de la spéculation autour des biens ayant fait l'objet d'une aide.

### Orientation 7 : Prendre en compte un vieillissement marqué

Comme l'a montré le diagnostic, le vieillissement de la population constitue un enjeu à relever par la CCPAV dans sa politique de l'habitat. Le vieillissement de la population suppose une évolution des besoins qu'il convient de prendre en compte :

- L'adaptation des logements à la perte d'autonomie et notamment de mobilité (adaptation des salles de bains, sanitaires, etc.)
- La production d'une offre adaptée, bien localisée et accessible financièrement pour des ménages encore autonomes mais ne pouvant plus se maintenir à leur domicile pour diverses raisons : éloignement des services, difficulté à assumer les coûts liés au logement (factures d'énergie ou tout simplement loyers), isolement, etc.

Plus largement, cette orientation concerne l'ensemble des publics pouvant rencontrer des problématiques de mobilité et d'autonomie réduites, qu'elles soient liées au vieillissement ou au handicap.

### Orientation 8 : Prendre en compte des besoins spécifiques

Quatre besoins et problématiques spécifiques ont été repérés comme devant faire l'objet d'une orientation du PLH :

- Le logement des publics précaires et modestes, et principalement ceux ne pouvant accéder à un logement autonome, même dans le parc locatif social ;
- Les besoins liés aux logements indignes ;
- Les jeunes, étudiants, stagiaires, travailleurs « précaires » ;
- Les besoins spécifiques liés aux gens du voyage.

***Les publics précaires aux ressources très modestes***

Le dispositif existant actuellement sur la CCPAV à destination de ce type de public est saturé. Gérées par l'association SOLEN, les 9 places d'urgence sont occupées en permanence et la dizaine de logements d'insertion en diffus sont pleinement utilisés. Il serait donc nécessaire de développer de nouveaux logements d'insertion en prenant garde à la localisation de ces logements et à leurs types. En effet, le profil du public évolue et est aujourd'hui constitué en très grande majorité de personnes seules et de familles monoparentales. Les besoins sont donc davantage orientés vers de petites typologies, du T1 au T3 maximum. Afin de favoriser la réinsertion économique et sociale de ces personnes, l'offre développée doit être localisée de manière à favoriser la proximité des emplois, transports et services, notamment sociaux.

***Les besoins liés aux logements indignes***

Il existe sur le territoire de la CCPAV plusieurs « poches d'insalubrité potentielle » dans le parc privé (centre ancien d'Aubenas et quartier de Pont d'Aubenas essentiellement). **L'amélioration de ces logements, mais surtout la mise en sécurité et l'amélioration des conditions de vie des occupants doit être un enjeu du PLH.**

***Les jeunes, étudiants, stagiaires, travailleurs « précaires »***

Si le diagnostic n'a pas mis en avant le logement de ce public à forte mobilité résidentielle comme un enjeu spécifique, il convient **néanmoins de surveiller l'évolution des besoins** et d'intégrer les besoins de ce type de ménages dans la production de logements. Le Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT) d'Aubenas se voit depuis quelques mois dans l'obligation de refuser des jeunes et certains étudiants s'appuient alors sur l'offre de gîtes ruraux durant l'année scolaire.

**Pour ces trois types de public, la réponse aux besoins paraît être mutualisable avec l'enjeu de résorption du parc vacant de longue durée, parc constitué essentiellement de petits logements et situé en centres-villes. Ce parc pourrait convenir aussi bien à un public jeune étudiant ou entrant sur le marché du travail qu'à un public en situation de précarité si les logements entrent par exemple dans le cadre d'un dispositif ALT (Allocation Logement Temporaire : allocation versée directement à des organismes d'accueil pour des personnes rencontrant des difficultés financières et sociales. Il s'agit d'offrir un accueil d'urgence ou un séjour temporaire (moins de 6 mois)).**

***Les gens du voyage***

Le schéma départemental prévoit la création d'une aire d'accueil de 20 places sur la Commune d'Aubenas. Il est actuellement en cours de révision mais ne devrait a priori pas subir de modifications majeures en ce qui concerne le territoire de la CCPAV.

Le suivi des besoins liés à la sédentarisation et les réponses à y apporter le cas échéant constituent également des enjeux de la politique communautaire de l'habitat.

# Programme d'Actions

---

## Articulation des actions et des orientations du PLH

Actions		Orientations de la politique communautaire de l'habitat								
		Accueillir 1500 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	Transversal / Prendre en compte le développement durable
1	Adapter les documents d'urbanisme									
2	Intervenir sur le parc privé existant									
3	Poursuivre l'amélioration du parc public conventionné									
4	Mettre en place une capacité communautaire d'action foncière									
5	Financer le logement social									
6	Développer la "culture Habitat"									
7	Développer la capacité d'action envers les publics spécifiques									
8	Animer et évaluer									

Ce tableau présente l'imbrication des 8 actions que propose le programme d'actions avec les orientations de la politique communautaire de l'habitat. Les actions proposées ne répondent pas qu'à un seul objectif et doivent être mises en place en prenant soin de respecter l'ensemble des orientations du PLH.

