

Programme Local de l'Habitat

de la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas*

2014-2019

BILAN TRIENNAL 2014-2016



* La Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas est issue de la fusion au 1^{er} janvier 2017 des Communautés de Communes du « Pays d'Aubenas-Vals » et « Vinobre »

Photo : Réalisation Ardèche Habitat à Antraigues-sur-Volane

Approuvé en Conseil Communautaire du 19/06/2017



Sommaire

Propos introductifs	p. 3
1. Diagnostic actualisé par orientations	p. 6
2. Bilan du programme d'actions	p.26
Action 1	p.27
Action 2	p.30
Action 3	p.34
Action 4	p.36
Action 5	p.38
Action 6	p.40
Action 7	p.41
Action 8	p.42
Synthèse de l'avancement des actions	p.43
Le réajustement des objectifs	p.44
3. Bilan financier	p.45
4. Annexe 1 – Bilan OPAH-RU	p.46
Annexe 2 – Doc. de communication	p.50

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

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

**Le 1^{er} PLH de la CCPAV a été adopté
le 27 février 2014 pour 6 ans
soit pour la période 2014-2019**

Le présent bilan triennal produit par la Communauté de Communes du Pays d'Aubenas-Vals (CCPAV) repose sur une large concertation menée avec les élus et partenaires afin d'élaborer un bilan quantitatif et qualitatif des trois premières années de mise en œuvre.

Le Comité de pilotage a été mobilisé afin de travailler et valider le bilan.

Ce bilan s'inscrit aussi dans une profonde modification du périmètre intercommunal, la CCPAV ayant fusionné au 1^{er} janvier 2017 avec la CC du Vinobre, passant ainsi de 21 communes à 29 communes et de 28 000 habitants à 39 000. Par ailleurs les communes fusionnées n'étaient pas couvertes par un PLH, l'ancienne CC du Vinobre n'ayant pas de compétences en matière d'habitat. Cette 1^{ère} génération de PLH qui s'inscrivait dans une démarche volontariste de la CCPAV, est devenue avec la fusion une obligation. Le nouvel EPCI – à savoir **la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas (CCBA) aura donc 2 ans pour élaborer un nouveau document** (prorogeant de 2 ans le PLH exécutoire en place étendu au nouveau périmètre).

Ce bilan se veut donc aussi un préalable à la nouvelle élaboration du PLH qui devra être réalisé à la nouvelle échelle et sensibiliser le nouvel exécutif à cet outil stratégique.

Tout comme pour les bilans annuels 2014 et 2015, le présent bilan a pu être réalisé grâce aux apports indispensables de l'Observatoire de l'Habitat porté par l'ADIL26 auquel adhère la CCPAV.

Propos introductifs

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

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

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

Un PLH structuré autour de 3 axes...

- ✓ Axe 1 : Orienter le développement du territoire
- ✓ Axe 2 : Repenser le mode de développement des communes et du parc de logements
- ✓ Axe 3 : Diversifier l'offre pour répondre à la diversité des besoins

...déclinés en orientations

- ✓ Accueillir 1 500 ménages
- ✓ Rééquilibrer le développement
- ✓ S'appuyer sur le parc vacant
- ✓ Favoriser une urbanisation plus économe en foncier
- ✓ Produire du locatif, notamment conventionné
- ✓ Produire une offre en accession abordable
- ✓ Prendre en compte un vieillissement marqué
- ✓ Prendre en compte des besoins spécifiques

Depuis le 1^{er} janvier 2017 la CCPAV a fusionné avec la Communauté de Communes du Vinobre, limitrophe, cette dernière ne disposant pas jusqu'alors d'une compétence en matière de politique du logement. **Le PLH est devenu exécutoire sur l'ensemble de ce nouvel EPCI – dénommé la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas** - emportant l'élargissement des orientations et du programme d'actions à l'ensemble des communes, sans toutefois rendre les objectifs quantitatifs du PLH transposables aux communes qui n'étaient pas couvertes par un PLH. Ce 1^{er} bilan triennal s'inscrit donc dans un nouveau contexte et fait office d'outil de sensibilisation auprès du nouvel exécutif. **Un travail d'élaboration d'un nouveau PLH devra donc être engagé, le PLH actuel pouvant ainsi être prorogé de 2 ans.**

REPERES

Date d'adoption du PLH : 27 février 2014

Période couverte : [2014- 2019]

Territoire : au 27/02/2014 la CCPAV était constituée de 21 communes et comptait 27 559 habitants (INSEE RGP 2014).

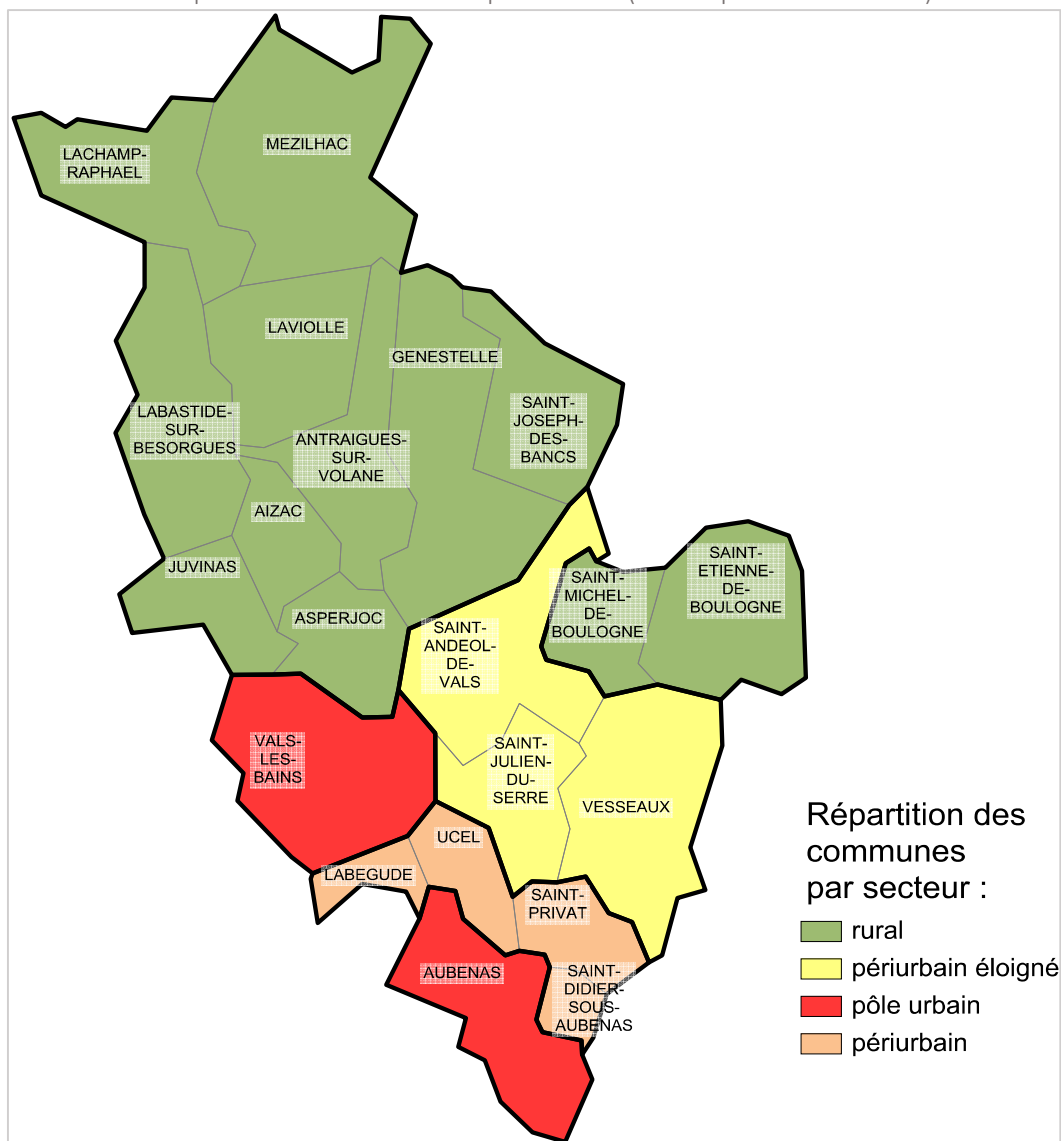
Le nouveau périmètre du PLH exécutoire est dorénavant celui de l'EPCI créé au 1^{er} janvier 2017 soit **29 communes pour 39 031 habitants** (INSEE RGP 2014).

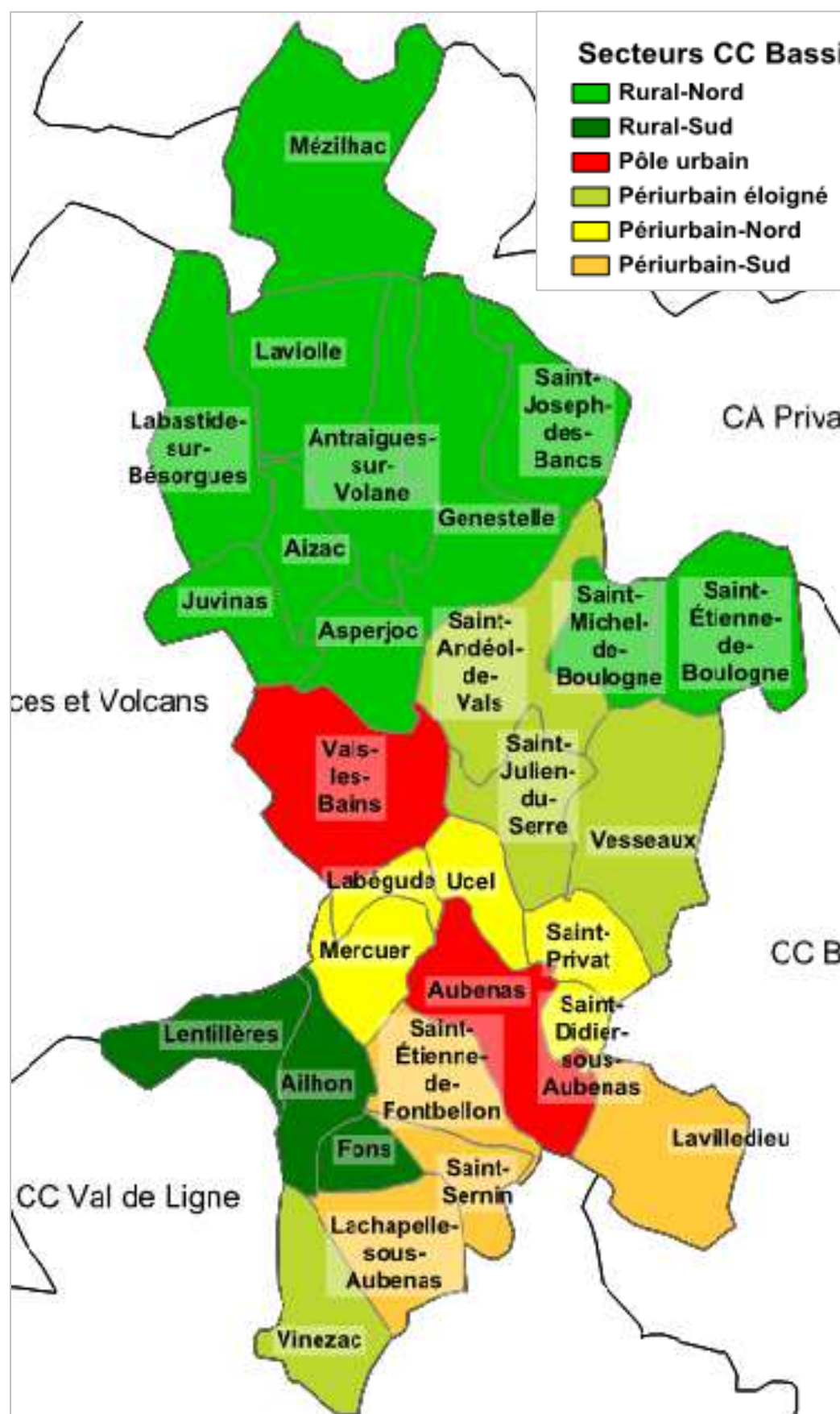
Les deux communes les plus importantes en termes de population restent Aubenas et Vals-les-Bains (respectivement 11 917 et 3 455 habitants en 2014).

Secteurs d'analyse : Quatre secteurs ont été initialement définis selon la géographie des aires urbaines : le pôle urbain, le périurbain, le périurbain éloigné et le rural.

Deux secteurs supplémentaires ont été définis afin d'intégrer les communes de la CC de Vinobre et de Lavilledieu : le périurbain-Sud et le rural-Sud.

La répartition des communes par secteur (ancien périmètre CCPAV)





DIAGNOSTIC ACTUALISE PAR ORIENTATIONS

AXE 1 - Orienter le développement du territoire

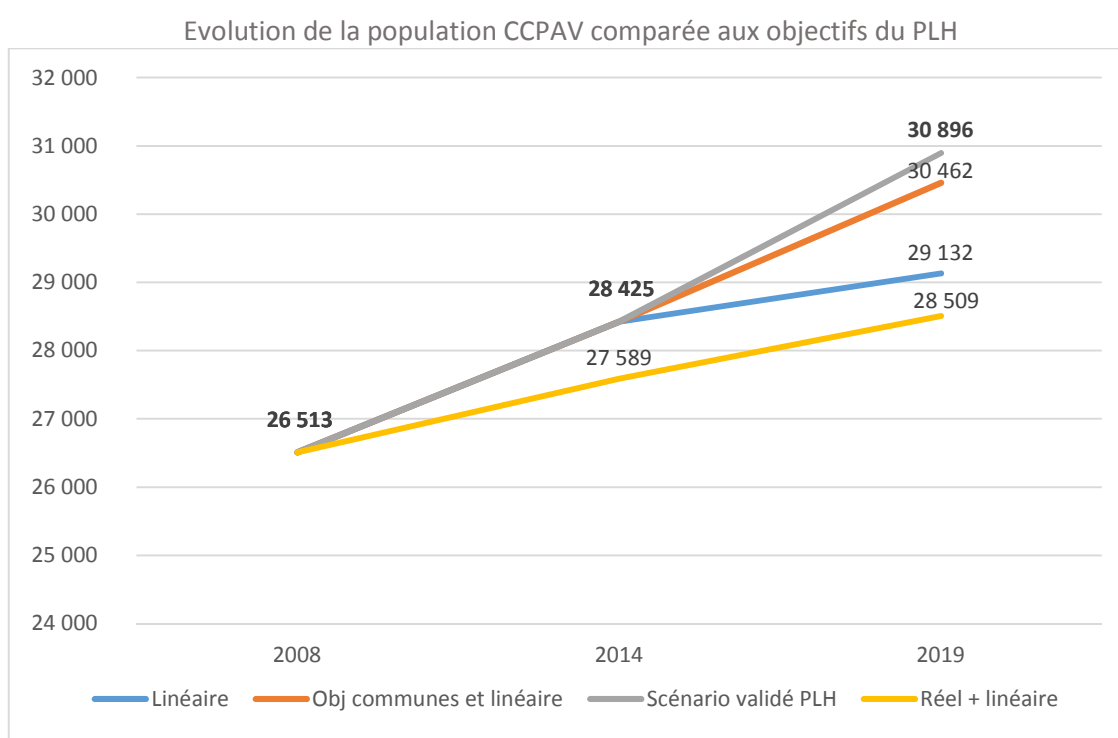
ORIENTATION 1 : Accueillir près de 1 500 ménages supplémentaires

➤ Un objectif démographique ambitieux déconnecté de la croissance réelle

Ce 1^{er} PLH table sur une progression démographique de 1,4% /an de 2014 à 2019, soit environ 412 habitants /an.

La croissance était de 1% /an entre 1999 et 2006 (soit 250 habitants /an), elle a chuté à 0,4%/an en moyenne entre 2006 et 2013.

L'objectif de croissance démographique du PLH est donc en décalage avec les réalisations récentes. A la vue de la baisse du rythme de construction (à modérer toutefois), il reste difficile d'imaginer une amplification de la croissance du démographique pour la prochaine période triennale du PLH.



Source: CCBA – PLH - INSEE

A l'inverse, la CC du Vinobre a enregistré une croissance démographique soutenue de 1,4%/an sur la période 2006-2013.