---

# Action 1

## Adapter les documents d'urbanisme

### Contexte

- Une obligation légale de mise en compatibilité des documents d'urbanisme dans les 3 ans suivant l'adoption du PLH (délai ramené à 1 an en cas de contradiction majeure avec le PLH) ;
- Des communes sans document d'urbanisme et donc sans capacité d'anticipation et d'organisation de leur développement ;
- Des orientations du PLH relatives à l'organisation de l'urbanisation, nécessitant une action rapide sur les documents existants ;
- Des évolutions législatives rendant possible l'obligation, à court ou moyen terme, d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;
- Un Schéma Intercommunal d'Aménagement et de Gestion de l'Espace (SIAGE) en cours de réalisation sur le territoire communautaire.

### Objectifs généraux

- 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 qui pourrait intervenir en 2014 dans le cadre de l'acte III de la décentralisation.

### Objectifs spécifiques

- Optimiser la consommation foncière et limiter l'étalement urbain :
  - Cibler les dents creuses en travaillant sur les échéanciers d'ouverture à l'urbanisation et la mise en place d'orientations

- d'aménagement et de programmation (OAP) sur les secteurs à enjeux qui seront mis en avant par le SIAGE ;
- Favoriser la densité et la densification, par un travail sur les coefficients d'occupation des sols (COS) et sur les règles morphologiques du bâti (règles relatives aux dimensions des bâtiments).
- Favoriser le développement de l'offre abordable (locatif conventionné et accession sociale) grâce notamment à la mise en place de secteurs de mixité sociale (SMS) ;
- Etre attentif à la cohérence des documents à l'échelle intercommunale.

### Modalités de mise en œuvre opérationnelle

- Lancement d'une commande groupée à l'échelle de la CCPAV sous la forme d'un marché à bon de commande ;
- Organisation d'un suivi communautaire des procédures d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme.

### Liens avec d'autres actions

- Action 8 : Animer et évaluer.

### Maitrise d'ouvrage

- Maitrise d'ouvrage communale dans le cadre d'une commande groupée avec un appui technique de la CCPAV dans la rédaction du cahier des charges.

### Partenariats

- DDT (appui technique) ;
- Pays de l'Ardèche Méridionale (appui technique) ;
- Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche (appui technique tout au long de la procédure d'élaboration/évolution des documents

d'urbanisme, notamment pour intégrer les données du diagnostic foncier agricole et du PLH ; appui financier pour la réalisation d'études préalables sur des thématiques à enjeux, tels que le paysage, la trame verte et bleue, la répartition des services et activités, etc.).

### Planning de mise en œuvre

- Lancement de la consultation dès que le PLH est exécutoire, à affiner en fonction de :
  - L'avancée de l'élaboration du SIAGE ;
  - L'intégration des communes de Saint-Etienne-de-Boulogne et Saint-Michel-de-Boulogne.

### Coût prévisionnel pour la CCPAV

- Environ 80 000 € dans le cadre d'un soutien aux communes : Participation au financement à hauteur d'un montant moyen de 3€ par habitant à moduler selon qu'il s'agisse d'une élaboration ou d'une adaptation du document (par exemple de 1€ par habitant dans la cadre d'une évolution d'un document existant à 5€ par habitant pour une élaboration).

*Les montants sont donnés à titre indicatif de sorte à dimensionner l'enveloppe budgétaire de la CCPAV mais les modalités précises de financement feront ultérieurement l'objet d'un règlement d'intervention approuvé par le Conseil Communautaire.*

### Financements mobilisables

- Sans objet

### Indicateurs de suivi

- Suivi chronologique des procédures d'élaboration et d'évolution
- Suivi qualitatif des évolutions apportées aux documents existants

---

## Action 2

# Intervenir sur le parc privé existant

### Contexte et enjeux

- Une problématique « vacance » forte dans certains secteurs de la CCPAV : Centre ancien d'Aubenas, quartier de Pont d'Aubenas, Centre ancien de Vals-les-Bains ;
- Ces mêmes quartiers sont susceptibles d'abriter des concentrations de logements insalubres ou indignes ;
- Un vieillissement de la population qui pose la question de l'adaptation des logements ;
- Des ménages aux ressources modestes, même parmi les propriétaires occupants, soulevant le problème de la précarité énergétique ;
- L'enjeu du développement durable et de la sobriété énergétique qui conduit nécessairement à l'amélioration des performances énergétiques du parc de logements existant.

### Objectifs généraux

- 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-des-Bains en prévision de la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) et intégrant une étude pré-opérationnelle pour un Programme d'Intérêt Général (PIG) sur le reste du territoire.

### Objectifs spécifiques

- Améliorer la connaissance des problématiques urbaines et sociales des secteurs des centres historiques au travers de l'étude pré-opérationnelle ;

- Développer le parc locatif conventionné, venant compléter le parc des organismes HLM dans la réponse aux besoins des ménages modestes :
  - En finançant l'amélioration des logements vacants sous condition de conventionnement ultérieur ;
  - En mettant en place, dans le cadre de l'animation du dispositif d'intervention, des services facilitant la mise en relation de l'offre et de la demande, afin de sécuriser au maximum l'investissement des propriétaires.
- Traiter les phénomènes de vacance structurelle en remettant sur le marché des logements vacants depuis plus d'une année :
  - Réfléchir à la mise en place d'une prime sortie de vacance suffisante ;
  - Réfléchir à instaurer dans les communes des dispositifs fiscaux incitatifs (taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) par exemple).
- Lutter contre le logement indigne :
  - En développant des méthodes de repérage adaptées (sollicitations des acteurs sociaux par exemple).
- Lutter contre la précarité énergétique :
  - En mobilisant et renforçant le dispositif Habiter Mieux faisant actuellement l'objet d'un contrat local d'engagement (au niveau départemental) ;
  - En lien avec le plan national de rénovation énergétique des logements.
- Encourager l'accession à la propriété dans des secteurs peu attractifs :
  - En mettant en place par exemple des primes à l'accession dans des secteurs peu attractifs, prime qui pourra être combinée avec les aides offertes pour l'amélioration du logement ;
  - En intégrant aux bénéficiaires du dispositif des ménages qui seraient au-dessus des plafonds ANAH classiques afin de toucher une catégorie de ménages en capacité d'accéder à la propriété et d'amener plus de mixité sociale dans les secteurs concernés.

## Modalités de mise en œuvre opérationnelle

- Rédaction d'un cahier des charges pour l'étude pré-opérationnelle, s'appuyant sur le diagnostic du PLH et indiquant :
  - Les secteurs pressentis par type d'intervention : OPAH-RU sur le centre ancien d'Aubenas et celui de Vals-les-Bains (évaluer au préalable avec l'ANAH locale les possibilités d'une intervention sur deux centres anciens conjointement) / PIG sur le reste du territoire ;
  - Les enjeux prioritaires selon les secteurs : vacance et indignité dans les centres / Amélioration énergétique et adaptation à la perte de mobilité dans le reste du territoire.
- Identifier, en partenariat avec les communes, les contreparties communales au financement communautaire :
  - Dans le cadre de l'OPAH-RU : Actions coercitives (DUP-Déclaration d'Utilité Publique, THIRORI-Traitement de l'Habitat Indigne et Opération de Restauration Immobilière, etc. à définir selon l'étude préopérationnelle), actions incitatives (mise en place THLV par exemple), investissement financier pour les subventions, actions d'accompagnement, prise en charge de l'animation ;
  - Pour les communes concernées par le PIG : niveau de participation au financement des travaux, actions incitatives complémentaires, rôle des communes dans l'animation.
- Anticiper sur la mise en place des modalités de l'animation :
  - Pour l'OPAH-RU, par la ou les commune(s) concernées ;
  - Pour le PIG : en régie communautaire ou en externalisation.

## Liens avec d'autres actions

- Action 8 : Animer et évaluer ;
- Action 7 : Développer la capacité d'action envers les publics spécifiques–Jeunes :

- Remise sur le marché de petits logements locatifs (une grande partie du parc vacant est constituée de petits logements) ;
- Nécessité de réfléchir à la modulation des loyers ou une adaptation des subventions pour les petites typologies afin d'améliorer la rentabilité des projets (les loyers étant plafonnés, les petits logements entraînent souvent des revenus locatifs trop faibles pour rentabiliser les investissements nécessaires à la remise sur le marché de logements nécessitant des travaux lourds) ;
- Faciliter la mise en relation offre / demande.
- Action 7 : Développer la capacité d'action envers les publics spécifiques – Personnes à mobilité réduite :
  - Lorsque cela s'avère possible au vu de la configuration du logement et du bâtiment, favoriser une mise aux normes d'adaptabilité ou d'adaptation au handicap ;
  - Eventuellement, prévoir un subventionnement spécifique pour ce type de travaux ;
  - Réfléchir à des aides spécifiques à l'installation d'ascenseurs dans le bâti ancien ;
  - Travailler sur la mise en relation de l'offre et de la demande.
- Action 7 : Développer la capacité d'action envers les publics spécifiques – Ménages en situation de précarité :
  - Produire du locatif conventionné très social ;
  - Faciliter la mise en relation offre / demande.

### Maitrise d'ouvrage

- Pour l'étude pré-opérationnelle et l'animation du PIG : MO Communautaire (la capacité de la CCPAV à être Maître d'ouvrage de l'étude sur l'ensemble du territoire communautaire, au vu de ses statuts, reste encore à confirmer) ;
- Pour l'animation de l'OPAH-RU : MO communale(s).

### Partenariats

- Communes ;
- DDT – ANAH ;
- Pays de l'Ardèche Méridionale ;
- Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche (dans le cadre de son PIG Précarité énergétique : appui financier des propriétaires occupants pour des travaux de rénovation) ;
- Conseil Général.

### Planning de mise en œuvre

- Rédaction du cahier des charges de l'étude pré opérationnelle dès que le PLH est exécutoire, à affiner en fonction de :
  - L'avancée de l'élaboration du SIAGE ;
  - L'intégration des communes de Saint-Etienne-de-Boulogne et Saint-Michel-de-Boulogne ;
- Réalisation de l'étude au cours de la première année.
- Signature des conventions d'opération 12 mois après la signature du PLH.

### Coût prévisionnel pour la CCPAV

- Environ 40 000 € pour l'étude (à affiner en fonction du rôle de la CCPAV pour l'étude, Maître d'Ouvrage ou partenaire) ;
- Environ 850 000 € de financement de travaux (Estimation basée sur un objectif global d'amélioration de 65 logements locatifs à 10 000 € par logement et 50 PO à 4 000 € par logement) ;
- En cas d'externalisation de l'animation : 200 000 € pour les 3 années habituelles d'un PIG (hors subventions).

*Les montants sont donnés à titre indicatif de sorte à dimensionner l'enveloppe budgétaire de la CCPAV mais les modalités précises de*

financement feront ultérieurement l'objet d'un règlement d'intervention approuvé par le Conseil Communautaire.