	Croissance démographique par an en moyenne						Population			
	% /an			nb/an						
	1999-2006	2006-2013	Obj PLH	1999-2006	2006-2013	Obj PLH	2006	2011	2013	Projection PLH 2019
Pôle urbain	0.9%	-0.2%	1.6%	156	-39	244	15 489	15 117	15 258	17 544
Périurbain-Nord	0.8%	1.1%	1.2%	64	85	85	6 642	6 934	7 152	6 666
Périurbain-Sud	1.7%	1.5%		115	115		6 363	6 869	7 070	
Périurbain éloigné	2.3%	1.5%	1.4%	71	53	44	2 850	3 059	3 170	3 547
Rural-Nord	0.8%	0.7%	1.3%	24	22	38	2 729	2 836	2 863	3 139
Rural-Sud	2.6%	2.4%		26	28		930	1 051	1 096	
Pays d'Aubenas Vals	1.0%	0.4%	1.5%	293	114	412	26 568	26 792	27 250	30 896
Vinobre	1.8%	1.4%		171	150		8 628	9 451	9 730	
CC du Bassin d'Aubenas	1.3%	0.7%		513	309		36 682	37 733	38 533	
SCOT Ardèche méridionale	1.4%	0.9%		1 412	963		93 176	97 334	98 955	
Ardèche	1.0%	0.6%		3 383	2 357		306 238	317 277	320 379	

Insee RGP

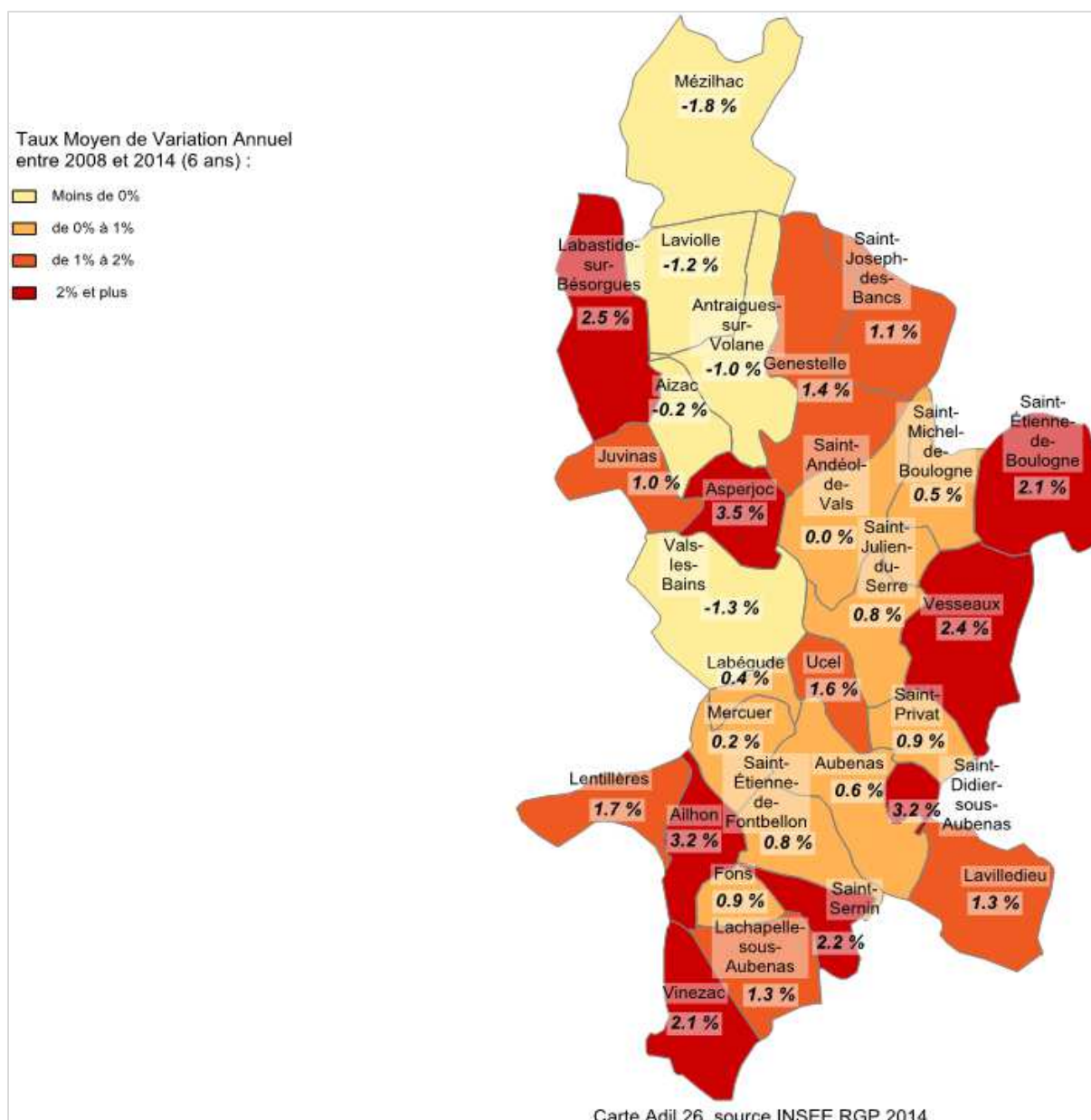
ORIENTATION 2 : Rééquilibrer le développement

➤ Des situations qui restent contrastées

Rappel : Le PLH appelle à :

- une forte accélération de la croissance démographique sur les pôles urbains qui doivent être le moteur de la dynamique communautaire,
- une croissance modérée sur le périurbain,
- la reprise du dynamisme démographique sur les communes rurales par une augmentation relative de la population.

La croissance démographique par commune



Le **pôle urbain** enregistrait une croissance démographique de +0.9 %/an entre 1999 et 2006. Le PLH, entendant recentrer la croissance démographique sur le pôle urbain, propose une croissance encore supérieure, de l'ordre de +1.5 %/an. **Cependant, entre 2008 et 2014, la situation est contrastée sur le**

pôle urbain sur lequel Aubenas voit un léger frémissement de sa croissance démographique de l'ordre de 0,6% / an tandis que Vals-les-Bains perd de la population (-1.3% / an – à revoir en 2018 avec le nouveau recensement 2017 qui enregistre une hausse sensible de la population sur Vals) . Les projets volontaristes et les équipements sur la commune d'Aubenas peuvent laisser penser que cette tendance à l'accroissement va se poursuivre mais quid de son accélération liée aussi au positionnement des communes périurbaines.

Le secteur périurbain-Nord présentait entre 1999 et 2006 une croissance démographique de 0.8 %/an. Le PLH, souhaitant modérer la croissance sur ce secteur, propose un taux de croissance de l'ordre de + 1.2 %/an. Sur la période 2006 - 2013, la croissance démographique annuelle moyenne est de 1.1 %/an, soit une valeur proche de l'objectif du PLH. **Néanmoins, il est important de noter que l'objectif est de modérer la croissance démographique sur ces communes au profit du pôle urbain.**

Le secteur périurbain éloigné connaissait une croissance très forte entre 1999 et 2006. Le PLH entendait la modérer en proposant un taux de croissance de l'ordre de +1.4 %/an. Entre 2006 et 2013, **la croissance démographique s'est ralenti tout en restant à un niveau élevé de 1.5 %/an supérieur à l'objectif du PLH.**

Sur le secteur rural-Nord, le PLH souhaite dynamiser la croissance démographique sur ces communes. Entre 2006 et 2013, **la croissance démographique de 0.7 %/an est inférieure à la prévision du PLH mais conforme à l'esprit d'une croissance sur ce secteur.**

1.1. Desserrement des ménages

Depuis 2006, la taille moyenne des ménages décroît au rythme de -0.3 %/an sur la CCPAV pour atteindre **2.05 personnes par ménages en 2013.** Si cette diminution de la taille des ménages se poursuit à ce rythme de -0.3%/an, en 2019, la taille moyenne des ménages sera de 2.01.

A noter que l'objectif du PLH à terme (2019) est de 2.00 personnes par ménage, ce qui impliquerait un effort d'accueil ou de maintien de jeunes ménages avec enfants sur le territoire pour éviter d'aller en deçà de ce ratio.

Cette taille moyenne est très différente selon les secteurs :

- 1.92 sur le pôle urbain,
- 2.47 sur le périurbain éloigné,
- 2.21 sur le périurbain
- et de 2,1 sur le rural

Cela témoigne des différentes dynamiques de vieillissement et d'accueil des familles selon les secteurs. Ainsi, un ménage sur deux sur Aubenas (48 %) et deux sur cinq sur Vals les Bains (41 %) est composé d'une seule personne. Cela ne concerne qu'un quart des ménages (23 %) sur le secteur périurbain éloigné.

A noter que sur la CC du Vinobre la taille moyenne des ménages est de 2.36 en 2013, soit une valeur supérieure à la moyenne de l'Ardèche (2.21).

1.2. Emploi, revenus et précarité

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

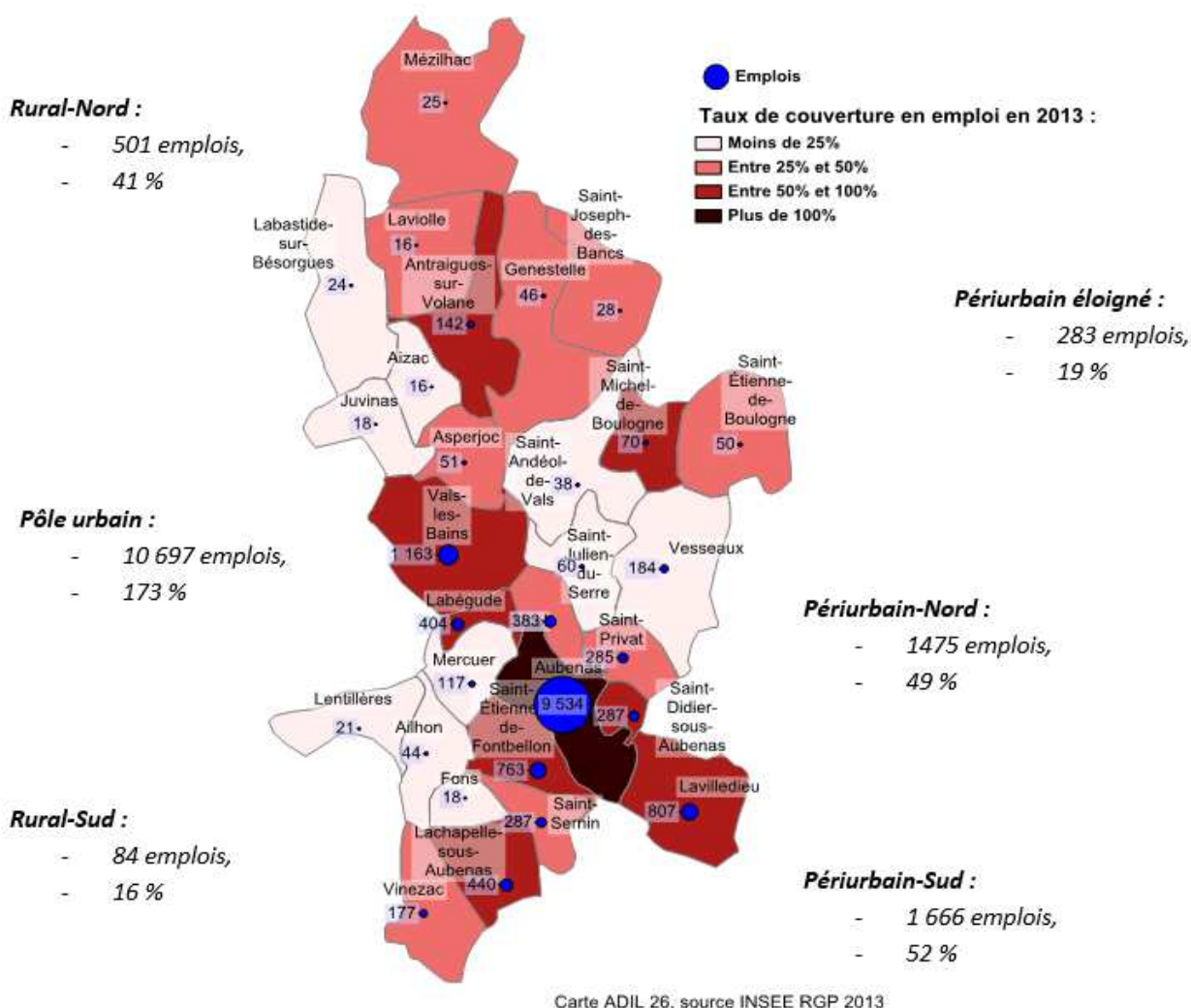
➤ Aubenas, un pôle d'emploi

Le Pays d'Aubenas-Vals est excédentaire en emplois par rapport à ses actifs résidents : on compte 113 emplois sur le territoire pour 100 actifs résidents, soit un taux de couverture en emplois supérieur à celui de la nouvelle intercommunalité du Bassin d'Aubenas (94 %).

Aubenas, avec 9 534 emplois en 2013, constitue un pôle d'emplois structurant du Bassin d'Aubenas. Cette commune concentre plus de 60 % des emplois du territoire intercommunal.

En revanche, les taux de couverture en emploi sont beaucoup plus faibles sur les autres secteurs (ils sont systématiquement inférieurs à 50%), et notamment sur le périurbain éloigné (19 %) témoignant de son caractère hyper résidentiel.

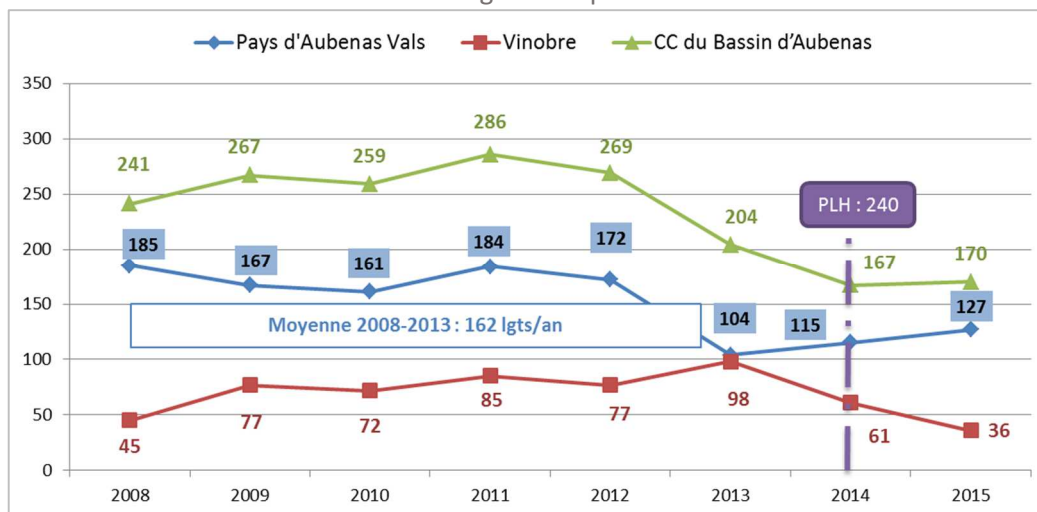
La répartition des emplois sur le territoire



AXE 2 – Repenser le mode de développement des communes et du parc de logements

2.1. La construction neuve : objectifs et réalisations entre 2008 et 2015

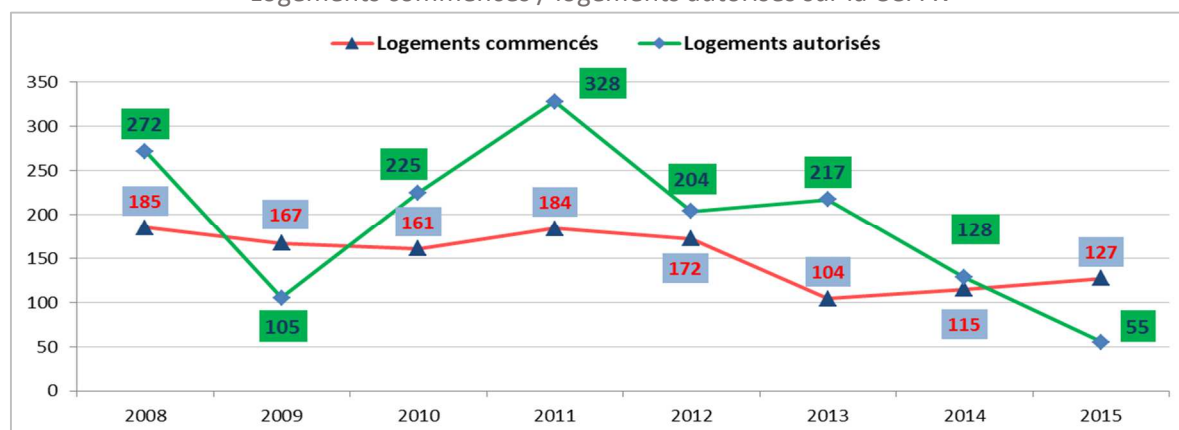
Les mises en chantier de logements par année de 2008 à 2015



	Objectif annuel de production de logements	dont logements neufs	CN par an sur la période		CN par an et pour 1000 habitants sur la période		Taux de réalisation /objectifs
			2008-2013	2014-2015	2008-2013	2014-2015	2014-2015
Pôle urbain	147	120	88	70	5.7	4.6	16%
Périurbain-Nord	53	45	44	25	6.1	3.5	16%
Périurbain-Sud			57	37	8.1	5.2	
Périurbain éloigné	24	22	25	24	7.9	7.4	33%
Rural-Nord	17	11	14	6	4.7	1.9	11%
Rural-Sud			9	1	7.9	0.5	
Pays d'Aubenas Vals	240	198	162	121	6.0	4.4	17%
Vinobre			76	49	7.8	5.0	
CC du Bassin d'Aubenas			254	169	6.6	4.4	
SCOT Ardèche méridionale			708	462	7.2	4.7	
Ardèche			1 915	1 272	6.0	4.0	

source Sitadel2, DREAL, logements commencés

Logements commencés / logements autorisés sur la CCPAV



Source DREAL Sitadel2

➤ Une baisse du rythme de la construction neuve depuis 2013

Sur la période 2008 - 2013 « pré PLH », le rythme de construction a été en moyenne de 162 logements par an. L'année 2013, avec 104 mises en chantier, amorce la diminution du rythme de la construction au regard des années précédentes. Le rythme moyen de 121 logements par an de ces deux dernières années (2014 et 2015) est faible et représente la moitié de l'objectif du PLH.

➤ Des objectifs PLH élevés

Le PLH fixe comme objectif la production de 240 logements par an, dont 198 logements neufs et 42 par mobilisation du bâti vacant. Cet objectif est élevé au regard des 162 logements neufs mis en chantier par an sur la période 2008-2013 et les 121 lgts/an sur 2014-2015.

Sur le secteur périurbain éloigné, l'objectif de 24 lgts /an est équivalent à la réalisation de ces dernières années.