## Financements mobilisables

- Pour l'étude pré-opérationnelle :
  - ANAH : jusqu'à 50% d'un montant maximum de 200 000 € ;
  - Pays de l'Ardèche Méridionale : jusqu'à 50% d'un montant de 10 000 € ;
- Pour l'animation :
  - ANAH : 35% (maximum PIG) à 50% (maximum OPAH-RU) d'un montant plafonné à 250 000 € par an ;
  - Pays de l'Ardèche Méridionale : taux dégressif sur 3 ans (60% puis 50% puis 40% d'un montant maximum de 20 000 € par an) ;
- Pour les travaux :
  - ANAH : cf. tableau ci-contre ;
  - Pays de l'Ardèche Méridionale : 20% du montant des travaux limité à 5 000 € par logement conventionné.

## Indicateurs de suivi

- Evolution du nombre de logements vacants (source FILOCOM) ;
- Evolution du nombre de logements conventionnés privés (source DDT) ;
- Suivi des résultats des opérations.

### Propriétaires occupants

PROJETS DE TRAVAUX LOURDS POUR RÉHABILITER UN LOGEMENT INDIGNE OU TRÈS DÉGRADÉ			
Plafond de travaux subventionnables 50 000 € HT	Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources	Prime complémentaire
	50%	50%	+ Aide Habiter Mieux Voir ci-dessous
PROJETS DE TRAVAUX D'AMÉLIORATION			
Plafond de travaux subventionnables 20 000 € HT	Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes	Prime complémentaire
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	50%	50%	+ Aide Habiter Mieux par l'Anah génère un gain énergétique d'au moins 25% lorsque le projet financé
Travaux de lutte contre la précarité énergétique (Habiter Mieux)	50%	35%	
Travaux pour l'autonomie de la personne	50%	35%	

### Propriétaires bailleurs

PROJETS DE TRAVAUX LOURDS POUR RÉHABILITER UN LOGEMENT INDIGNE OU TRÈS DÉGRADÉ			
Plafond de travaux subventionnables	Taux maximal de subvention	Prime complémentaire	
1000 € HT/m <sup>2</sup> dans la limite de 80 000 € par logement	35%	Aide Habiter Mieux	
PROJETS DE TRAVAUX D'AMÉLIORATION			
Type de travaux	Plafonds des travaux subventionnables	Taux maximaux de subvention	Primes complémentaires
Sécurité et salubrité de l'habitat	750 € HT/m <sup>2</sup> dans la limite de 60 000 € par logement		-Aide Habiter Mieux d'un montant de 2 000 € lorsque le projet financé génère un gain énergétique d'au moins 35%  -Prime de réduction d'un loyer  - Primé liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires
Autonomie de la personne		35%	
Réhabilitation d'un logement dégradé		25%	
Amélioration des performances énergétiques		25%	
À la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence		25%	
Transformation d'usage (si prioritaire)		25%	

**Tableau 9 : Les aides "de droit commun" de l'ANAH aux propriétaires** Source : ANAH

---

## Action 3

# Poursuivre l'amélioration du parc public conventionné

### Contexte et enjeux

- Un PRU en cours dans le quartier des Oliviers ;
- Un parc de logements communaux conventionnés à améliorer, notamment sur le plan énergétique.

### Objectifs généraux

- Finaliser le PRU des Oliviers ;
- Poursuivre l'effort de mise aux normes thermiques des logements sociaux des organismes HLM ;
- Améliorer la performance énergétique du parc locatif communal conventionné.

### Objectifs spécifiques

- Sans objet.

### Modalités de mise en œuvre opérationnelle

- Sans objet pour le parc appartenant aux organismes HLM ;
- Pour le parc locatif communal, poursuivre le fonctionnement actuel de financement dans le cadre du fonds de concours en investissement sur équipements communaux et réitérer l'information aux communes à propos de ce dispositif (et d'autres dispositifs éventuellement mobilisables).

### Liens avec d'autres actions

- Action 8 : Animer et évaluer.

### Maitrise d'ouvrage

- Bailleurs ou Communes.

### Partenariats

- Communes ;
- Bailleurs sociaux ;
- Pays de l'Ardèche Méridionale.

### Planning de mise en œuvre

- Tout au long du PLH.

### Coût prévisionnel pour la CCPAV

- Sans objet, financements déjà prévus dans le cadre du fonds de concours en investissement sur équipements communaux.

### Financements mobilisables

- Pour l'amélioration des logements communaux conventionnés, possibilité pour les communes de solliciter l'aide du Pays dans le cadre du « Soutien aux opérations d'amélioration énergétique des logements communaux déjà conventionnés » (50% du montant des travaux dans la limite de 5000€ par logement) ou dans le cadre du « Soutien à la réalisation de nouveaux logements sociaux communaux » (15% du montant).

### Indicateurs de suivi

- Suivi des financements attribués dans le cadre du fonds de concours et du nombre de logements améliorés.

---

## Action 4

# Mettre en place une capacité communautaire d'intervention foncière

### Contexte et enjeux

- La nécessité d'une intervention publique foncière pour :
  - Mieux organiser géographiquement et qualitativement le développement de l'urbanisation ;
  - Favoriser le développement du locatif et de l'accession sociale ;
  - Avoir une action régulatrice sur le marché du foncier ;
- Une action communale qui doit être soutenue par la Communauté de Communes pour en améliorer l'efficacité.