En revanche, le décrochage est net sur le pôle urbain. L'objectif du PLH de 147 lgts/an est deux fois plus élevé que le rythme réel de construction de 70 lgts par an sur 2014-2015. De même, sur le périurbain-Nord, l'objectif de 53 lgts par an est très supérieur au rythme actuel moyen de 25 lgts /an. Ainsi après les deux premières années du PLH, **seulement 17 % de l'objectif de production de logements est atteint pour la CCPAV.**

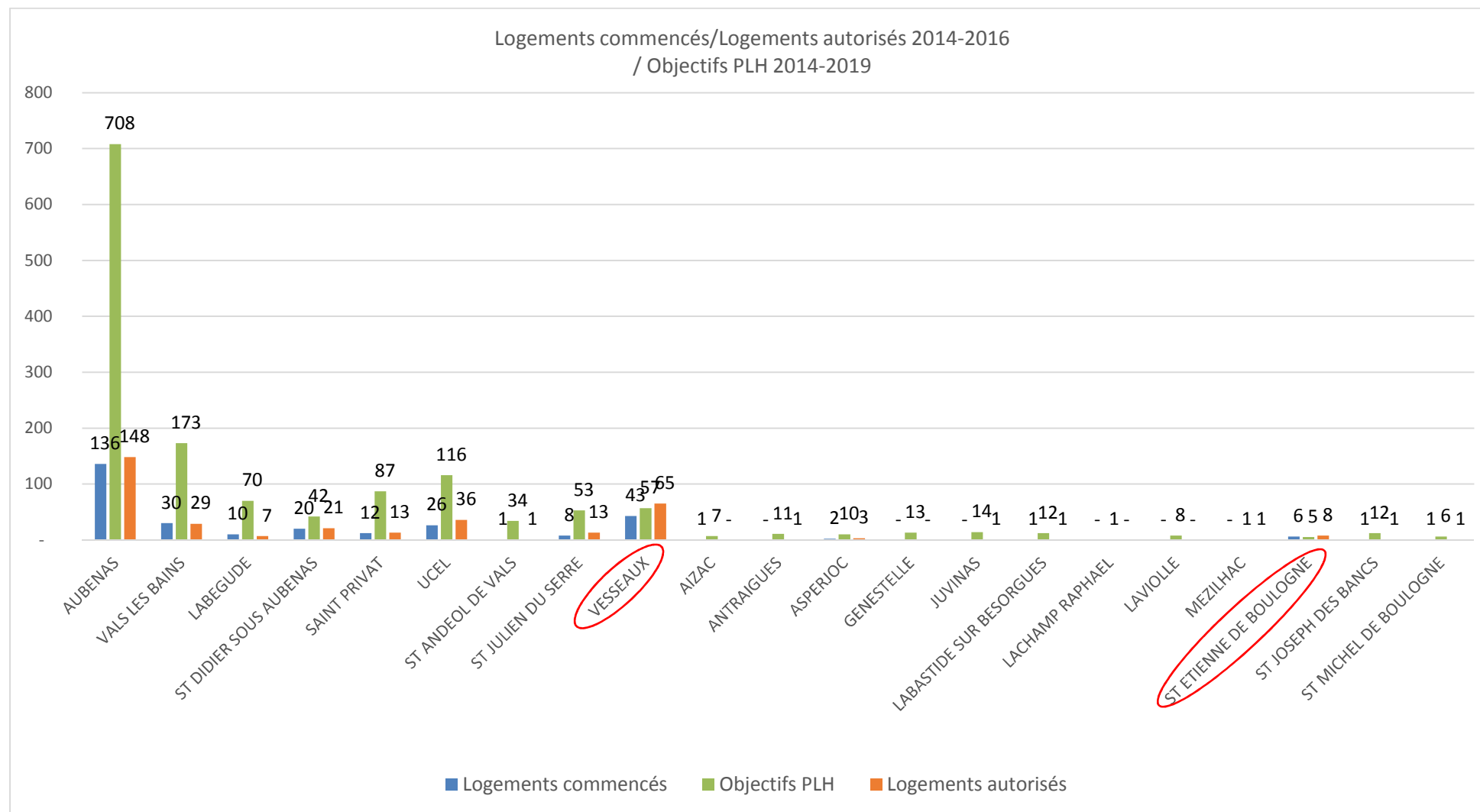
➤ Une chute des autorisations de construire

La chute des autorisations de construire, à 55 logements en 2015, ne laisse pas présager une reprise du rythme de la construction amorcée en 2015.

Ce constat reste à nuancer selon les communes qui pour certaines (Vesseaux ou encore St-Etienne de Boulogne) sont sur le point de dépasser les objectifs du PLH. Par ailleurs tous les partenaires associés s'accordent sur le fait qu'une reprise de la construction neuve est percevable en 2016, qui pourra être visible sur le bilan de l'année 4 du PLH. Il est trop tôt pour tirer des conclusions sur les chiffres présentés et indiquer si cette reprise est pérenne.

Par ailleurs, il a été soulevé le fait que la CCBA n'a pas la connaissance des nouveaux logements produits liés à une division qui pourrait sensiblement augmenter le nombre de logements existants.

2.2. La production de logements neufs de 2014 à 2016 par rapport aux objectifs PLH



Source : SITADEL et service ADS CCBA

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

3.1. Evolution du parc de logements

Indicateurs généraux sur le parc de logements

Le parc de logements	Parc de logements (%)			Objectif PLH	Parc de logements (nb)		
	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Logements vacants	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Pôle urbain	77%	7%	16%	10%	7 493	651	1 583
Périurbain-Nord	85%	6%	9%	6%	3 187	226	323
Périurbain-Sud	86%	8%	6%		2 891	274	215
Périurbain éloigné	75%	18%	7%	4%	1 264	303	112
Rural-Nord	51%	41%	8%	4%	1 325	1 052	207
Rural-Sud	73%	21%	6%		438	127	37
Pays d'Aubenas Vals	74%	13%	13%	8%	12 771	2 199	2 187
Vinobre	83%	10%	7%		3 987	504	320
CC du Bassin d'Aubenas	77%	12%	11%		17 399	2 669	2 553
SCOT Ardèche méridionale	62%	30%	8%		44 955	21 857	6 064
Ardèche	72%	18%	9%		140 800	35 802	17 687

Insee RGP 2013

- **Seulement 74% du parc de logements en résidences principales pour 13% de résidences secondaires**

La proportion de résidences secondaires est importante sur la CCPAV, tout en restant en dessous de la moyenne départementale.

En 2013, la communauté de communes compte 2 199 logements de ce type, soit 13 % du parc de logements contre 18 % pour l'Ardèche. C'est sur le secteur rural que le taux de résidences secondaires est le plus important (41 % en 2013), suivi du secteur périurbain éloigné (18 %).

- **Un taux de vacance qui reste élevé sur le pôle urbain**

Le PLH s'est donné un objectif ambitieux de mobiliser la vacance en la ramenant à 8 % du parc de logement à l'échelle intercommunale. En 2013, la vacance concerne 13 % du parc soit environ 2 170 logements.

Dans le pôle urbain, la vacance en très forte progression par rapport à 2006 (12 %), atteint 16 % des logements en 2013 (soit un peu plus de 1 580 logements). **L'objectif du PLH d'atteindre 10 % de logements vacants sur ce secteur impliquerait de mobiliser 594 logements vacants par rapport à la situation de 2013.**

Sur les autres secteurs où la vacance est proche de la moyenne départementale (autour de 8% des logements), le PLH a prévu de ramener ce niveau entre 4 et 6 % soit une remise en marché de 161 à 322 logements vacants sur les 642 actuels (2013).

L'ensemble des résidences secondaires et des logements vacants, représentent 4 386 logements, soit 34 % du parc. Ces logements sont un gisement potentiel de remise sur le marché de résidences principales.

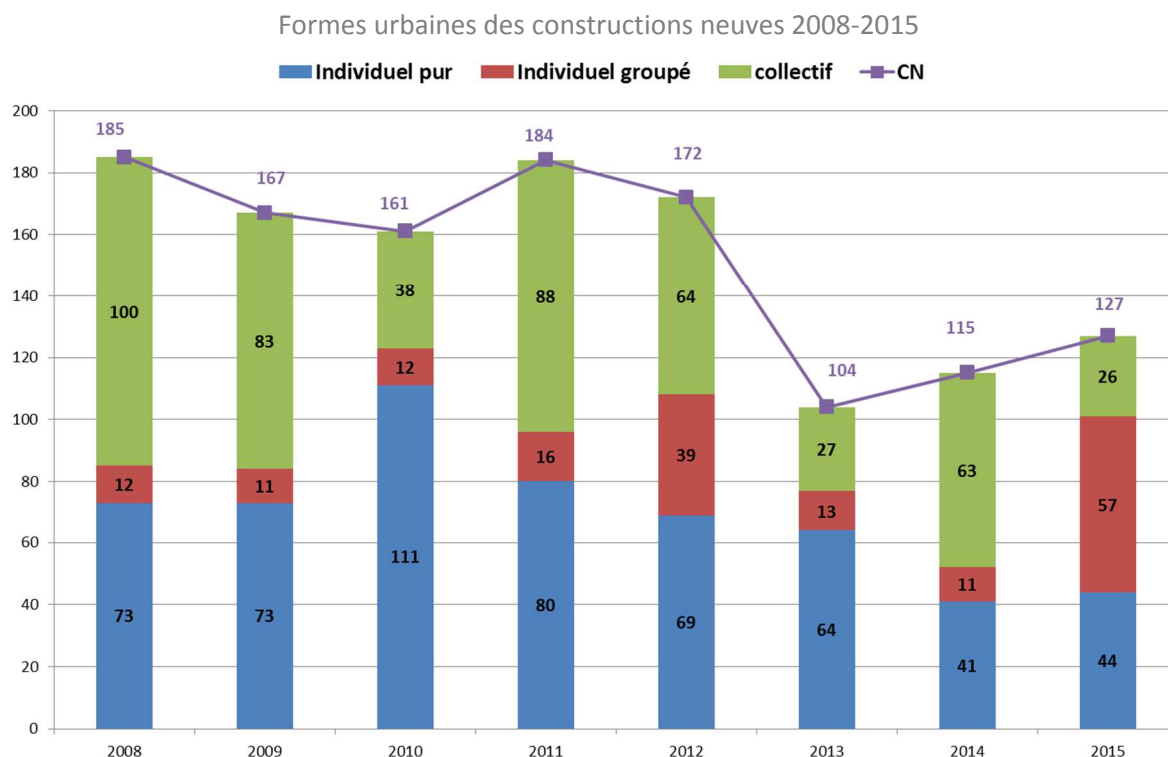
A noter sur la vacance : l'estimation de la vacance est délicate et cette donnée de l'INSEE est à manier avec précaution en raison de son manque de fiabilité. Par contre, cette donnée permet toujours de déceler les tendances et l'intensité du phénomène. Le croisement avec la source d'origine fiscale, Filocom permet d'approfondir la problématique des logements vacants, mais les secrets statistiques et sa présentation à l'échelle cantonale limite son exploitation.

La donnée « vacance » reste pour la CCBA une donnée à améliorer car les sources actuellement utilisées (Insee, DDFIP) semblent relativement biaisées.

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

➤ Une orientation qui peine encore à se traduire dans les faits

4.1. Les formes urbaines



Répartition de la construction neuve par type de permis

Formes urbaines	Individuel pur			Individuel groupé			Collectif			Structuré		
	PLH	2008-2013	2014-2015	PLH	2008-2013	2014-2015	PLH	2008-2013	2014-2015	PLH	2008-2013	2014-2015
Pôle urbain	23%	30%	19%	39%	10%	40%	38%	60%	40%	77%	70%	81%
Périurbain-Nord	40%	73%	66%	40%	11%	16%	20%	16%	18%	60%	27%	34%
Périurbain-Sud		73%	88%		17%	10%		11%	3%		27%	12%
Périurbain éloigné	47%	69%	47%	38%	7%	2%	17%	25%	51%	54%	31%	53%
Rural-Nord	80%	75%	73%	20%	14%	27%	0%	11%	0%	20%	25%	27%
Rural-Sud		81%	100%		15%	0%		4%	0%		19%	0%
Pays d'Aubenas Vals	33%	48%	35%	36%	11%	28%	29%	41%	37%	66%	52%	65%
Vinobre		75%	76%		16%	9%		9%	14%		25%	24%
CC du Bassin d'Aubenas		59%	50%		12%	23%		29%	27%	0%	41%	50%
SCOT Ardèche méridionale		66%	59%		14%	21%		19%	20%		34%	41%
Ardèche		64%	59%		15%	20%		22%	21%		36%	41%

Source Sitadel2 DREAL, logements commencés

Le parti pris du PLH est de développer les formes d'habitat intermédiaire qui réunissent le lotissement dense, l'individuel groupé, les petits collectifs. **Cela se traduit par un objectif de développement de l'individuel groupé aux dépend surtout de l'individuel pur.** Ainsi sur la CCPAV, l'objectif du PLH de répartition de la construction neuve est le suivant :

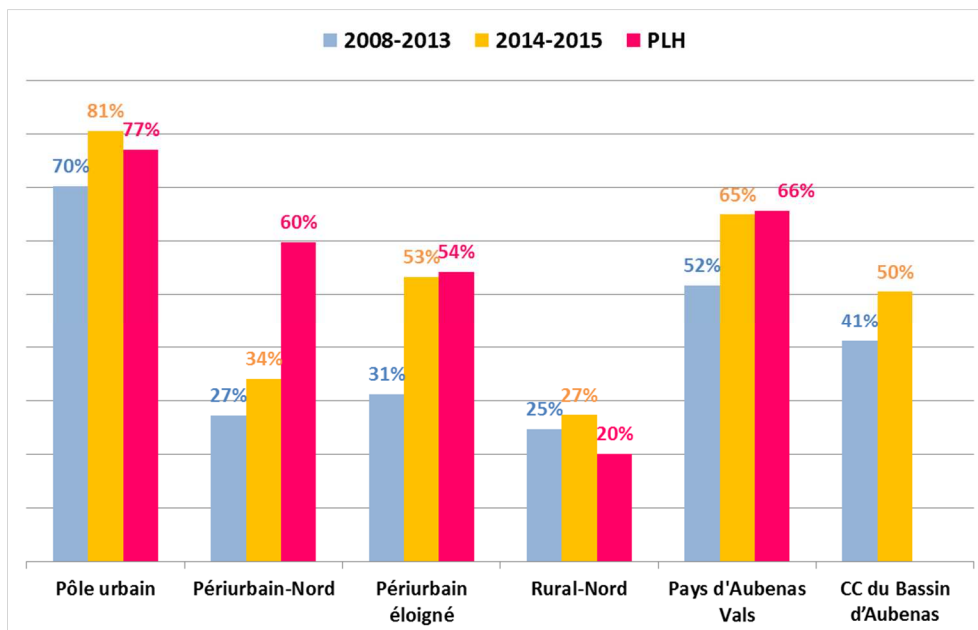
- 33% d'individuel pur,
- 38% d'individuel groupé
- 29% de collectif pour la production de logements neufs sur la période 2014-2019

A l'échelle intercommunale, **ces objectifs sont en rupture avec la production constatée entre 2008 et 2013** :

- 48% d'individuel pur
- 11% d'individuel groupé
- 41% de collectif

Pour analyser les différents secteurs, la notion de « structuré » est retenue, réunissant les opérations de construction groupée et collective par opposition à l'individuel pur très consommateur de foncier. Le « structuré » est une forme de construction qui fait appel à un promoteur (social ou non), par rapport au particulier qui fait construire sa maison pour lui-même.

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



- **Sur le pôle urbain**, l'objectif de 77 % de structuré est dépassé sur la période 2014-2015 surtout grâce au collectif qui représente 60 % de la construction neuve sur ce secteur.
- **Sur le périurbain-Nord**, le taux de structuré de 34 % sur 2014-2015 est très en dessous de l'objectif de 60 % du PLH, mais en progression par rapport à la période antérieure 2008-2013.
- **Sur le périurbain éloigné**, l'objectif de 54 % de construction de logements structurés est quasiment atteint, notamment grâce à la production de logements individuels groupés (38 %)
- **Sur le rural-Nord**, les 27 % de logements en individuel groupé ou collectif est au-dessus de l'objectif fixé par le PLH.

Globalement, sur les deux premières années du PLH, la production en logement structuré sur la CCPAV est conforme à l'objectif du PLH. Toutefois les données ci-dessus sont à nuancer car les opérations des bailleurs HLM qui prennent la forme d'habitat structuré, de par leur nombre viennent nettement répondre aux objectifs.

2.5. Une consommation foncière supérieure aux objectifs

Estimation de la consommation foncière pour les besoins liés à l'habitat

	Objectifs PLH				Bilan [2014-2015]		
	consommation unitaire moyenne (m²)	densité en lgts / ha	consommation foncière annuelle (ha)	consommation foncière totale	consommation foncière moyenne par logement	Densité moyenne en lgts/ha	Consommation foncière annuelle moyenne estimée*
Pôle urbain	346 m²	29 lgts/ha	5.1 ha	30.5 ha	589 m²	17 lgt/ha	4.1 ha
Périurbain-Nord	503 m²	20 lgts/ha	2.6 ha	15.8 ha	1162 m²	9 lgt/ha	2.9 ha
Périurbain-Sud					1405 m²	7 lgt/ha	5.1 ha
Périurbain éloigné	497 m²	20 lgts/ha	1.2 ha	7.2 ha	643 m²	16 lgt/ha	1.5 ha
Rural-Nord	1000 m²	10 lgts/ha	1.7 ha	10.0 ha	1830 m²	5 lgt/ha	1.0 ha
Rural-Sud					1147 m²	9 lgt/ha	0.1 ha
Pays d'Aubenas Vals	442 m²	23 lgts/ha	10.6 ha	63.6 ha	740 m²	14 lgt/ha	9.0 ha
Vinobre					1274 m²	8 lgt/ha	6.2 ha
CC du Bassin d'Aubenas					927 m²	11 lgt/ha	15.6 ha
SCOT Ardèche méridionale					1251 m²	8 lgt/ha	57.8 ha
Ardèche					1053 m²	9 lgt/ha	133.9 ha

DREAL Sitadel 2

* *La consommation annuelle moyenne foncière estimée est le produit de la consommation foncière unitaire (CFU) par le nombre annuel moyen de constructions neuves sur la période. La CFU est calculée à partir de l'exploitation de la base SITADEL 2. Des filtres statistiques sont appliqués à cette base brute, afin de ne traiter que la construction neuve (suppression des travaux sur existant) et de filtrer les opérations complexes.*

Le PLH prévoit une densité moyenne de 23 logements par hectare alors que la densité des deux dernières années est de 14 logements par hectare.

Le PLH définit une consommation foncière annuelle de l'ordre de 11 ha par an pour une production d'environ 200 logements neufs par an. Le niveau de consommation foncière annuelle sur la période est estimé à 9 ha/an en moyenne, mais pour une production de logements bien moindre (121 lgts par an sur la période 2014 – 2015 au lieu d'un objectif de 240).

	Consommation foncière					
	CC Pays d'Aubenas Vals		CC Vinobre		Ardèche	
Conso foncière unitaire (m²/lgt)	2010-2012	2013-2015	2010-2012	2013-2015	2013-2015	
individuel pur	1 342	1 361	1 344	1 363	1 354	
individuel groupé	493	527	556	606	568	
collectif	128	171	137	171	219	
total	915	820	1 053	1 000	1 065	

source : MEDDE-CGDD-SOES-sit@del2 2010-2015 en DPC

Sur la CCPAV, la consommation foncière unitaire de l'individuel pur n'a pas évolué entre les périodes pré PLH (1 342 m² sur 2010 - 2012) et PLH (1 361 m² sur 2013-2015).

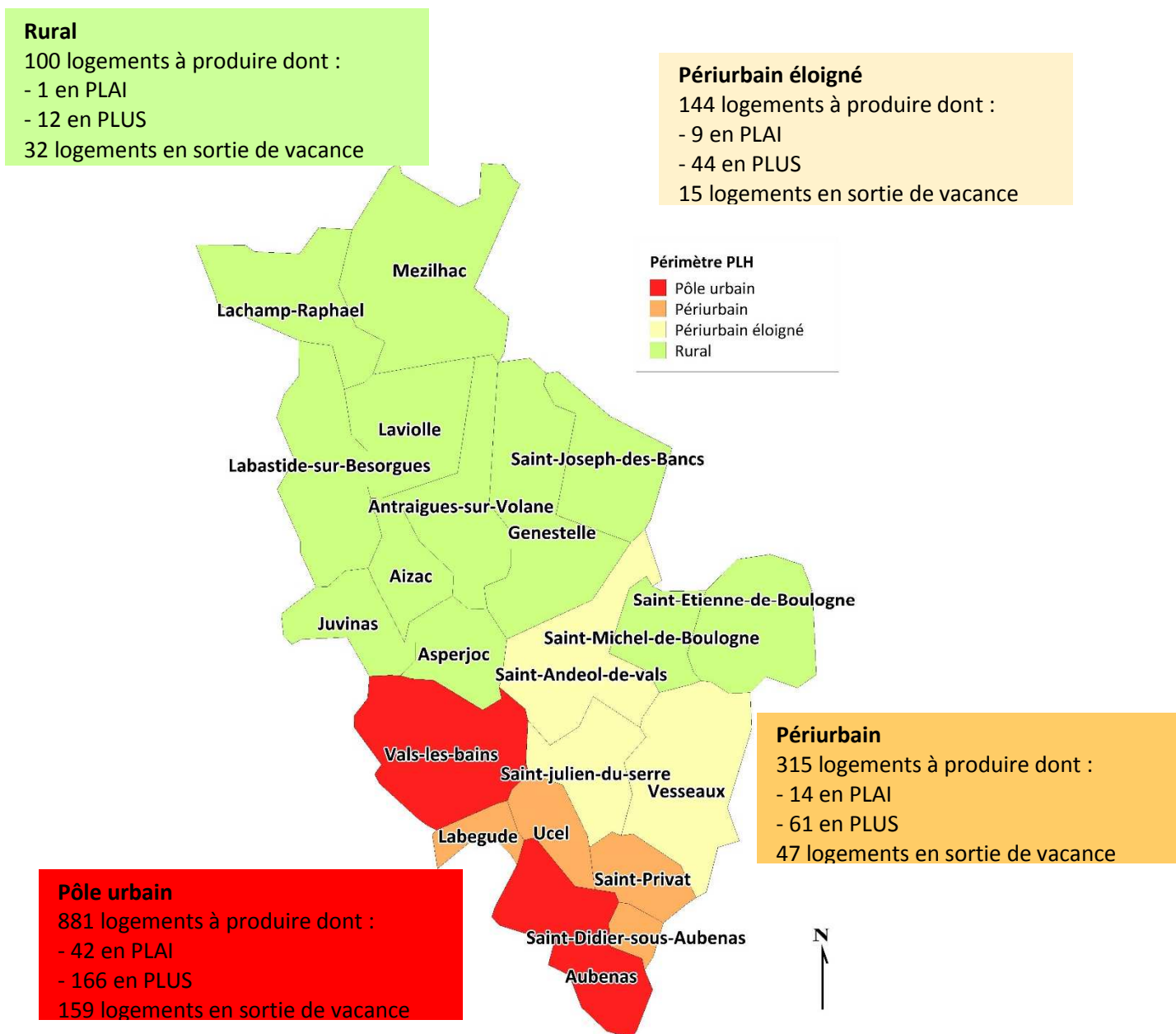
Les partenaires associés à ce bilan font toutefois un constat nouveau à savoir une baisse amorcée de la consommation foncière qui peut s'expliquer par le prix du foncier corrélé aux capacités d'achat des jeunes ménages, ou par un phénomène nouveau : la division des terrains par les propriétaires fonciers (plutôt de la génération dite « baby-boom »).

AXE 3 – Diversifier l'offre pour répondre à la diversité des besoins

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

La phase d'orientations stratégiques du PLH a retenu l'hypothèse d'un besoin en logements pour le territoire, à l'horizon 2019, de **1440 logements, soit une production d'environ 240 logements par an**. Cette hypothèse se fonde sur un rythme d'évolution démographique de 1,4% par an entre 2014 et 2015 comme indiqué dans le volet précédent.

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



➤ Une concentration du parc locatif sur le pôle urbain

Statuts d'occupation des résidences principales

Statut d'occupation des ménages	%			Nbr		
	Propriétaire	Locataire	Logé gratuit	Propriétaire	Locataire	Logé gratuit
Pôle urbain	47%	51%	2%	3 501	3 805	187
Périurbain-Nord	69%	29%	3%	2 197	909	81
Périurbain-Sud	74%	23%	3%	2 129	675	88
Périurbain éloigné	79%	19%	2%	998	241	24
Rural-Nord	77%	19%	4%	1 027	247	51
Rural-Sud	80%	17%	3%	352	73	13
Pays d'Aubenas Vals	57%	40%	3%	7 298	5 139	335
Vinobre	76%	21%	3%	3 028	849	111
CC du Bassin d'Aubenas	62%	35%	3%	10 764	6 160	475
SCOT Ardèche méridionale	66%	30%	4%	29 773	13 604	1 578
Ardèche	67%	31%	3%	94 001	43 049	3 749

Insee RGP 2013

Le parc locatif représente 40 % des résidences principales, soit 9 points de plus que la moyenne départementale. **Ces logements sont concentrés à 73 % sur les communes du pôle urbain** (3 800 logements sur 5 139).

Le secteur périurbain est dans une situation intermédiaire avec 29 % de résidences principales locatives, tandis que ce taux est de près de 20 % sur les deux autres secteurs.

➤ 59 % du parc social est concentré sur Aubenas

Sur le Pays d'Aubenas-Vals, le parc locatif social représente un tiers des logements locatifs et 13 % des résidences principales. 80 % du parc est concentré sur les deux pôles urbains d'Aubenas (59 %) et de Vals-les-bains (21 %). Le parc de logements conventionnés représente moins de 10 % des résidences principales sur les autres secteurs.

Le parc de logements sociaux

Le parc social	Parc HLM	Parc conventionné privé	Parc communal conventionné	Total parc social	% des résidences principales	% des logements locatifs
Pôle urbain	1 163	152	0	1 315	18%	35%
Périurbain-Nord	158	50	21	229	7%	25%
Périurbain-Sud	71	31	7	109	4%	16%
Périurbain éloigné	76	9	7	92	7%	38%
Rural-Nord	24	32	33	89	7%	36%
Rural-Sud	0	0	7	7	2%	10%
Pays d'Aubenas Vals	1 397	242	61	1 700	13%	33%
Vinobre	98	34	15	147	4%	17%
CC du Bassin d'Aubenas	1 526	285	73	1 884	11%	31%
SCOT Ardèche méridionale	2 842	826	489	4 157	9%	31%
Ardèche	12 675	2 407	919	16 001	11%	37%

RPLS 2015

DDT 07 2015

DDT 07 2015

ORIENTATION 5 : Produire du locatif, notamment conventionné

➤ Un objectif de relance de la production de logement social

Le PLH vise la construction de 348 logements sociaux, soit 58 logements par an. **C'est un niveau quatre fois supérieur à ce qui est constaté sur les deux premières années du PLH**, à savoir la programmation en moyenne de 12 logements HLM par an.

En 2014, première année du PLH, 15 logements ont été programmés en tout :

- 1 sur Aubenas
- 8 sur St Didier-sous-Aubenas
- 4 sur Vessey
- 2 sur St-Etienne-de-Boulogne

En 2015, 9 logements ont été programmés le tout sur Aubenas :

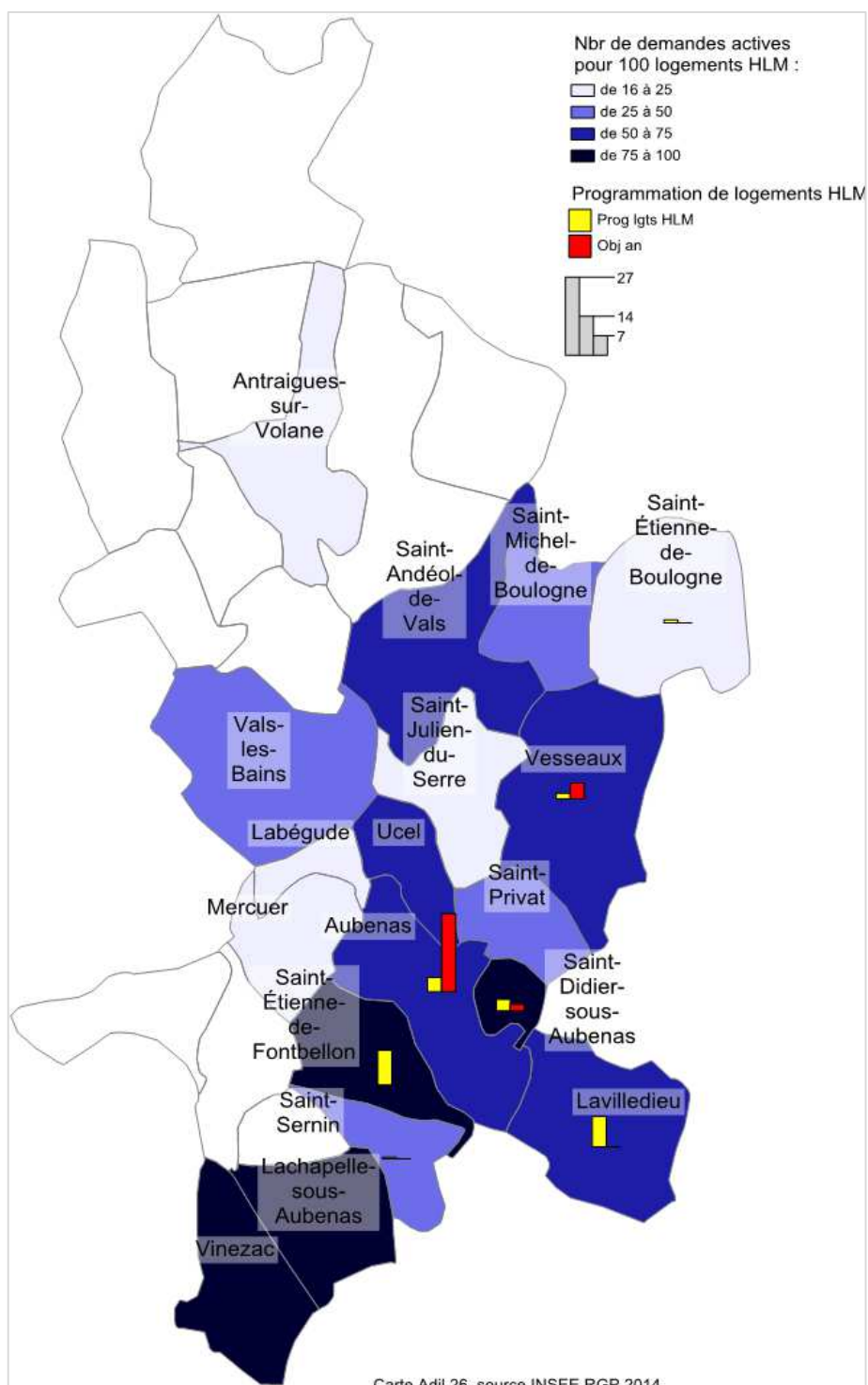
- ADIS « La Pailhouse tranche 1 » opération de 7 logements dont 4 PLUS et 3 PLAI,
- Deux logements individuels en PLS.

Le taux de réalisation de l'objectif du PLH est de 7 % pour la période 2014-2015 alors qu'un tiers du temps est écoulé.

La programmation de logements sociaux et le nombre de demandes actives

Production de logements sociaux	Objectifs du PLH		période antérieure		2014-2015			Nbr de demandes actives pour 100 lgts sociaux
	sur la période	en lgts / an	sur la période	en lgts / an	nb de lgts programmés	lgts/an	taux de réalisation	
Pôle urbain	208	35	91	15	10	5	5%	49
Périurbain-Nord	74	12	32	5	8	4	11%	31
Périurbain-Sud			35	6	25	13		106
Périurbain éloigné	53	9	44	7	4	2	8%	39
Rural-Nord	13	2	4	1	2	1	15%	21
Rural-Sud			0	0	0	0		0
Pays d'Aubenas Vals	348	58	171	29	24	12	7%	47
Vinobre			47	8	25	13		70
CC du Bassin d'Aubenas			206	34	70	35		48
SCOT Ardèche méridionale			501	84	153	77		
Ardèche			1950	325	626	313		36

source : DDT 07, RPLS 2015, SNE au 1er janvier 2016



La demande en logement social reste prégnante sur Aubenas et les communes périurbaines. Si l'intensité de la demande peut être corrélée à l'offre de logements sociaux, elle reste néanmoins nettement supérieure à l'offre sur les communes périurbaines Sud.

ORIENTATION 6 : Produire une offre en accession abordable

Concernant le parc privé, il reste difficile d'établir des statistiques cohérentes en matière d'accès car trop de communes sont sous le seuil du secret statistique concernant les Prêts à Taux Zéro.

La CCBA s'efforce via l'OPAH-RU notamment à promouvoir l'accès social par des aides pour les ménages hors Anah sous plafond de ressources PSLA.

Pour le volet programmation de logement en accès social par des organismes HLM, seules les opérations antérieures au PLH ont été réalisées. Sur la période 2014-2016 on ne compte pas de nouveaux programmes PSLA.

ORIENTATION 7 : Prendre en compte un vieillissement marqué

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

La répartition par âge de la population

Âge de la population	indice de jeunesse	plus de 60 ans	0-19ans	20-39ans	40-59ans	60-74ans	75 et +
Pôle urbain	0.6	34%	21%	21%	24%	18%	17%
Périurbain-Nord	0.7	32%	22%	18%	27%	20%	12%
Périurbain-Sud	0.8	28%	23%	18%	31%	18%	9%
Périurbain éloigné	1.0	25%	26%	20%	29%	16%	8%
Rural-Nord	0.6	33%	20%	17%	29%	23%	11%
Rural-Sud	1.2	21%	26%	19%	34%	15%	6%
Pays d'Aubenas Vals	0.7	33%	22%	20%	26%	19%	14%
Vinobre	0.9	27%	23%	18%	31%	18%	9%
CC du Bassin d'Aubenas	0.7	31%	22%	19%	27%	18%	13%
SCOT Ardèche méridionale	0.6	33%	21%	18%	28%	20%	13%
Ardèche	0.8	29%	23%	20%	28%	18%	11%

Insee RGP 2013

Dans l'ensemble le taux de personnes âgées de 60 ans et plus sur le territoire de la CCPAV (33 %) est supérieur à la moyenne départementale (29 %), et **l'indice de jeunesse est assez faible**. On compte seulement 70 personnes de moins de 20 ans pour 100 personnes de 60 ans et plus, contre un rapport de 80 à 100 pour la moyenne ardéchoise.

Le secteur périurbain éloigné se démarque par la présence d'une plus grande part de familles (26 % de moins de 20 ans contre 21 % à l'échelle de la CCPAV). De même les communes du rural-Sud accueillent plus de jeunes de moins de 20 ans que de personnes de 60 ans et plus (120 %).

ORIENTATION 8 : Prendre en compte des besoins spécifiques

➤ Des indicateurs de précarité alarmants sur le pôle urbain

Chômage, allocataires RSA et bénéficiaires d'une aide au logement de la CAF

	Chômage*		Foyers allocataires du RSA		Bénéficiaires d'une aide au logement CAF		
	Nb	Taux	Nb	Taux	nb	taux sur les RP	taux sur les locataires
Pôle urbain	1 351	22%	907	11%	2 800	37%	74%
Périurbain-Nord	388	13%	197	6%	644	20%	71%
Périurbain-Sud	350	11%	184	6%	499	17%	74%
Périurbain éloigné	189	13%	68	6%	213	17%	88%
Rural-Nord	162	13%	56	3%	198	15%	80%
Rural-Sud	62	12%	15	3%	42	10%	58%
Pays d'Aubenas Vals	2 062	18%	1 212	9%	3 810	30%	74%
Vinobre	456	10%	227	5%	612	15%	72%
CC du Bassin d'Aubenas	2595	16%	1484	8%	4529	26%	74%
SCOT Ardèche méridionale	6644	16%	3378	7%	9723	22%	71%
Ardèche	18803	13%	8683	6%	27216	19%	63%

Insee RGP 2013

Caf 2013

Caf 2013

*Le taux de chômage est déclaratif (source Insee, recensement général de la population, 2013)

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

- Le revenu fiscal moyen médian, au niveau intercommunal, se situe autour de 20 600 € en 2014 alors qu'il est de 22 560 € en Ardèche.
- 18 % des actifs déclarent être en recherche d'emploi contre seulement 13 % au niveau départemental.
- 9 % des foyers sont bénéficiaires du RSA contre 6 % à l'échelle départementale.

Les difficultés sont particulièrement aiguës sur Aubenas :

- un taux de chômage de 23 %,
- 11% de foyers bénéficiaires du RSA, soit deux fois plus que la moyenne départementale,
- 38 % des ménages sont bénéficiaires d'une aide au logement de la CAF.

Pour les autres secteurs, ces valeurs sont nettement plus proches des moyennes départementales, voire en dessous.

➤ Les besoins liés aux logements indignes

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle réalisée en 2015 et visant à mettre en place un dispositif d'aide aux privés pour améliorer leur logement, les statistiques relatives aux logements du PPPI (Parc Privé Potentiellement Indigne) ont mis en évidence, sur Aubenas et Vals-les-Bains, la présence de 200 logements potentiellement indignes.

Cet enjeu est aujourd'hui traité de façon prioritaire dans le cadre de l'OPAH-RU mise en œuvre depuis juin 2016 et fait l'objet d'un suivi spécifique conformément aux dispositions de l'Anah (cf. action n°2)

➤ Les jeunes, étudiants, stagiaire, travailleurs « précaires »

Une étude pré-opérationnelle « Logements des jeunes » a été menée sur le bassin de vie d'Aubenas en 2014/2015 par le CFA de Lanais, l'URHAJ et la CCI Ardèche. Cette étude consistait en l'évaluation des besoins et la proposition de solutions opérationnelles pour l'habitat des jeunes dans une optique d'aménagement du territoire. A ce stade, la CCBA n'a pas connaissance des suites de cette étude.

Le territoire albenassien restant le plus attractif du Sud Ardèche pour les jeunes (taux de remplissage du Foyer Jeunes Travailleurs d'Aubenas à 100%), la CCBA s'efforce de par son partenariat avec les bailleurs et l'OPAH-RU qu'elle a lancé à produire des logements adaptés soit de petite taille et localiser dans les endroits les mieux desservis en transport et services, commerces...