### Objectifs généraux

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

### Objectifs spécifiques

- Constituer un fond d'intervention foncière dont la finalité est de réaliser du portage foncier pour les communes ;
- Identifier les conditions d'interventions :
  - Construction neuve en priorité (pour améliorer l'impact du fond en termes de volume de logements créés) ;
  - Respect des objectifs de mixité sociale tels que découlant du PLH ;
  - Respect des objectifs de densité et de formes urbaines tels que découlant du PLH.
- Identifier les modalités d'intervention :
  - Achat du foncier au nom de la commune ;
  - Engagement de rachat par la commune (au prix de l'acquisition initiale) sous un délai maximum pouvant être fixé à trois ans pour finaliser le projet ;
  - Prise en charge de l'ensemble des frais liés à la période de portage (intérêts d'emprunts notamment) ;

- Réflexion à produire sur la prise en charge d'une partie au moins de la décote (dans le cas où le terrain serait cédé à un organisme de logement social avec une décote importante, le montant de cette décote pourrait être en partie supportée par la CCPAV) ;
- Inciter les communes à développer leurs modalités d'action foncière : L'intervention du fond communautaire pourrait être conditionnée à la mise en œuvre d'actions par les communes permettant une meilleure maîtrise foncière, par exemple :
  - Dans les PLU : emplacements réservés et/ou secteurs de mixité sociale, ou encore des OAP précises sur certains secteurs ;
  - La mise en œuvre de ZAD (Zone d'aménagement différé) ;
  - Droit de Préemption Urbain (DPU) ;
  - Etc. ;
  - A affiner selon le contexte et les besoins de chacune des communes ;
- La mise en place du fonds peut également constituer une occasion d'évaluer les intérêts d'utiliser des dispositifs tels que le bail à construction ou le bail emphytéotique dans les relations avec les bailleurs sociaux.

### Modalités de mise en œuvre opérationnelle

- Edicter un règlement d'intervention pour le fonds communautaire reprenant les éléments évoqué ci-dessus ;
- Constituer le fonds d'intervention.

### Liens avec d'autres actions

- Action 5 : Financer le logement social ;
- Action 7 : Développer la capacité d'action envers les publics spécifiques ;
- Action 8: Animer et évaluer.

### Maitrise d'ouvrage

- CCPAV.

### Partenariats

- Communes ;
- Bailleurs.

### Planning de mise en œuvre

- De 6 à 12 mois pour la mise en place ;
- Opérationnel tout au long du PLH.

### Coût prévisionnel pour la CCPAV

- 700 000 € pour constituer le fonds, à compléter si nécessaire au vu des projets proposés par les communes et selon les capacités budgétaires communautaires.

*Les montants sont donnés à titre indicatif de sorte à dimensionner l'enveloppe budgétaire de la CCPAV mais les modalités précises de financement feront ultérieurement l'objet d'un règlement d'intervention approuvé par le Conseil Communautaire.*

### Financements mobilisables

- Sans objet.

### Indicateurs de suivi

- Suivi des sommes engagées dans le cadre de cette action
- Suivi du financement des logements sociaux et en accession sociale avec identification de ceux ayant bénéficié d'un portage

---

## Action 5

# Financer le logement social

### Contexte et enjeux

- Au vu du fort développement attendu sur la période du PLH, la production de logement locatif social ou en accession social doit être soutenue pour se maintenir à un niveau permettant :
  - L'augmentation du taux global de logement social ;
  - Le rééquilibrage géographique du parc nécessitant une augmentation importante sur les communes périurbaines, en retard par rapport aux pôles urbains.

### Objectifs généraux

- Favoriser la production de logement social (locatif et accession) des organismes HLM ou associations.

### Objectifs spécifiques

- Encourager la production de logements sociaux en acquisition-amélioration, principalement dans les centres-villes et centres-bourgs. La production de logement en acquisition-amélioration est souvent trop coûteuse pour les organismes HLM alors qu'elle pourrait notamment amener un dynamisme de réhabilitation dans les secteurs les plus concernés par le développement de la vacance et la dégradation du bâti ancien ;
- Encourager la production de logements en PLAI (logements familiaux ou spécifiques). Souvent plus difficile à équilibrer, cette offre répondant aux besoins des ménages les plus modestes doit être soutenue directement par la collectivité. Le cas échéant, des réflexions sur les niveaux de loyers devront être engagées car les logements PLAI loués au maximum des plafonds de loyers sont encore souvent trop chers pour les ménages aux ressources les plus modestes ;
- Favoriser la production de logements en accession sociale (financement PSLA) ;

- Mener une réflexion sur les garanties d'emprunts pour les bailleurs sociaux.

### Modalités de mise en œuvre opérationnelle

- Définir les règles de subventionnement. Propositions à ajuster selon les capacités budgétaires de la CCPAV :
  - Pour les PLUS en acquisition-amélioration : 10% du montant des travaux dans la limite de 7000 € par logement ;
  - Pour les PLAI en acquisition-amélioration : 15% du montant des travaux dans la limite de 10 000 € par logement ;
  - Pour le PLAI en construction neuve : 2000 € par logement à affiner selon la typologie ;
  - Pour le PSLA en construction neuve : 1000 € par logement à affiner selon la typologie.

### Liens avec d'autres actions

- Action 4 : Mettre en place une capacité communautaire d'intervention foncière : le subventionnement pourrait également s'appliquer sur des opérations qui auraient bénéficiées d'un portage foncier communautaire ;
- Action 8 : Animer et évaluer.

### Maitrise d'ouvrage

- CCPAV.

### Partenariats

- Opérateurs de logements sociaux ;
- Communes.