Toutefois un travail partenarial avec les acteurs du territoire reste à construire. La révision du PDALHPD donne l'occasion à la CCBA de se saisir de ce sujet pour le volet travailleur précaire.

Une maison de la saisonnalité visant à accueillir des demandeurs d'emploi et travailleurs saisonnier est aussi à l'étude sur le Sud Ardèche.

➤ **Les gens du voyage, une réponse en habitat adapté à trouver**

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage de l'Ardèche approuvé en 2003 avait démontré le besoin de réaliser une aire de d'accueil sur Aubenas d'une capacité de 20 places caravanes. A ce jour cette aire n'a pas été réalisée et incombe depuis le 1^{er} janvier 2017 à la CCBA. Le schéma est par ailleurs rentré en phase de révision et des données actualisées seront produites.

En parallèle une MOUS départementale sur le volet sédentarisation a été lancé par le Département et l'Etat visant à réactualiser un diagnostic et trouver les solutions adaptées au logement des gens du voyage sédentarisés. La CCBA compterait environ 10 ménages soit une vingtaine de personne potentiellement concernées par cette MOUS.

CONCLUSION

2016 est la troisième année du PLH de la Communauté de Communes du Pays d'Aubenas-Vals.

Ce programme est volontariste avec une hypothèse démographique ambitieuse tablant sur une forte croissance de la population (1.5 %/an) en rupture par rapport à l'évolution récente (+0.6 %/an entre 2008 et 2014), et repose sur un niveau élevé de construction neuve et de mobilisation de la vacance.

Sur les deux premières années du PLH (les données de l'année 2016 n'étant pas consolidées auprès de l'ADIL 26), le rythme de construction de 121 logements par an en moyenne a permis d'atteindre seulement 17 % de l'objectif final.

En revanche, l'objectif de diversification des formes urbaines au profit de l'habitat structuré plus économe en foncier semble se conforter. Néanmoins, la volonté de diversification des formes urbaines et de maîtrise de la consommation foncière reste ambitieuse pour les territoires où la maison individuelle sur un terrain de plus de 1 300 m² reste prédominante d'où une consommation foncière qui reste très élevée.

Par ailleurs, le PLH prévoit la construction de 348 logements sociaux. En deux ans, 7 % de cet objectif est atteint à l'échelle de la CCPAV. Les efforts à produire du locatif conventionné devront donc être importants pour répondre aux besoins de mixité fonctionnelle identifiés dans le PLH.

L'intégration au 1^{er} janvier 2017 des communes de Lavilledieu et de la Communauté de Communes du Vinobre implique une reprise du PLH à l'échelle de la CC du Bassin d'Aubenas.

LA REEVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS 2013-2019

Le point mort permet d'évaluer la quantité de logements à construire nécessaire à la stabilité démographique en compensant l'augmentation des logements vacants et des résidences secondaires, les destructions de logements et le desserrement des ménages (besoins en logements du fait de la diminution de la taille des ménages).

L'ADIL 26 a pu réévaluer les besoins en logements pour la période 2013-2019 (6 ans) à partir des hypothèses suivantes :

- **Une stabilité de la vacance** à 13 %, donc un besoin en logement supposé nul sur la période.
- **Une stabilité des résidences secondaires**, soit un besoin en logements nul.
- **Un besoin de 11 logements pour assurer le renouvellement du parc** (1.5 lgts pour 1000 d'avant 1948).
- **Une diminution de la taille des ménages** de l'ordre de - 0.3 % par an (correspondant à la période 2006-2013), **soit un besoin de 39 logements par an** en réponse à l'augmentation du nombre de ménage du fait du passage de la taille moyenne des ménages de 2.05 à 2.01 entre 2013 et 2019.
- **Deux scénarios pour l'accroissement démographique :**
 - **Une poursuite de la tendance actuelle avec un accroissement démographique de l'ordre de 0.4 % par an** qui implique un gain de 661 habitants en 6 ans, soit près de 329 ménages supplémentaires. **Cet accroissement de la population nécessite la construction d'environ 55 logements par an.**
 - **Un accroissement démographique conforme aux objectifs du PLH**, soit 1.5 %/an. Il faudrait produire près de 211 lgts/an pour accueillir les 1 267 ménages supplémentaires en 6 ans.

Selon ces hypothèses, l'ADIL 26 estime un besoin de **50 logements par an pour assurer le maintien de la population (point mort)** et **55 à 211 logements supplémentaires pour permettre son accroissement**, soit un rythme de construction annuel de l'ordre de 105 à 261 logements par an selon les hypothèses de croissance démographique.

A la vue de la chute du rythme de la construction (à relativiser en 2016), il est supposé que la croissance démographique pour la période du PLH sera de l'ordre de l'estimation basse (0.4 %/an), **soit un besoin de 105 logements par an pour permettre un accroissement de la population**, correspondant à une poursuite du rythme de ces deux dernières années de 121 lgts/an (2014-2015).

Orientations de la politique communautaire de l'habitat										
Actions		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

Rappel des objectifs généraux du PLH

- ✓ 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

Bilan 2014 / 2016 : des démarches à conforter, des mutations à accompagner

- ✓ Un SIAGE finalisé fin 2014 intégrant la réduction de la consommation foncière par commune au regard notamment des objectifs du PLH et une proposition de Trame Verte et Bleue transcribable dans les documents d'urbanisme des communes.
- ✓ Une réunion organisée par la DDT de l'Ardèche au dernier trimestre 2014 à destination des élus sur les obligations Grenelle et ALUR.
- ✓ Un règlement financier approuvé en conseil communautaire le 17/12/2014 visant à apporter une aide de 2 000 € à 4 000 € aux communes qui s'engagent à rendre compatible leur document d'urbanisme avec le PLH (60 000 € budgétés sur 3 ans) :

14 000 € de subventions octroyées en 2016 par la CCPAV pour la mise en compatibilité des DUL

Périmètre PLH	Communes	DUL en juin 2014	Date prescription		
				Etat	Sub attribuée CCPAV
Pôles urbains	Aubenas	PLU approuvé	30/10/2014	Révision prescrite	
	Vals-les-Bains	PLU approuvé*	17/06/2013	Révision prescrite	
Périurbain	Labégude	PLU approuvé	16/09/2015	Révision prescrite	2 000,00 €
	Saint-Didier-sous-Aubenas	PLU approuvé	17/03/2014	Révision prescrite / en cours	2 000,00 €
	Saint-Privat	PLU approuvé			
	Ucel	PLU approuvé	05/10/2015	Révision prescrite	2 000,00 €
Périurbain éloigné	Saint-Andéol-de-Vals	CC approuvée*	21/11/2014	Elaboration PLU en cours	3 000,00 €
	Saint-Julien-du-Serre	PLU approuvé			
	Vesseaux	PLU approuvé	07/08/2015	Révision prescrite / en cours	2 000,00 €
Rural	Aizac	CC approuvée*			
	Antraigues-sur-Volane	PLU approuvé*			
	Asperjoc	CC approuvée*	25/06/2012	Elaboration PLU en cours	3 000,00 €
	Genestelle	RNU*			
	Juvinas	RNU*			
	Labastide-sur-Bésorgues	RNU*	19/12/2014	Elaboration PLU prescrite	
	Laviolle	RNU*			
	Mézilhac	RNU*			
	Saint-Étienne-de-Boulogne	CC approuvée*			
	Saint-Michel-de-Boulogne	RNU*		Elaboration PLU en cours	
	Saint-Joseph-des-Bancs	CC approuvée*			
TOTAL					14 000,00 €
*loi montagne					

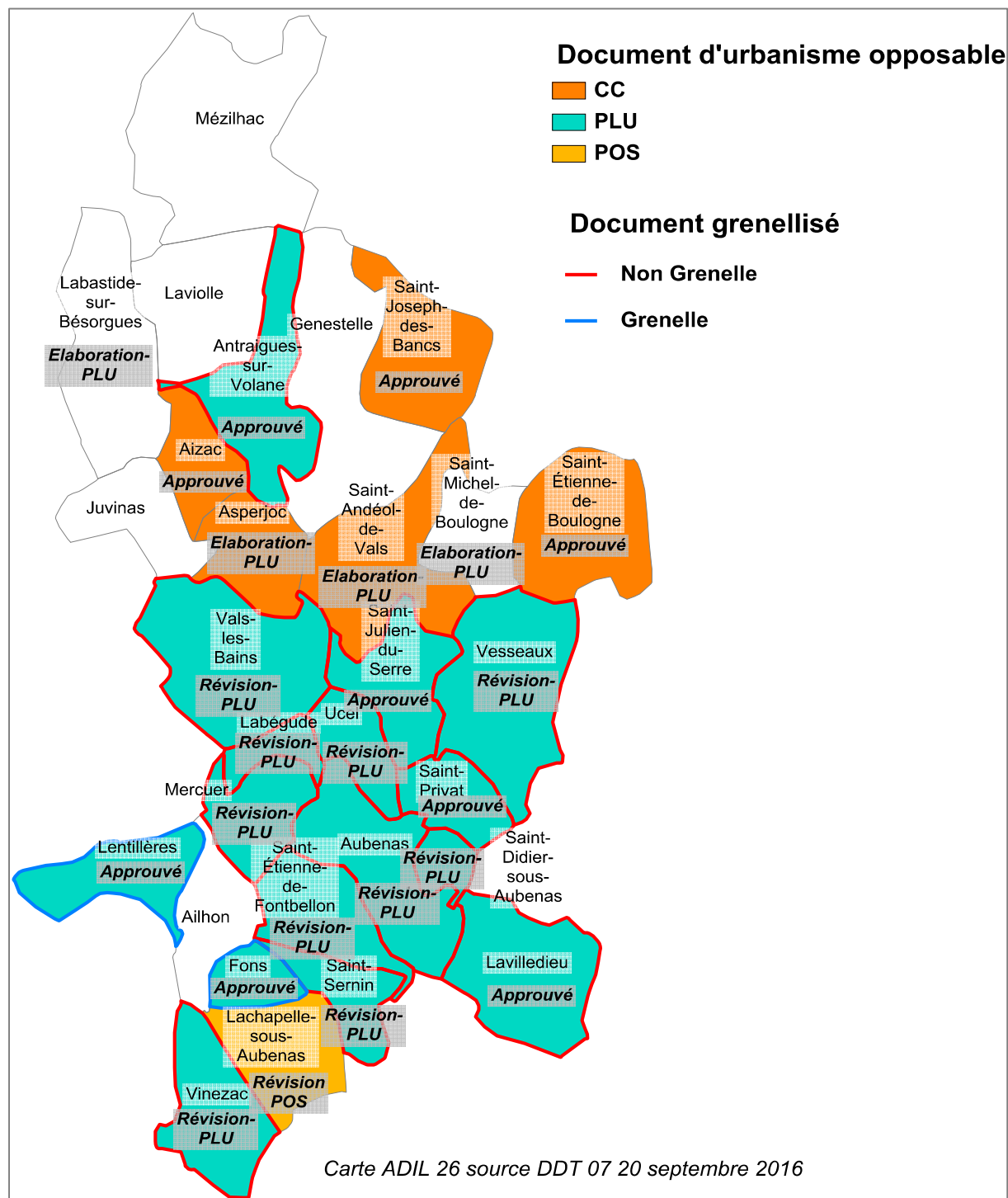
- ✓ Les services de la CCBA présents aux côtés des communes pour travailler sur leur document d'urbanisme (porter à connaissance, présences aux réunions de travail...)

A noter en parallèle :

- mise en place d'un service commun ADS (Autorisation du Droit des Sols) géré par la CCBA qui permet aussi d'avoir un regard sur la mise en œuvre des objectifs du PLH, la localisation et le type de projets... ;
- un débat réalisé à plusieurs reprises avec les élus sur l'engagement d'un PLUI (avis majoritairement négatif) ;
- mise en place d'un réseau d'acteurs de l'urbanisme durable formalisé au niveau du GAL Ardèche3 dans le cadre de la mise en œuvre du programme LEADER ;
- une démarche SCOT engagée sur une partie du périmètre du Syndicat Mixte de l'Ardèche Méridionale (phase de diagnostic réalisée).

Perspectives 2017 / 2019

- ✓ Continuer les mises en compatibilité des documents d'urbanisme avec le PLH (obligatoire avant mai 2017) et les lois Grenelle et ALUR, voire le futur SCOT. Le règlement financier a été modifié le 21/02/2017 pour intégrer les nouvelles communes du Vinobre qui voudrait élaborer un PLU ou carte communale même si elles n'ont pas d'obligations envers le PLH.
- ✓ Elaborer un nouveau PLH à l'appui d'un diagnostic actualisé et de données démographiques objectives pour repenser la déclinaison des secteurs du PLH et ses objectifs.



L'objectif du PLH de limiter au maximum l'étalement urbain peut se réaliser grâce à une adaptation des documents d'urbanisme communaux et notamment l'approbation de PLU grenellisés.

Au 20 septembre 2016, seulement deux PLU approuvés sont grenellisés : ceux des communes de Fons et de Lentillères (voir carte ci-dessous). Huit PLU sont en cours de révision. Leur mise en œuvre devrait sensiblement influencer sur les modalités d'urbanisation locale et la consommation foncière.

ACTION 2 : Intervenir sur le parc privé existant

Rappel des objectifs généraux du PLH

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

253 logements vacants à remettre sur le marché

Bilan 2014 / 2016 : une action volontariste, des besoins conséquents

- ✓ **Réalisation d'une étude pré-opérationnelle dès 2014 : plus de 3 000 propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah en 2013**

La mise en œuvre d'une OPAH et/ou PIG nécessite au préalable une étude pré-opérationnelle réalisée à l'appui d'un prestataire extérieur. Confiée à Urbanis, cette étude a débutée en novembre 2014. Après un travail de diagnostic et de repérage sur le terrain effectué sur Aubenas et Vals-les-Bains, des enquêtes ont été envoyées à des propriétaires ciblés (bâties cadastrées 7 - 8 et logements vacants), des permanences publiques ont été tenues et au vu des besoins recensés, l'étude pré-opérationnelle s'est soldée par le choix de mettre en place conjointement entre la CCPAV, les communes d'Aubenas et Vals-les-Bains, une OPAH-RU à partir de 2016, pour une durée de 5 ans (2016/2020).

- ✓ **Lancement d'une OPAH-RU en juin 2016 : une forte demande dès 2016**

La convention OPAH-RU a été signée début juin 2016 avec l'Anah, l'Etat, les communes d'Aubenas et de Vals-les-Bains (qui ont délégué la maîtrise d'ouvrage à la CCPAV). L'opération a ainsi pu démarrer pour une durée de 5 ans sur l'ensemble du territoire.

La CCPAV a fait le choix d'une animation portée en interne avec le recrutement d'une chargée de mission à temps plein permettant ainsi d'avoir plus d'amplitude horaire de permanences et une plus grande disponibilité auprès du public sur un territoire relativement vaste. Elle est aussi en charge du volet lutte contre l'habitat indigne.

Le montage technique des dossiers et les dépôts de demandes de subvention ont été confiés à SOLIHA, après appel d'offres.



Local de la « Maison de l'Amélioration de l'Habitat » dédié à l'OPAH-RU

Les objectifs de l'OPAH-RU
(modifiés suite à la signature en novembre 2016 d'un 1^{er} avenant)

		Nombre dossiers	
		Convention signée	Avenant
DOSSIER PO	Lgt indigne ou très dégradé	17	24
	Autonomie	13	50
	Précarité énergétique	39	80
	Autres travaux PO TM (ANC)	8	22
	Sous-Total	77	176
	Prime Habiter Mieux	60	128
DOSSIER PB	Lgt indigne ou très dégradé	65	69
	RSD / décence	4	11
	Performance énergétique	8	13
	Sous-Total	77	93
	Prime Habiter Mieux	65	93
Coût ingénierie (interne + externe)	Part fixe Anah (50% coût animation)	225 000 €	225 000 €
	Part variable Anah (prime / dossier)	12 309 €	26 556 €
	Part Habiter Mieux (prime / dossier)	52 125 €	92 157 €
	Part CCPAV 55%	149 240 €	110 103 €
	Part Aubenas 35%	94 971 €	70 065 €
	Part Vals 10%	27 135 €	20 019 €
	Total coûts ingénierie	560 780 €	543 900 €
Coût travaux	Anah	2 180 100 €	3 339 478 €
	Habiter Mieux	217 500 €	395 500 €
	CCPAV	248 000 €	268 000 €
	Aubenas	554 000 €	569 500 €
	Vals	78 000 €	81 500 €
	Total coûts travaux	3 277 600 €	4 653 978 €

Le bilan 2016 de l'OPAH-RU est annexé au présent document.

✓ **La lutte contre l'habitat indigne, une déclinaison locale qui découle de l'OPAH-RU**

Depuis le lancement de l'OPAH-RU, et conformément aux objectifs de la convention signée avec l'Etat et l'Anah, la CCPAV s'est attachée à mettre en œuvre un volet Lutte contre l'Habitat Indigne à travers :

- la tenue d'une réunion de sensibilisation des maires en juillet 2016 sur les pouvoirs de police maire / préfet en la matière,
- la diffusion d'une fiche de signalement (réalisée sur le modèle de la fiche départementale du PIG LHI) auprès des assistantes sociales de secteurs, aides à domicile...,
- la mise en place d'une procédure avec les communes et les partenaires,
- la réalisation de visite avec rédaction d'un rapport envoyé aux locataires / propriétaires / maires et CAF si nécessaire,
- la présentation des dossiers en comité OPAH-RU et en Commission Habitat Indigne départementale.

✓ **La prise en compte des copropriétés : sensibilisation et étude pré-opérationnelle**

Organisée par Polénergie en partenariat avec la CCPAV, l'ANAH et l'Association Régionale des Copropriétés, une formation sur la rénovation des copropriétés s'est déroulée en novembre 2015 sur 2 soirées à destination des copropriétaires et de leurs syndicats en novembre 2015 (une vingtaine de participants présents).



Formation Polénergie

En parallèle du lancement de l'OPAH-RU qui n'avait pu intégrer un volet copropriétés dégradées faute d'un diagnostic assez poussé, la CCPAV a confié à SOLIHA une étude sur les copropriétés dégradées / fragiles (au nombre de 383 sur le territoire) afin de pouvoir intégrer ce volet à la convention d'OPAH-RU.

Cette étude vise à flécher 15 copropriétés qui pourront ainsi être accompagnée juridiquement et techniquement et aidée financièrement.

✓ **La mise en place d'outils coercitifs pour lutter contre la vacance**

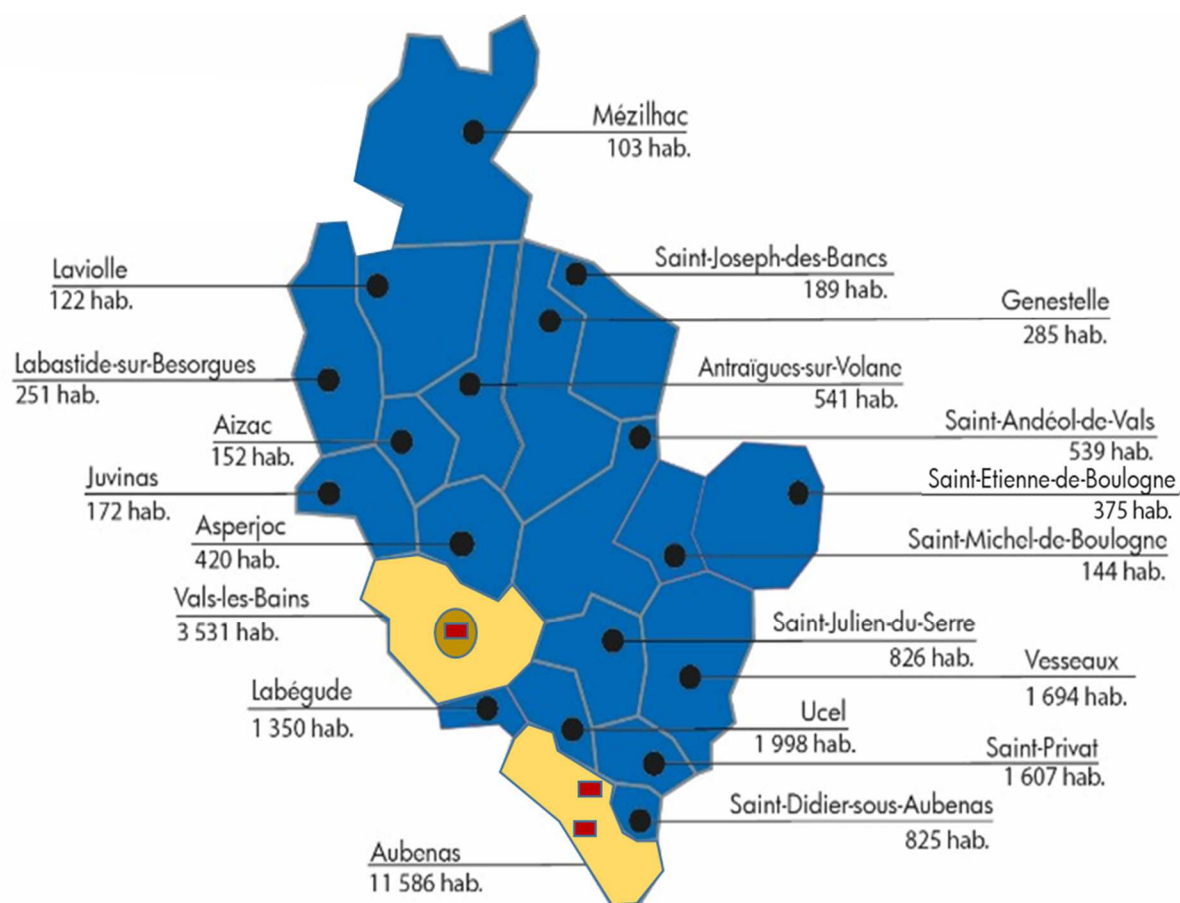
La ville d'Aubenas a voté la mise en place de la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV) à partir de 2016 (en plus de la commune d'Ucel concernée depuis 2010). Aucun bilan ne peut être tiré à l'heure actuelle par manque de recul sur cette action.

La réflexion a été engagée au niveau de la CCPAV sans toutefois déboucher sur un accord. En effet, après avoir réalisé avec les communes une analyse des fichiers THLV fournis par DGFIP, il s'est avéré que pour les communes ayant fait l'exercice de tri des fichiers, que peu de logements déclarés vacants par leur propriétaire l'étaient réellement (le plus souvent les logements étant des résidences secondaires ou logement saisonnier). Pour autant ce travail ne remet pas à cause le fait que le taux de vacance reste toujours important sur certains secteurs.

Perspectives 2017 / 2019

- ✓ Réalisation d'un 2^{ème} avenant à la convention OPAH-RU sur la modification du périmètre suite à la fusion
- ✓ Finaliser l'étude sur les copropriétés fragiles et dégradées avec intégration d'un volet copropriétés à l'OPAH-RU dès 2018
- ✓ Etablir un partenariat avec les Compagnons Bâisseurs (voire Polénergie) pour mettre en place sur le territoire un dispositif d'auto-réhabilitation accompagnée, outil qui avait été intégré dans la convention OPAH-RU
- ✓ Atteindre les objectifs de l'OPAH-RU notamment en ciblant les propriétaires bailleurs et les primo-accédants sur les périmètres dits prioritaires où sont concentrés le plus de logements vacants.
- ✓ Améliorer les outils de mixité sociale dans le parc privé réhabilité via l'OPAH-RU (travail avec Action Logement, Agence immobilière à vocation sociale, intégration d'un objectif de logements intermédiaires...)

Périmètres et champs d'intervention de l'OPAH-RU
sur le territoire de la CCBA au 1^{er}01/2017



- Financements CCPAV pour travaux autonomie, précarité énergétique (PO uniquement)
- Financements CCPAV pour travaux logements indignes, dégradés, vacants dans les centres-bourgs et hameaux significatifs (PB uniquement)
- Financements communes d'Aubenas et de Vals-les-Bains uniquement sur certains quartiers :
 - centre-ville de Vals-les-Bains : travaux autonomie et précarité énergétique (PO) + travaux logements indignes, dégradés, vacants (PB)
 - quartier du château de Vals-les-Bains : idem centre-ville + PO accédant
 - Pont d'Aubenas et centre-ville d'Aubenas : travaux autonomie et précarité énergétique (PO) + travaux logements indignes, dégradés, vacants (PB) + PO accédant

ACTION 3 : Poursuivre l'amélioration du parc public conventionné

Rappel des objectifs généraux du PLH

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

Bilan 2014 / 2016 : la nécessaire prise en compte de l'ensemble des logements communaux

✓ La finalisation du PRU des Oliviers à Aubenas

Le programme de rénovation urbaine arrive à sa fin. Initié en 2007, le projet a consisté en la démolition d'un équivalent de 164 logements sur le quartier des Oliviers à Aubenas, et l'accompagnement au relogement de 115 familles.

Dans le respect des règles nationales, les 164 logements ont été reconstruits pour moitié sur le quartier, et l'autre moitié hors zone prioritaires de la politique de la ville. Certaines de ces reconstructions hors site ont été complétées par des constructions dans le cadre des productions de droit commun pour les trois bailleurs sociaux du territoire. La totalité de la reconstruction de l'offre s'achèvera courant deuxième semestre 2017 pour les constructions sur le quartier, et mi 2019 pour les constructions hors quartier : intégration des 12 derniers logements dans une opération plus vaste de 40 logements.



✓ L'adoption d'un règlement financier pour inciter les communes à améliorer leur parc de logements locatifs

Valider en conseil communautaire le 17/12/2014, ce règlement financier vise à aider les communes à rénover thermiquement leurs logements (avec atteinte d'une étiquette C minimum dans le cadre d'une rénovation thermique), voire à les adapter à la perte d'autonomie.

Ciblant prioritairement les logements communaux locatifs conventionnés, ce règlement a été élargi à l'ensemble des logements communaux même hors conventionnement au vu des besoins des communes. Une enquête a par ailleurs été menée auprès des communes pour pouvoir qualifier ce parc et recenser les besoins mais trop peu de questionnaires ont été retournés à la CCPAV pour pouvoir en tirer une analyse objective.

Les aides de la CCPAV

Si travaux thermiques : 25 % du montant HT de l'opération plafonnée à 20 000 € soit une aide de 5 000 € par logement
Si travaux perte d'autonomie : 40 % du montant HT de l'opération plafonnée à 5 000 € soit une aide de 2 000 € par logement
Plafond par commune tous travaux confondus : 20 000 € sur la durée du PLH

Logements rénovés :

- 1 logement locatif communal subventionné à Asperjoc via les fonds de concours de la CCPAV (remplacé dorénavant par le règlement financier) : 2 436€

- 2 projets retenus en 2014 au titre de l'appel à projets « Ardèche Durable » lancé par le département pour améliorer les logements locatifs communaux :
 - Saint-Michel-de-Boulogne (réhabilitation d'un logement communal)
 - Saint-Etienne-de-Boulogne (réfection de la toiture, changement des menuiseries, isolation, chauffage au bois de deux logements communaux)
- 4 logements communaux subventionnés en 2016 par la CCPAV dans le cadre du règlement financier :
 - 1 logement sur la commune de Laviolle (5 000 €)
 - 3 logements sur la commune d'Aizac (15 000 €)



Logement communal à Laviolle – rénovation complète prévue en 2017

Perspectives 2017 / 2019

- ✓ Poursuivre la sensibilisation des communes sur les enjeux de la rénovation / adaptation de leur parc de logements locatifs
- ✓ Poursuite de l'inscription budgétaire d'une enveloppe pour subventionner les projets de rénovation des logements locatifs communaux
- ✓ Améliorer la connaissance sur la gestion du parc communal
- ✓ Travail de diagnostic des logements HLM à rénover dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLH afin d'adapter l'action et les outils opérationnels de la CCBA en la matière (forte demande des bailleurs)

ACTION 4 : Mettre en place une capacité d'intervention foncière

Rappel des objectifs généraux du PLH

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

10 à 30
logements à
l'hectare max.

Bilan 2014 / 2016 : une politique foncière encore trop peu active

✓ Une étude de gisements fonciers réalisée en 2015

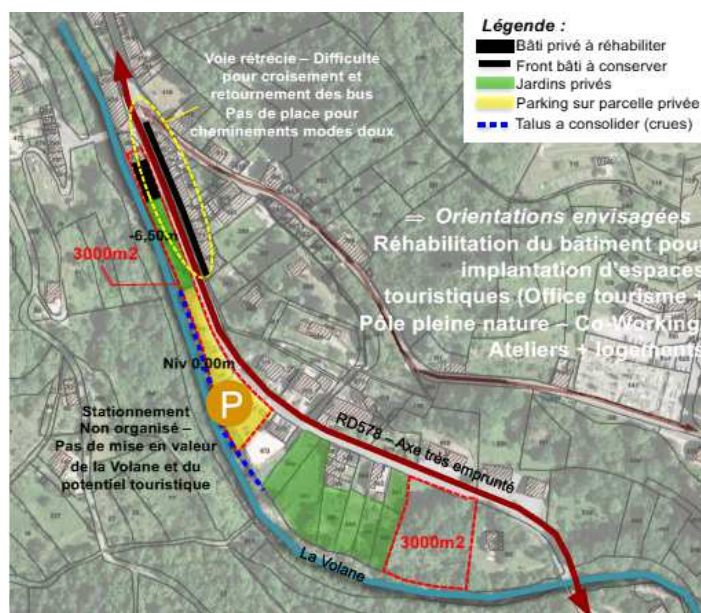
Début 2015 la CCPAV a signé avec l'EPORA une convention en vue de réaliser une étude de gisements fonciers (habitat et économie) sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Celle-ci a permis de recenser les gisements disponibles par commune pouvant déboucher sur une stratégie foncière pouvant être menée par la suite par EPORA via une convention cadre.

Méthodologie et résultats :

- 53 gisements fonciers (économie et/ou habitat) proposés et analysés par l'EPORA selon 5 critères de notation
- 22 gisements fonciers identifiés comme prioritaires dont 17 dédiés à l'habitat
- tests de capacité réalisés in fine sur 5 sites retenus :

- Antraïgues/Volane – Pont de l'huile (ancien moulinage -> mixte)
- Vals-les-Bains – Touring (ancien hôtel -> habitat)
- Aubenas – Tartary (ancien moulinage -> économie), Dôme (logements à réhabiliter + espaces publics en centre-ville), Cordeliers (logements à réhabiliter en centre-ville)



Gisement (mixte) étudié sur Antraïgues / Pont de l'huile

✓ Les conventions en cours avec EPORA

Depuis l'étude de gisement foncier, des conventions d'étude et de veille foncière ont été signées avec l'EPORA, les communes concernées et la CCPAV, sur les 2 communes en secteur « Pôle urbain » du PLH :

- Aubenas : convention d'Etudes et Veille Foncière de requalification Pont d'Aubenas (logements et commerces) et requalification centre ancien (logements et commerces) signée le 23/04/2015 + une étude pré-opérationnelle réalisée sur Pont d'Aubenas
- Vals-les-Bains : convention d'Etudes et Veille Foncière pour la requalification de l'îlot CMA signée le 3/05/2016

Une convention est prévue en 2017 pour la requalification de l'ancien moulinage sis au Pont de l'Huile à Antraïgues/Volane.

✓ **Suivi de la consommation foncière intégré à l'Observatoire de l'Habitat**

A défaut d'être dotée d'un observatoire du foncier, la CCPAV qui adhère à l'Observatoire de l'Habitat (cf. action n°8) développé par l'ADIL 26, bénéficie de données statistiques sur la consommation foncière.

✓ **Des outils fonciers trop peu utilisés**

Si la CCBA n'a aucune compétence en matière de politique foncière si ce n'est la promouvoir à travers le PLH, les communes du territoire ont trop peu recours aux outils opérationnels que sont par exemple le Droit de Préemption Urbain. Toutefois le travail engagé avec l'EPORA pourra permettre de promouvoir à moyens termes ce type d'outils pour pouvoir maîtriser les projets le plus en amont possible.

Les communes ont aussi peu de réserves foncières habitat ce qui rend difficile à l'heure actuelle de pouvoir réfléchir en amont les projets portés par les bailleurs.

Les nouveaux outils en faveur de la fiscalité de l'aménagement et du foncier (taxe sur les terrains rendus constructibles, taxe foncière sur les propriétés non bâties, Projet Urbain Partenarial) sont aussi peu utilisés du fait que le territoire n'est pas qualifié de « zone tendue » en matière de logements. Pourtant la raréfaction du foncier à venir du fait notamment de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec les différentes lois (grenelle, Alur), le PLH ou encore le futur SCOT, devra amener à réfléchir sur l'opportunité ou non d'avoir recours à un certain nombre d'outils en faveur de la politique foncière.

Perspectives 2017 / 2019

- ✓ Suivi des conventions signées entre les communes et EPORA
- ✓ Le foncier étant le socle permettant de pouvoir répondre en grande partie aux objectifs du PLH, la CCBA, appuyé par un prestataire et ses partenaires dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLH, devra se doter d'une orientation en matière de politique foncière plus opérationnelle.

ACTION 5 : Financer le logement social

Rappel des objectifs généraux du PLH

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

348 logements conventionnés à produire

Bilan 2014 / 2016 : peu de mises en chantier et peu de projets alors que la demande reste forte sur le bassin albenassien

- ✓ **Un règlement financier adopté pour soutenir la production de logements sociaux**

Validé en conseil communautaire le 17/12/2014, ce règlement financier vise à aider les bailleurs à produire des logements PLUS, PLAI et PSLA notamment dans le cadre d'acquisition-amélioration.

Les aides de la CCPAV

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

Programmes soutenus financièrement par la CCPAV depuis 2015, soit 59 000 € de subventions octroyées par la CCPAV pour la création de 20 logements :

- ADIS SA HLM : **6 logements** (4 PLUS et 2 PLAI) en acquisition-amélioration sur Labégude (ancienne école – 2^{ème} tranche), subvention octroyée par dérogation car programme antérieur au PLH
- ADIS SA HLM : **7 logements** (5 PLUS et 2 PLAI) en neuf sur Vals-les-Bains (résidence du Canal), subvention octroyée par dérogation car programme antérieur au PLH
- ADIS SA HLM : **7 logements** (4 PLUS et 3 PLAI) en neuf sur Aubenas (La Pailhouse 1^{ère} tranche) dans le cadre de la reconstruction de l'offre du PRU Les Oliviers. La 2^{ème} tranche devrait être financée ultérieurement.

A noter : octroi d'un fonds de concours en 2014 de la CCPAV (remplacé dorénavant par le règlement financier) à la commune de Saint-Etienne-de-Boulogne pour la réalisation de 2 logements PLUS en acquisition-amélioration



✓ **Des rencontres annuelles avec les bailleurs**

Organisées à l'instar de la DDT 07 des réunions avec les EPCI et les bailleurs concernés doivent permettre de connaître en amont les projets par territoire, de discuter des freins possibles et de l'état d'avancement de certains programmes.

✓ **Une demande en logements sociale en décalage avec la production de logements**

Intégration des données liées au numéro unique (demande de logement social) dans l'Observatoire de l'Habitat. Ces données permettent d'orienter la typologie des logements sociaux à produire.

Perspectives 2017 / 2019

- ✓ Continuer le travail engagé sur l'élaboration de la convention de mixité sociale devant être annexée au contrat de ville d'Aubenas.
- ✓ Elargissement du règlement financier au nouveau périmètre intercommunal.

ACTION 6 : Développer la « culture habitat »

Rappel des objectifs généraux du PLH

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

Bilan 2014 / 2016 : une politique de l'habitat qui s'est renforcée

✓ Une communication « ciblée » élus, partenaires et grand public

- Insertion régulière d'articles dans la lettre intercommunale et sur le site internet de la CCPAV.
- Envoi en fin d'année de la « Lettre du PLH » dématérialisée à destination des élus en charge du domaine de l'habitat et des partenaires.

✓ L'information et la formation des élus

- Un séminaire à destination des élus avait été organisé le 10 juin 2014 où le bureau d'études EOHS en charge de l'élaboration du PLH était venu présenter le PLH,
- Des réunions régulières de la commission « Aménagement, Habitat et Urbanisme »,
- Tenu d'un Comité de pilotage PLH par an (hors réunion sur l'action 2-OPAH) avec présentation du bilan de l'année écoulée,
- Comme prévu en 2015, deux réunions thématiques ont été organisées en 2016 :
 - La 1^{ère} en juillet sur les pouvoirs de police spéciale maire / préfet en matière de logement (péril, insalubrité, RSD...), en cohérence avec le lancement de l'OPAH-RU ;
 - La 2^{nde} en novembre sur les enjeux de l'habitat dense avec visite d'un quartier sur St-Julien-du-Serre, en cohérence avec la grenellisation / alurisation des documents d'urbanisme et le PLH qui incitent à moins de consommation foncière.