### Planning de mise en œuvre

- Tout au long du PLH.

### Coût prévisionnel pour la CCPAV

- Environ 130 000 par an sur la base de :
  - 8 PLUS et 4 PLAI par an en acquisition-amélioration ;
  - 8 logements PLAI par an en construction neuve ;
  - 100 logements PSLA sur les 6 années du PLH.
- Ces réalisations couvriraient les objectifs de PLAI et de PSLA et 15% des objectifs de PLUS.

*Les montants sont donnés à titre indicatif de sorte à dimensionner l'enveloppe budgétaire de la CCPAV mais les modalités précises de financement feront ultérieurement l'objet d'un règlement d'intervention approuvé par le Conseil Communautaire.*

### Financements mobilisables

- Sans objet.

### Indicateurs de suivi

- Nombre de logements financés par commune, catégorie de financement et typologie ;
- Evolution globale du nombre de logements conventionnés.

---

## Action 6

# Développer la « culture Habitat »

### Contexte et enjeux

- L'Habitat, la politique du logement, l'organisation de l'urbanisation et les enjeux que ces questions recouvrent sont sur le territoire de la CCPAV des thématiques nouvelles que le PLH a permis d'aborder à l'échelle communautaire. Ces thématiques nécessitent un effort de réflexion et de formation permanent ;
- Au sein du territoire communautaire, sur des territoires voisins, ou encore sur des territoires bien plus éloignés, certaines expériences relatives à l'habitat et à l'urbanisme pourraient s'adapter aux enjeux communautaires. Pour cela, il est nécessaire que les élus et acteurs soient informés de ces expériences pour décider de les reproduire ;
- La période d'élaboration du PLH constitue un temps de concertation et d'échanges sur l'habitat entre divers protagonistes (élus, Etat, techniciens et professionnels) qu'il paraît intéressant de perpétuer dans le cadre de l'animation du PLH.

### Objectifs généraux

- Développer une « formation commune » entre élus et techniciens de la CCPAV ;
- Valoriser les partages 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.

### Objectifs spécifiques

- Organiser des groupes de travail à une fréquence au moins semestrielle ;
- Mener une réflexion sur la possibilité d'organiser ces réunions en partenariat avec d'autres EPCI de l'Ardèche Méridionale investis dans ce type de démarches ou dans le cadre de l'Observatoire départemental de l'habitat. Cette organisation permettrait notamment de s'assurer de la

plus grande adhésion au dispositif des partenaires sollicités sur plusieurs communautés de communes (DDT, DDCSPP, Bailleurs, Conseil Général, Conseil régional, etc.) ;

- Traiter les sujets prioritaires par rapport au PLH :
  - Formes urbaines ;
  - Densité de la production ;
  - Lutte contre la vacance et la dégradation du bâti ;
  - Etc.

### Modalités de mise en œuvre opérationnelle

- Identification annuelle des thématiques à aborder dans l'année :
  - En fonction des évolutions législatives en cours, des difficultés rencontrées pour la mise en œuvre sur le PLH ou des priorités établies par le PLH ;
  - Eventuellement en réalisant un sondage auprès des élus pour évaluer les besoins ou attentes ;
- Identification des partenaires potentiels pour l'organisation de ces groupes (Conseil Général, EPCI voisins) ;
- En fonction des thématiques, identifier les intervenants à mobiliser.

### Liens avec d'autres actions

- Action 8 : Animer et évaluer.

### Maitrise d'ouvrage

- CCPAV.

### Partenariats

- Ensemble des partenaires associés au PLH ;
- EPCI voisins ;
- Communes ;

- Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche (y compris dans le cadre de ses actions de formation/sensibilisation des acteurs, élus et techniciens).

### Planning de mise en œuvre

- Tout au long du PLH.

### Coût prévisionnel pour la CCPAV

- 3 000 € sur l'ensemble de la durée du PLH (défraiements éventuels d'intervenants).

*Les montants sont donnés à titre indicatif de sorte à dimensionner l'enveloppe budgétaire de la CCPAV.*

### Financements mobilisables

- Sans objet.

### Indicateurs de suivi

- Sans objet.

---

## Action 7

# Développer la capacité d'action envers les publics spécifiques

### Contexte et enjeux

- Des besoins liés à des catégories de ménages spécifiques :
  - Les personnes âgées ou handicapées avec des problèmes de mobilité ayant besoin de logements adaptés ;
  - Les jeunes ménages, en début de parcours résidentiel ou dans des situations professionnelles et géographiques peu stables (mobilité professionnelle) ;
  - Les gens du voyage ;
  - Les personnes ou ménages en situation de précarité sociale.

### Objectifs généraux

- Améliorer la capacité d'action à destination de ces populations spécifiques 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. Ces groupes de travail auront, chacun selon leurs spécificités, des objectifs généraux :
  - Qualifier et quantifier le besoin ;
  - Identifier, pour chacun des interlocuteurs, les réponses apportées au public en question ainsi que les principaux blocages ;
  - Rechercher les possibilités de mutualisation ou de compléments entre les actions des diverses structures représentées ;
  - Produire de nouvelles méthodes de travail partenariales et les mettre en place.