✓ L'échange et le partage d'expérience

- Participation de la chargée de mission au réseau des techniciens Habitat organisé par la DDT et le Département, rencontres qui favorisent le partage d'expériences et qui permettent de suivre l'actualité sur l'habitat (ALUR, évolution PTZ, ANAH...),
- Participation de la chargée de mission au comité de pilotage du Pôle Départemental de Lutte Contre l'Habitat Indigne.



Perspectives 2017 / 2019

- ✓ Suite à la fusion intervenue au 1^{er} janvier 2017, le PLH est devenu obligatoire et nécessite d'être révisé. 2017 sera donc une année de transition avec la sensibilisation du nouvel exécutif, l'intégration des nouvelles obligations induites par les lois ALUR et Egalité & Citoyenneté et la prescription d'élaboration d'un nouveau PLH.
- ✓ Le travail d'élaboration de ce nouveau PLH devra intégrer les objectifs du SCOT de l'Ardèche Méridionale élaborée en parallèle depuis 2015.

ACTION 7 : Développer la capacité d'action envers les publics spécifiques

Rappel des objectifs généraux du PLH

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

Bilan 2014 / 2016 : un partenariat et des outils qui restent à construire

Cette action n'a pas fait l'objet d'une déclinaison concrète ou l'organisation de groupes de travail thématiques, toutefois elle est apparue comme transversale tout au long de la mise en œuvre de ce 1^{er} PLH via :

- la prise en compte des besoins liés au vieillissement / perte d'autonomie avec l'intégration d'une aide de la CCPAV pour l'amélioration des logements locatifs communaux (cf. action 3)
- le suivi d'un projet d'habitat groupé / participatif sur le territoire porté par un collectif qui cherche le lieu opportun (projet à l'étude, la CCBA reste attentive à la poursuite de ce projet)
- la mise en place d'une aide financière de la CCPAV en faveur de la création de logement PLAI pour les personnes à revenu très modeste (cf. action 5). A travers ce règlement financier la CCBA reste aussi attentive à la typologie des logements programmés afin qu'ils puissent répondre à la demande des personnes seules (jeunes, étudiants ou encore personne âgée isolée...).
- un nouveau contrat de ville concernant 3 quartiers d'Aubenas (centre-ville, quartier des Oliviers, et Pont-d'Aubenas) signé en juillet 2015 par la CCPAV qui englobe de fait les problématiques liées aux publics les plus en difficulté sur ces périmètres
- le lancement de l'OPAH-RU en 2016 qui vise en priorité les ménages les plus modestes et ceux qui connaissent des situations de précarité / indignité

Perspectives 2017 / 2019

- ✓ Engager une réflexion avec les partenaires concernés (Département, Pôle Séniors, Mission Locale, CCAS...) à travers des groupes de travail pour dégager des pistes d'actions en fonction des différents publics potentiellement identifiés comme « spécifiques », notamment les publics jeunes et saisonniers.
- ✓ Une attention particulière devra être portée dans le nouveau PLH pour la prise en compte du vieillissement dans le logement, le territoire de la CCBA étant concerné par un phénomène de vieillissement de la population, il sera nécessaire d'anticiper les solutions à apporter que ce soit pour le maintien dans le logement ou encore des solutions alternatives.
- ✓ Concernant les gens du voyage, la CCBA est dorénavant compétence en matière de « création, gestion et entretien des aires d'accueil ». A ce titre elle devra réaliser une aire d'accueil prévue sur Aubenas (+ de 5 000 habitants) par le 1^{er} schéma départemental en cours de révision. Cette aire devra répondre à des besoins réels préalablement recensés et analysés. En parallèle, le territoire de la CCBA particulièrement concernée par la sédentarisation de familles gens du voyage est intégré dans une MOUS départementale sur ce sujet lancée fin 2016 dont elle sera partenaire.
- ✓ Travailler sur les publics prioritaires à travers la mise en œuvre de la Conférence Intercommunale du Logement et du Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD).

ACTION 8 : Animer et évaluer

Rappel des objectifs généraux du PLH

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

Bilan 2014 / 2016 : une structuration du pilotage et des outils de suivi

✓ Du temps agent dédié

Recrutement d'une chargée de mission PLH à temps plein au 1^{er} septembre 2014 (poste subventionné par la Région durant les 3 premières années de mise en œuvre du PLH).

✓ Des bilans annuels

Présentés chaque année en comité de pilotage avec l'ADIL 26, et approuvés par la suite en conseil communautaire, les bilans annuels 2014 et 2015 ont permis de faire un point d'étape sur la mise en œuvre du PLH et de tenir informés les élus de son avancement. Ils sont envoyés à chaque partenaire et sont téléchargeables sur le site internet de la collectivité.



✓ Un observatoire de l'habitat porté par l'ADIL 26 qui s'enrichit au fil des années

La CCPAV a conventionné en 2014 avec l'ADIL26 pour la mise en place d'un Observatoire de l'Habitat et d'un outil de suivi du PLH. Les 1^{ères} analyses ont été reçues fin octobre 2014 et une note d'accompagnement est rédigée annuellement par l'ADIL26 (cf. 1^{ère} partie du présent document). Cette convention a été renouvelée pour 2015 et les années suivantes. L'Observatoire évolue aussi avec l'intégration de nouvelles données, notamment sur le volet foncier.

✓ La création d'une Conférence Intercommunale du Logement

Devenue obligatoire avec la loi ALUR, la CCPAV a délibéré en 2016 pour créer la Conférence Intercommunale du Logement (obligatoire car PLH exécutoire et contrat de ville). Un arrêté conjoint avec le Préfet a été signé en ce sens en juillet 2016. Cette instance sera principalement chargée d'adopter les orientations en matière d'attribution de logement social.

Perspectives 2017 / 2019

- ✓ Continuer le travail de suivi et d'évaluation avec l'ADIL26. Nouvelle convention en cours de signature.
- ✓ Réunion de la 1^{ère} Conférence Intercommunale du Logement prévue au 1^{er} semestre 2017
- ✓ Suite à la mise en place du nouvel exécutif et au vu du nombre de sujets à traiter dans le domaine de l'Habitat une commission dédiée à l'Habitat a été créée début 2017.

Synthèse de l'avancement des actions

Actions	Principales réalisations	Etat
1- Adapter les documents d'urbanisme	Un règlement financier acté + 1 ^{ères} aides octroyées + suivi des révisions	
2- Mettre en place un dispositif d'intervention sur le parc privé existant	Etude pré-opérationnelle réalisée + lancement d'une OPAH-RU 2016/2021 avec objectifs atteints en année 1	
3- Poursuivre l'amélioration du parc public conventionné	Un règlement financier acté et adapté à tous les logements communaux + 1 ^{ères} aides octroyés	
4- Mettre en place une stratégie d'intervention foncière	Etude de gisements fonciers avec EPORA réalisée + conventions en cours sur gisements prioritaires	
5- Financer le logement social	Un règlement financier acté + premières aides octroyées pour 20 LLS publics	
6- Développer la culture Habitat	Réunions régulières entre les techniciens habitat du département + informations régulières élus et grand public	
7- Développer la capacité d'action envers les publics spécifiques	Intégration d'un volet adaptation à la perte d'autonomie dans le règlement de l'action 3, lancement OPAH-RU	
8- Animer et évaluer	Ingénierie dédiée + adhésion à l'Observatoire de l'Habitat réalisé par l'ADIL26 + bilans annuels et triennal réalisés	

Repère bilan : état d'avancement des actions



Action en cours /
bilan positif



Action en cours à
conforter et à
développer



Action non engagée /
mise en œuvre
difficile

LE REAJUSTEMENT DES OBJECTIFS DU PLH

Si le diagnostic réactualisé doit permettre de réajuster les objectifs du PLH en fonction des constats décrits ci-avant, le présent bilan triennal s'inscrit dans une conjoncture particulière pour la CCBA. En effet, après la fusion intervenue au 1^{er} janvier 2017 qui a considérablement modifié le périmètre et les compétences de la CCPAV, il reste prévu de travailler à l'horizon 2020 à la création d'une communauté d'agglomération sur le bassin albenassien.

Les partenaires et élus de la CCBA ont conscience que les objectifs de ce 1^{er} PLH restent très ambitieux au vu de la croissance démographique sur la 1^{ère} période triennale, **il apparaît néanmoins compliqué et peu opportun pour la CCBA de réajuster les objectifs du PLH pour les 3 ans à venir après seulement 3 années de recul sur une politique Habitat.**

D'autant plus que plusieurs points positifs et encourageants sont à relever au bout de ces 3 ans de mise en œuvre, qu'il faudra certes conforter :

- le pôle urbain constitué des communes d'Aubenas et de Vals-les-Bains répondent aux objectifs du PLH même si le gain démographique reste bien en-deçà des objectifs, ces deux communes attendent de continuer l'effort de production de logements en veillant à l'adapter à l'âge / profil de la population.
- de nombreuses communes ont lancé la révision voire l'élaboration d'un document d'urbanisme. La CCBA et les services de la DDT restent toujours à disposition des communes et de leur bureau d'études pour intégrer le plus en amont possible les objectifs du PLH et notamment le volet foncier / formes urbaines et la réponse apportée en termes de production de logements sociaux.
- une politique habitat perçue et partagée par l'ensemble des acteurs, socle indispensable pour continuer la mise en œuvre du présent PLH.

➤ **Si la CCBA a fait le choix de ne pas réajuster les présents objectifs démographiques et de production de logements, elle restera attentive et attachée à travailler avec les communes pour limiter la consommation foncière et à recourir aux formes urbaines structurées qui devront toutefois répondre aux mieux aux besoins identifiés.**

Pour ce faire la CCBA s'appuie – au-delà du PLH - sur le SCOT en cours d'élaboration, sur les préconisations du Schéma Intercommunal d'Aménagement et de Gestion de l'Espace et sur les réglementations en vigueur (Grenelle et ALUR notamment).

Enfin, il est prévu (et obligatoire) de lancer l'élaboration d'un nouveau PLH pour ne pas laisser la CCBA dans la position actuelle avec seulement certaines communes qui ont l'obligation de rendre compatible leur document d'urbanisme avec le PLH (anciennement celles de la CCPAV) et de pouvoir transposer les objectifs PLH à l'ensemble du territoire intercommunal.

En attendant l'approbation d'un nouveau PLH, le bilan du programme d'actions présentés ci-avant intègre dans les perspectives 2017/2019 l'élargissement des actions à l'ensemble des communes de la CCBA.

3 - Bilan financier du PLH

					DEPENSES REELLES			DEPENSES ESTIMEES HT		
N °	Actions	Nature de la dépense	Coût total HT estimé EOHS	Coût total HT estimé CCPAV	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	Adapter les documents d'urbanisme (DUL)	Aide directe aux communes pour élaboration / révision DUL / obligation au 1/01/2017	80 000 €	60 000 €	0 €	0 €	2 500 €	17 500 €	20 000 €	20 000 €
2	Intervenir sur le parc privé existant	Etude pré-opérationnelle OPAH / PIG	1 090 000 €	1 090 000 €		44 196 €				
		Animation OPAH / PIG					50 224 €	101 700 €	92 300 €	91 500 €
		Etude copropriétés dégradées						30 552 €		
		Aide directe aux privés					0 €	27 500 €	74 000 €	57 500 €
3	Poursuivre l'amélioration du parc public conventionné	Aide directe aux communes	0 €	297 000 €	0 €	0 €	0 €	30 000 €	60 000 €	60 000 €
4	Mettre en place une capacité communaut. d'intervention foncière	Etude gisement foncier EPORA	700 000 €	700 000 €	0 €	0 €	11 340 €			
5	Financer le logement social	Aide pour logements PLUS, PLAI ou PSLA	780 000 €	586 100 €	0 €	0 €	0 €	59 000 €	120 000 €	120 000 €
6	Développer la « culture Habitat »	Animation régulière	3 000 €	3 000 €	480 €	0 €	0 €	500 €	500 €	500 €
7	Développer la capacité d'action envers les publics spécifiques	Participation autres instances	3 000 €	3 000 €	0 €	0 €	0 €	500 €	500 €	500 €
8	Animer et évaluer	Observatoire de l'Habitat / suivi PLH (ADIL)	300 000 €	300 000 €	3 120 €	3 161 €	3 161 €	4 755 €	5 000 €	5 000 €
		Chargé de mission			45 000 €	42 000 €	42 595 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €
TOTAL TTC			2 956 000 €	3 039 100 €	48 600 €	89 357 €	109 820 €	317 007 €	417 300 €	400 000 €

4 - ANNEXES

Annexe n°1 - Bilan OPAH-RU 2016

Dates clés de l'OPAH-RU

- ✓ Etude pré-opérationnelle menée d'octobre 2014 à septembre 2015 avec in fine le choix de lancer une OPAH-RU dès 2016 pour une durée de 5 ans
- ✓ 1^{er} trimestre 2016 : choix du prestataire externe (SOLIHA) pour le montage des dossiers et recrutement d'une animatrice en interne par la CCBA pour le volet animation (anciennement CCPAV)
- ✓ 7 juin 2016 : signature de la convention d'OPAH-RU
- ✓ Septembre 2016 : lancement de l'étude « copropriétés dégradées »
- ✓ 23 novembre 2016 : signature d'un 1^{er} avenant augmentant significativement les objectifs de réalisation

Objectifs et budget de l'OPAH-RU au 31/12/2016

		Nombre dossiers	
		Convention signée	Avenant
DOSSIER PO	Lgt indigne ou très dégradé	17	24
	Autonomie	13	50
	Précarité énergétique	39	80
	Autres travaux PO TM (ANC)	8	22
	Sous-Total	77	176
	Prime Habiter Mieux	60	128
DOSSIER PB	Lgt indigne ou très dégradé	65	69
	RSD / décence	4	11
	Performance énergétique	8	13
	Sous-Total	77	93
	Prime Habiter Mieux	65	93
Coût ingénierie (interne + externe)	Part fixe Anah (50% coût animation)	225 000 €	225 000 €
	Part variable Anah (prime / dossier)	12 309 €	26 556 €
	Part Habiter Mieux (prime / dossier)	52 125 €	92 157 €
	Part CCPAV 55%	149 240 €	110 103 €
	Part Aubenas 35%	94 971 €	70 065 €
	Part Vals 10%	27 135 €	20 019 €
	Total coûts ingénierie	560 780 €	543 900 €
Coût travaux	Anah	2 180 100 €	3 339 478 €
	Habiter Mieux	217 500 €	395 500 €
	CCPAV	248 000 €	268 000 €
	Aubenas	554 000 €	569 500 €
	Vals	78 000 €	81 500 €
	Total coûts travaux	3 277 600 €	5 653 978 €

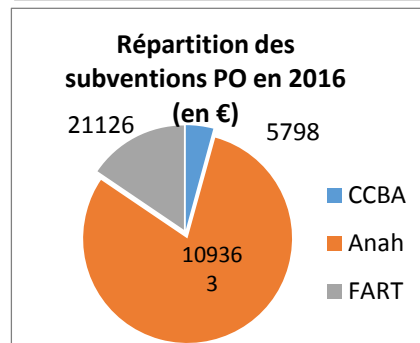
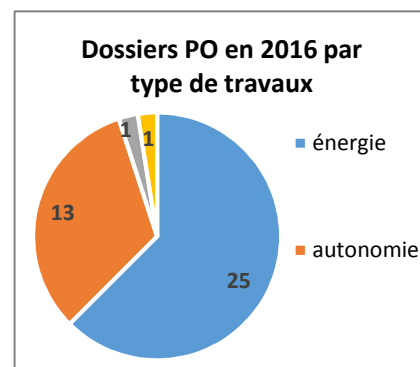
Bilan de l'OPAH- RU 2016 : les chiffres clés

On dénombre en 2016 auprès de l'animatrice :

- ✓ **166 contacts** dont 98% par téléphone, 55% de ses appels étaient pour des premiers renseignements (chiffres comptabilisés de septembre à décembre), soit **2.8 appels en moyenne par permanences téléphoniques**.
- ✓ **77% des contacts sont des propriétaires occupants (PO)**, 12% sont des propriétaires bailleurs (PB) et 6% sont des locataires. Les syndicats et les professionnels sont peu entrés en contact avec la Maison de l'Amélioration de l'Habitat (MAH), ne représentant que 1% des contacts.
- ✓ **41 visites à domicile ont été réalisées par l'animatrice** de mai à décembre 2016, dont 46% des visites pour les biens proposés par des PB, 34% chez des PO et 20% chez des locataires pour des signalements de problématiques dans leur logement. **36 rendez-vous à la MAH** ont été effectués.

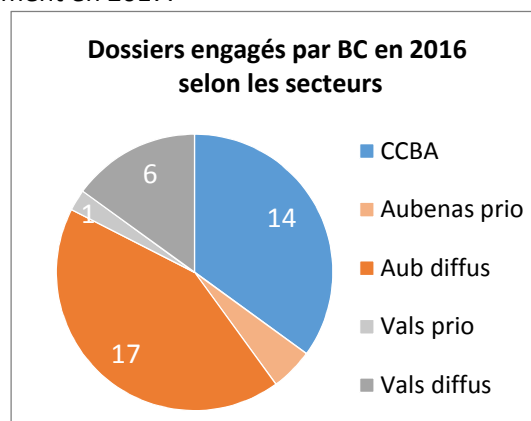
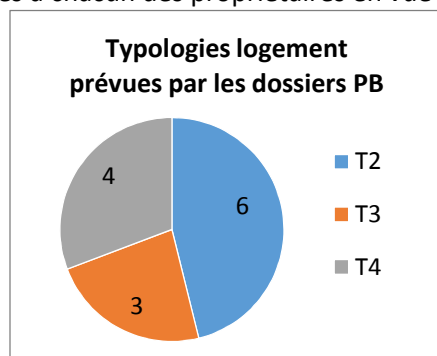
Dossiers Propriétaires Occupants (PO)

- ✓ **40 dossiers PO en cours** dont 19 dossiers agréés par l'Anah.
- ✓ Au vu des informations transmises par SOLIHA, le **gain énergétique moyen** prévisionnel attendu est assez haut puisqu'il est de **41%¹**.
- ✓ **331 047 € de travaux HT** soit en moyenne 17 424 €/logement. 31 % des travaux prévus vont être réalisés avec des entreprises locales.
- ✓ **Nombre moyen d'occupants** parmi les dossiers agréés : 2 personnes
- ✓ **Moyenne d'âge des demandeurs** : 62 ans dont 21% ont moins de 40 ans.
- ✓ **Montant des subventions pour les dossiers agréés en 2016: 136 287 €** -- 130 489 € de subventions en provenance de l'Etat (Anah + FART) - et 5 798€ de la Communauté de Communes. En moyenne, toutes subventions confondues, cela représente 7 173 € par logement.