### Objectifs spécifiques

- Pour les personnes âgées ou handicapées avec des problèmes de mobilité, le groupe de travail poursuivra notamment les objectifs suivants :

- Dans le cadre de l'action 2 et d'un éventuel PIG ayant vocation à financer les adaptations du logement liées à la perte de mobilité, le groupe de travail devra permettre notamment d'organiser la circulation de l'information par l'intermédiaire des structures en contact régulier avec ce public ;
  - Améliorer le repérage et la connaissance des logements adaptés dans le parc locatif public et évaluer les possibilités de favoriser, en cas de vacance, leurs attributions à des ménages pré-repérés par les participants au groupe de travail ;
  - Le cas échéant, possibilité de faire évoluer le groupe de travail vers une « bourse » aux logements adaptés, logements publics (HLM/Communaux) comme privés (repérés dans le cadre du PIG par exemple) ;
  - Dans le cadre des actions 4 et 5, travailler avec les bailleurs sociaux ou autres opérateurs pour organiser, dans les programmes neufs ou en acquisition-amélioration, la production de logements adaptés ;
  - L'étude par le groupe de travail des apports possibles du dispositif « Cohabitions en Drôme-Ardèche » auprès de ce public ;
- Pour les jeunes :
    - Dans le cadre de l'action 2, de petits logements en locatif devraient être réhabilités et proposés à la location, notamment dans les centres-villes ou centres-bourgs. Si ces logements peuvent correspondre aux besoins de jeunes ménages en formation ou en situation peu stable face à l'emploi, le groupe de travail pourra réunir des participants à même de répondre à plusieurs problématiques :
      - La rénovation de petits logements locatifs dans le cadre d'une OPAH ou d'un PIG peut parfois être difficile du fait de manque de rentabilité des projets (en lien avec les loyers plafonnés dans le cadre du conventionnement). Il faudra donc que le groupe de travail explore les différentes possibilités pour améliorer cette rentabilité ;
      - Au-delà du simple aspect rentabilité, le groupe de travail pourra tenter de mettre en place des accompagnements incitatifs en parallèle de l'aide financière à la réalisation des travaux, notamment par un service de mise en relation de l'offre et de la demande (en impliquant notamment le FJT, les différentes structures scolaires ou universitaires, le PIJ (Point Information Jeunesse) et l'animation du PIG/OPAH) ;
    - Le suivi du remplissage et du fonctionnement du FJT pourra également être mis à l'ordre du jour de ce groupe de travail. Ce suivi constitue un moyen privilégié d'évaluer les besoins tant sur un plan qualitatif que quantitatif. Le suivi du remplissage devra également être pris en compte par l'Observatoire de l'Habitat (Action 8) de manière à anticiper, le cas échéant, un besoin de développement de l'offre du FJT ;
    - L'étude par le groupe de travail du dispositif « Cohabitions en Drôme-Ardèche » dont le principe repose sur la cohabitation intergénérationnelle. Le principe de la cohabitation intergénérationnelle est solidaire et simple : un(e) habitant(e), souvent personne âgée, met une chambre à disposition d'un(e) étudiant(e), stagiaire, salarié(e) en échange d'une aide occasionnelle, d'un savoir-faire et éventuellement d'une participation financière (mais surtout d'une présence). Ce dispositif est animé par l'association AIDER.
  - Pour les gens du voyage, le groupe de travail pourra avoir deux objectifs principaux :
    - Organiser la réponse aux obligations actées dans le Schéma départemental des gens du voyage, à savoir la réalisation d'une

- aire d'accueil de 20 places sur la commune d'Aubenas. Pour ce faire, le groupe de travail devra réunir les communes ainsi que les acteurs associatifs et l'Etat. Son rôle principal sera de trouver un accord tout d'abord sur le lieu de réalisation puis le suivi de la mise en œuvre ;
- Suivre et évaluer les éventuels besoins liés à la sédentarisation; en s'appuyant sur les partenaires déjà en lien avec ces ménages ;
- Pour les ménages en situation de précarité socio-économique :
  - Etablir une vision précise du besoin d'urgence et de logements transitoires :
    - Caractéristiques spécifiques des logements (typologie, localisation, loyer maximum, etc.) ;
    - Volume des besoins selon les caractéristiques.
  - Avec l'ensemble des partenaires, à l'image de ce qui est proposé pour les personnes ayant des problèmes de mobilité, le groupe de travail aura pour finalité l'identification du parc de logements pouvant répondre à ces besoins particuliers (au sein de l'ensemble des structures associées à la réflexion). Dans un second temps, le groupe de travail pourra produire une méthode partenariale permettant la mise en relation facilitée de l'offre et de la demande (type « bourse au logement »).

### Modalités de mise en œuvre opérationnelle

- Constitution des groupes de travail (cf. Partenariat) ;
- Organisation pour chacun des groupes d'une première réunion visant à expliciter la démarche de la CCPAV, ses objectifs et ses attentes vis-à-vis du dispositif.

### Liens avec d'autres actions

- Action 2 : Intervenir sur le parc privé existant ;
- Action 3 : Poursuivre l'amélioration du parc public conventionné ;

- Action 4 : Mettre en place une capacité communautaire d'action foncière ;
- Action 5 : Financer le logement social.

### Maitrise d'ouvrage

- CCPAV.

### Partenariats

- Les listes sont proposées par type de public, ne sont pas limitatives et devront être adaptées aux ordres du jour des réunions ;
- Personnes âgées/handicapées avec problèmes de mobilité :
  - Conseil Général ;
  - CCAS ;
  - Caisse de Retraite ;
  - Bailleurs ;
  - PACT H&D Ardèche ;
  - Animation OPAH/PIG ;
  - Communes ;
  - Etc.
- Jeunes :
  - FJT ;
  - Etablissement scolaires et universitaires ;
  - CRIJ (Centre Régional d'Information Jeunesse) ;
  - Mission locale ;
  - Bailleurs sociaux ;
  - Animation OPAH-PIG ;
  - Associations (AIDER notamment) ;
  - Communes ;
  - Etc.

- Personnes en situation de précarité :
  - DDCSPP ;
  - DDT ;
  - Conseil Général ;
  - Solen ;
  - Bailleurs sociaux ;
  - Animation PIG OPAH ;
  - Communes ;
  - Etc.
  
- Gens du Voyage :
  - Conseil général ;
  - DDSCPP ;
  - DDT ;
  - Associations spécialisées ;
  - Bailleurs sociaux ;
  - Communes ;
  - Etc.

### Planning de mise en œuvre

- Tout au long du PLH.

### Coût prévisionnel pour la CCPAV

- 3 000 € sur l'ensemble de la durée du PLH (défraiements éventuels d'intervenants).

*Les montants sont donnés à titre indicatif de sorte à dimensionner l'enveloppe budgétaire de la CCPAV.*

### Financements mobilisables

- Sans objet.

### Indicateurs de suivi

- Sans objet.

---

## Action 8

# Animer et évaluer

### Contexte et enjeux

- La nécessité, pour faire vivre le PLH, de poursuivre le travail d'animation et de mobilisation des partenaires qui a pu être mis en place dans le cadre du processus d'élaboration ;
- La mise en œuvre des actions du PLH et leur maintien sur la durée implique une charge de travail conséquente, évalué à minima à un équivalent temps-plein ;
- Un besoin d'évaluation et d'actualisation de certains éléments du diagnostic afin d'analyser l'efficacité et les résultats des actions mises en œuvre et de réorienter, si nécessaire, la politique communautaire de l'habitat.

### Objectifs généraux

- 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.

### Objectifs spécifiques

- Sans objet.

### Modalités de mise en œuvre opérationnelle

- Elaborer un cahier des charges pour l'observatoire de l'habitat :
  - Prévoir deux marchés de 3 ans ;
- Lancer l'embauche d'un chargé d'animation PLH pour compléter la capacité d'intervention de l'équipe en place.

### Liens avec d'autres actions

- Ensemble des actions : mise en œuvre et évaluation.

### Maitrise d'ouvrage

- CCPAV.

### Partenariat

- Partenaires du PLH dans leur ensemble ;
- Dans le cadre de l'Observatoire de l'habitat, envisager les possibilités d'association avec l'observatoire départemental de l'habitat en cours de mise en œuvre ;
- Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche (potentiel appui financier pour l'élaboration d'un observatoire de l'habitat, dans le cadre de son programme Leader).

### Planning de mise en œuvre

- Tout au long du PLH

### Coût prévisionnel pour la CCPAV

- Pour l'observatoire de l'habitat : 20 000 à 25 000 € par an dans le cas d'une externalisation sur appel d'offres ;
- Pour l'embauche d'un chargé de mission supplémentaire : 30 000 € par an.

*Les montants sont donnés à titre indicatif de sorte à dimensionner l'enveloppe budgétaire de la CCPAV.*

### Financements mobilisables

- Aide possible du Pays de l'Ardèche Méridionale pour l'animation de PLH (taux dégressif sur 3 ans (60% - 50% - 40%) avec un montant maximum de 20 000 €/an).

### Indicateurs de suivi

- Sans objet.

---

## Budget prévisionnel estimatif

Budget communautaire PLH : Estimatif prévisionnel							
	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Total par action
Adapter les documents d'urbanisme	80 000 €						80 000 €
Mettre en place un dispositif d'intervention sur le parc privé existant (y compris animation années 2,3 et 4)	40 000 €	236 667 €	236 667 €	236 667 €	170 000 €	170 000 €	1 090 000 €
Poursuivre l'amélioration du parc public							
Mettre en place une stratégie foncière opérationnelle	700 000 €						700 000 €
Financer le logement social	130 000 €	130 000 €	130 000 €	130 000 €	130 000 €	130 000 €	780 000 €
Développer la "culture Habitat" autour du partage d'expériences	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	3 000 €
Développer la capacité d'action envers les publics spécifiques	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	3 000 €
Animer et évaluer	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	300 000 €
<b>Total</b>	<b>1 001 000 €</b>	<b>417 667 €</b>	<b>417 667 €</b>	<b>417 667 €</b>	<b>351 000 €</b>	<b>351 000 €</b>	<b>2 956 000 €</b>
<i>Fourchette basse</i>	<i>900 000 €</i>	<i>380 000 €</i>	<i>380 000 €</i>	<i>380 000 €</i>	<i>320 000 €</i>	<i>320 000 €</i>	<i>2 660 000 €</i>
<i>Fourchette haute</i>	<i>1 100 000 €</i>	<i>460 000 €</i>	<i>460 000 €</i>	<i>460 000 €</i>	<i>390 000 €</i>	<i>390 000 €</i>	<i>3 250 000 €</i>

*Cette estimation a pour objectif d'aider au calibrage budgétaire de la CCPAV dans le cadre de sa politique de l'habitat. Les montants sont donc donnés à titre purement indicatif.*

*Les engagements effectifs de la CCPAV seront affinés ultérieurement et détaillés dans le cadre d'un règlement d'intervention qui sera approuvé par le Conseil Communautaire.*