Dossiers Propriétaires Bailleurs (PB)

- ✓ **7 dossiers PB en cours soit 13 logements en sortie de vacance** à réhabiliter par de gros travaux. 10 sont situés en quartier prioritaire de l'OPAH-RU. Les plans de financement ont été envoyés à chacun des propriétaires en vue d'un agrément en 2017.



¹ Actuellement informations sur 11 dossiers

La lutte contre l'habitat indigne

- ✓ En 2016 **8 signalements/visites** ont été effectués dont 7 logements qualifiés de non-décents et 1 dossier suspicion plomb qui s'est avéré être positif
- ✓ Une procédure mise en place avec les partenaires avec une fiche signalement adaptée au territoire (modèle PIG LHI)
- ✓ Une réunion de **sensibilisation des maires** réalisée en juillet 2016 sur les pouvoirs de police maire/préfet en la matière
- ✓ Des rencontres organisées avec les services sociaux de secteurs, les aides à domicile...
- ✓ Participation de l'animatrice à 4 **Commissions Habitat Indigne** (CHI) dans le cadre du PIG LHI avec prise d'informations sur l'habitat indigne et échanges sur les dossiers traités sur le territoire de l'OPAH-RU. Evolution de la procédure de traitement des logements non-décents grâce à l'appui technique des CHI.

Bilan qualitatif

Les volets urbain, foncier, économique et immobilier

Secteur Vals-les-Bains : dossier FISAC (Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce) prêt pour 2017. La commune affine aussi les coûts / subventions concernant le volet rénovation urbaine du quartier du Château. Signalétique et Opération façade à l'étude.

Secteur centre-ville d'Aubenas : Agora paysagère prévue en 2019, et futur musée d'Art Contemporain au sein du château d'Aubenas. En parallèle l'opération façade menée s'accélère via l'OPAH-RU. FISAC en attente. Enfin la signalétique piétonne et patrimoniale du centre-ville suit son cours.

Secteur à Pont d'Aubenas : étude pré-opérationnelle menée par EPORA se poursuit par le lancement des 1ères négociations auprès de propriétaires pour l'acquisition de parcelles autour de la place de la Petite Arménie. Une étude commerciale est actuellement menée avec différents scénarii analysés où la centralité des commerces serait préservée sur ce quartier, notamment autour du faubourg Jean Mathon en secteur prioritaire de l'OPAH-RU. Une voie verte est en cours d'étude rue de l'Eglise (2^{ème} tronçon CCPAV).

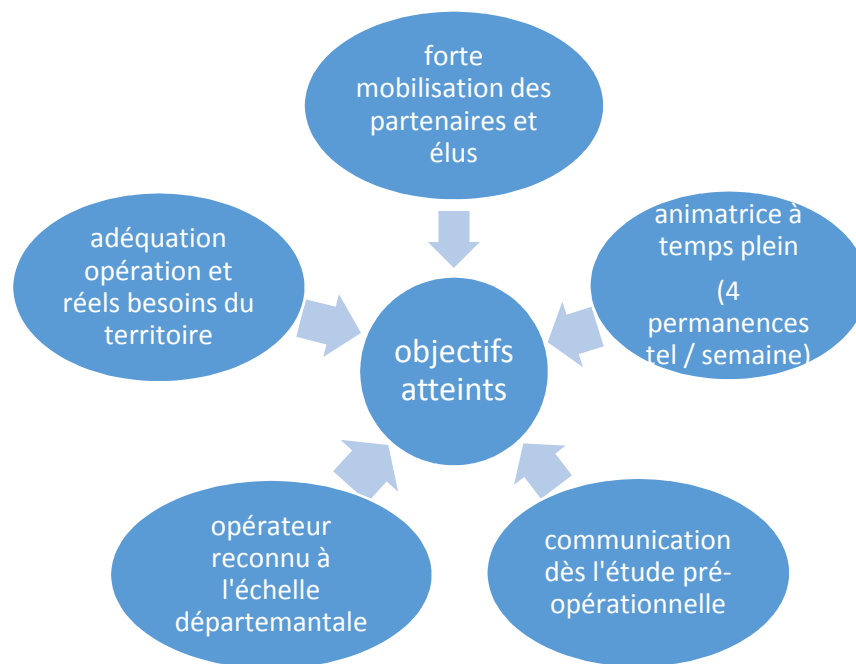
Volet Immobilier : Travail en 2016 auprès des agences immobilières afin de les sensibiliser à leur rôle de relais d'informations sur l'OPAH-RU ainsi que le recensement des besoins du territoire en matière immobilière. En parallèle, un courrier a été envoyé aux notaires pour essayer de déclencher les dossiers primo-accédant sur les quartiers prioritaires.

La communication auprès du grand public

- ✓ Mise à jour du **site internet** de la CCPAV avec une page dédiée à l'OPAH-RU
- ✓ Des **flyers** et **affiches** distribués et envoyés à chaque commune
- ✓ Des articles dans la **presse** et dans chaque lettre intercommunale
- ✓ Un **logo** dédié avec incitation des agences immobilières à l'apposer sur les offres de ventes dans les quartiers prioritaires pour indiquer aux primo-accédants qu'ils peuvent bénéficier d'aides
- ✓ Un local dédié : la « **Maison de l'Amélioration de l'Habitat** » accessible et en plein centre d'Aubenas.



Des objectifs atteints en année 1, les conditions de cette réussite :



Des points faibles / à améliorer :

- ✓ Une communication à adapter pour mieux cibler les primo-accédants (via les DIA ?)
- ✓ Des dossiers à prioriser pour faire face à la forte demande qui dépasse les objectifs alloués à l'OPAH-RU malgré l'avenant n°1 intervenu dès la 1^{ère} année de mise en œuvre.

Pistes d'actions 2017

- ✓ Mise en œuvre d'un volet auto-réhabilitation accompagnée (ARA) à l'étude
- ✓ Mise en place d'une communication ciblée auprès des artisans et des primo-accédants
- ✓ Signature d'une convention avec la CAF en vue de pouvoir consigner les aides au logement pour les dossiers signalés et constatés comme ne répondant pas au décret sur la décence
- ✓ Mise en place des 1^{ères} contre-visites avec suivi consommation énergétique
- ✓ Signature d'un 2^{ème} avenant avec notamment l'augmentation des objectifs Habiter Mieux en 2017 (+20 dossiers PO)

Spécial habitat

Le Programme Local de l'Habitat

Présentation du dispositif



Le Programme Local de l'Habitat, plus communément appelé PLH, est un document élaboré pour une durée de six ans qui fixe les principes et les objectifs de la politique communautaire en matière d'habitat.

Même si ce dispositif ne relève pas d'une obligation légale, la Communauté de Communes du Pays d'Aubenas-Vals (CCPAV) s'est engagée dans l'élaboration d'un PLH, démarche volontariste dont l'objectif principal est de mieux organiser et encadrer le développement de l'habitat sur le territoire intercommunal.

Définitivement adopté le 27 février 2014, ce premier PLH est le résultat de deux années de travail et de concertation avec l'État et l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat.

Il repose sur un document qui se décompose en trois parties :

- un document de diagnostic visant à faire un état des lieux du territoire
- un document d'orientations fixant les objectifs à atteindre
- un programme d'actions détaillant les interventions à mettre en œuvre sur la période 2014 - 2019.



Saint-Julien-du-Serre, centre bourg
Résidence les Bruges (réalisation Vivarais Habitat)



Saint-Didiers-sous-Aubenas
Résidence le Clos des Ceps (réalisation Adis)

Un document aux enjeux multiples

Les principaux enjeux du PLH sont :

- d'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
- de lutter contre l'exclusion sociale
- de favoriser un développement équilibré du territoire grâce à la diversité de l'habitat
- et enfin de faciliter le parcours vers la mobilité résidentielle, par exemple vers l'accession à la propriété



Le Programme Local de l'Habitat



Aide aux privés : zoom sur l'étude pré-opérationnelle



Dans notre lettre de novembre 2014, nous vous avons décrit la mise en place du premier Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté en février 2014.

Dans ce cadre et face aux enjeux actuels du logement, les élus de la Communauté de Communes du Pays d'Aubenas-Vals ont rapidement validé la réalisation d'une étude pré-opérationnelle pour répondre aux besoins d'amélioration du parc de logements privés.

C'est le Bureau d'études URBANIS qui a été retenu en octobre 2014 pour réaliser cette étude qui devrait s'achever courant juin 2015.

Pourquoi cette nouvelle étude ?

L'élaboration du premier PLH a permis de déterminer de grands objectifs à atteindre en termes de production de logements.

Il n'en demeure pas moins que la phase opérationnelle du PLH concernant l'amélioration du parc privé nécessite de s'appuyer sur des données plus concrètes telles que l'état des logements ou les besoins des propriétaires et des locataires.

Cette nouvelle étude vise donc à déterminer le dispositif le plus adapté pour améliorer le parc de

logements privés et résoudre les problématiques énergétiques de logements vacants ou dégradés. Pour cela, le Bureau d'études URBANIS, appuyé par la CCPAV et les communes, a commencé à recenser les problématiques qui émergent sur les logements privés du territoire. Il a ainsi procédé à un repérage sur les communes d'Aubenas et de Vals-les-Bains, courant novembre 2014, et à l'envoi, courant décembre, de questionnaires aux propriétaires de logements vacants, ou encore à certains propriétaires occupants.

Quelle traduction concrète au terme de l'étude ?

Cette étude devra se traduire, si l'opportunité est démontrée, par la mise en place de dispositifs qui couvriront l'ensemble des 21 communes comme par exemple une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), ou bien un Programme d'Intérêt Général (PIG). Ces

dispositifs, s'ils sont adoptés, permettront aux propriétaires occupants et / ou aux propriétaires bailleurs (sous conditions) de bénéficier de financements pour rénover leur(s) logement(s) en plus des aides d'autres financeurs déjà en vigueur tels que l'État ou la Région Rhône-Alpes.

Des permanences énergie près de chez vous

- L'association Polénergie représente l'Espace Info Énergie de l'Ardèche ainsi que le Point Renovation Info Service local. Des conseillers vous informent gratuitement sur la maîtrise de votre consommation d'énergie, les travaux d'isolation, le choix de votre système de chauffage, les énergies renouvelables, les aides financières. Des permanences sont organisées sur Aubenas les mardis, mercredis et jeudis après-midi, sur rendez-vous. Tél. : 04 75 35 87 34.

Contact : Camille MOREAU, Chargée de missions - Tél. : 04 75 94 61 12 - Courriel : c.moreau@ccpav.fr

Notre partenaire financier :  Rhône-Alpes

Janvier 2015

Page 5



Programme Local de l'Habitat : bilan 2014 et perspectives

Entretien avec Louis BUFFET, Vice-Président en charge de la Commission Aménagement, Habitat et Urbanisme, Maire de Labastide-sur-Besorgues



Cela fait maintenant plus d'un an que le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CCPAV a été adopté, quel bilan peut-on tirer de cette 1^{ère} année de mise en œuvre de la politique intercommunale de l'habitat ?

L. B. : Effectivement le PLH de la CCPAV a été adopté en février 2014, reposant sur 8 actions. Nous avons pu établir le bilan annuel (obligatoire) et le présenter à l'ensemble de nos partenaires lors d'un comité de pilotage qui s'est tenu le 3 février dernier. 7 actions sont en cours et restent à conforter, le plus « gros » du travail reste cependant devant nous. Nous avons pu recenser plus finement de nombreux logements vétustes, dégradés. Les mesures à mettre en place dans le cadre du PLH s'avèrent donc appropriées. Elles nécessiteront la mobilisation de tous, acteurs publics et privés, pour améliorer l'offre de logements. Même si une vision financière à moyen terme s'avère difficile, en 2015 c'est plus de 300 000 euros de budget alloués à la politique de l'habitat.

“ Ce PLH a eu un effet positif car il nous a obligés à réfléchir à la politique de l'habitat que nous souhaitons mener sur notre territoire. ”

Fin 2014, le conseil communautaire a adopté plusieurs règlements financiers en vue d'aider les communes et les bailleurs sociaux. En quoi consistent réellement les aides versées par la CCPAV ?

L. B. : Ces règlements visent à aider les partenaires, communes et bailleurs, qui sont maîtres d'ouvrage des opérations, pour la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le PLH, la rénovation des logements communaux sociaux ou encore la production de logements locatifs sociaux ou en accession. La

CCPAV n'étant pas compétente en la matière, la mise en place de ces aides est un moyen d'action pour répondre aux objectifs du PLH.

Comme évoquée dans notre précédente lettre, une étude est aussi en cours concernant la mise en place d'un dispositif d'aide pour améliorer les logements des propriétaires privés. Pouvez-vous nous dire où en est l'avancement de cette étude ?

L. B. : La 1^{ère} phase de diagnostic s'est achevée début février. L'étude dans son ensemble doit se terminer fin juin. Elle a permis de conforter les problématiques relevées dans le PLH telles que la nécessité de remettre sur le marché des logements vacants ou d'aider les propriétaires les plus modestes à rénover leur logement pour lutter contre la précarité énergétique. Cette étude est menée sur

les 21 communes du territoire même si la CCPAV n'aura pas compétence à agir par la suite sur les communes d'Aubenas et Vals-les-Bains.

En tant que Maire de Labastide-sur-Besorgues, commune rurale de 258 habitants, qu'apporte pour vous ce PLH ?

L. B. : Ce PLH a eu un effet positif car il nous a obligés à réfléchir à la politique de l'habitat que nous souhaitons mener. Il a été le point de départ d'une prise de conscience globale face aux enjeux soulevés : bâti ancien à rénover, choix des localisations prioritaires d'accueil de la population, importance de maintenir notre cadre de vie parfois malmené.... Le PLH permettra aussi à terme d'améliorer l'attrait de notre territoire et donc sa vocation touristique. Il s'articule par conséquent avec d'autres politiques intercommunales.

Nos partenaires



Rénovation énergétique des copropriétés : formations gratuites



Vous êtes membre d'un conseil syndical, et/ou habitant d'une copropriété gérée par un syndicat bénévole ou professionnel ?

Pour connaître les aides financières aux travaux, le cadre réglementaire, les points clés et points de vigilance d'une rénovation énergétique, les professionnels qui peuvent vous accompagner...

2 sessions de formations gratuites de 2 heures chacune vous sont proposées :

**Le lundi 2 novembre 2015 à 18h
et Le lundi 23 novembre 2015 à 18h**

**En mairie d'Ucel, salle des Mariages
16 route de la Manufacture Royale**

Un verre de l'amitié sera offert à l'issue de la formation.



Cette formation est organisée par Polénergie (Point Rénovation Info Service de l'Ardèche), en partenariat avec la Communauté de Communes du Pays d'Aubenas-Vals, l'Association des Responsables de Copropriétés et l'Agence Nationale de l'Habitat.

**Renseignements et inscriptions auprès de Polénergie au 04 75 35 87 34
ou sur www.polenergie.org rubrique Agenda**

Nos partenaires



Octobre 2015

Page 11



L'OPAH-RU a débuté



Lors de notre précédente Lettre de l'intercommunalité nous avons évoqué le lancement d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) à partir du printemps 2016 sur les 21 communes de la CCPAV selon des périmètres prédéfinis.

Celle-ci a débuté courant avril avec le recrutement de l'équipe d'animation composée d'une animatrice, Anna FUCHS, et d'un prestataire externe, SOLiHA (anciennement PACT Ardèche).

Vous êtes propriétaire occupant ou bailleur, futur accédant, et vous souhaitez rénover votre logement ? L'OPAH-RU vous permet d'obtenir des subventions pour la rénovation de votre logement (adaptation à la perte d'autonomie, amélioration énergétique...), sous certaines conditions (ressources, type de travaux...).

Pour vous informer sur vos droits, bénéficier gratuitement d'une aide au montage des dossiers de subventions et connaître les possibilités offertes par ce programme d'amélioration de l'habitat, il vous suffit de contacter l'animatrice par téléphone au 06 45 67 04 82 de 9h30 à 12h30 les lundis, mardis, jeudis et vendredis.

L'animatrice peut aussi vous recevoir **sur rendez-vous** les mardis de 17 h à 19 h et les mercredis de 14 h à 17 h, à la Maison de l'Amélioration de l'Habitat (locaux du Pôle Seniors intercommunal), située 9 rue du Docteur Louis Pargoire à Aubenas.

Des permanences sont aussi prévues ponctuellement dans différentes communes (renseignements par téléphone ou sur le site Internet de la CCPAV : www.paysaubenasvals.fr).

S'il s'avère que votre projet est potentiellement éligible aux aides* une visite sera effectuée par les techniciens de SOLiHA qui détermineront avec vous un programme de travaux et vous aideront à déposer votre dossier.

Si vous n'êtes pas éligible aux aides de l'ANAH et de l'OPAH-RU, mais que vous êtes propriétaire occupant et souhaitez mener des travaux d'isolation et d'économie énergie, sachez que la CCPAV travaille à mettre en place d'autres dispositifs qui vous seront présentés dans une prochaine lettre.

** Attention : ne pas commencer les travaux avant l'accusé-réception du dossier complet par l'ANAH.*

Présentation de Anna FUCHS, animatrice de l'OPAH-RU



Diplômée de politiques urbaines à Paris, Anna FUCHS a rejoint la CCPAV depuis le mois d'avril. Après une première expérience de travail réussie au sein d'une Communauté d'Agglomération en Seine-Saint-Denis sur des missions d'études pré-opérationnelles à une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU), cette jeune ardéchoise de cœur s'occupe à présent de l'animation de l'OPAH-RU lancée sur tout le territoire de la CCPAV.

Nos partenaires



Rhône-Alpes



CCPAV Programme local de l'habitat

Propriétaires, cette info est pour vous

Dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat, la communauté de communes du Pays d'Aubenas-Vals (CCPAV) avait lancé en octobre 2014 une étude pré-opérationnelle visant à déterminer un dispositif adapté d'amélioration de l'habitat privé.

Réalisée par le bureau d'études Urbanis, cette étude s'est achevée en septembre 2015 par l'approbation du conseil communautaire (et des conseils municipaux d'Aubenas et Vals-les-Bains qui ont conservé cette compétence) du lancement d'une OPAH-RU à partir de 2016 sur l'ensemble des 21 communes.

Signée le 7 juin, la convention avec l'Anah (Agence Nationale de l'Habitat) permet dorénavant aux propriétaires de solliciter des aides pour rénover leur(s) logement(s) directement auprès de l'animatrice recrutée par la CCPAV, Anna Fuchs.

Les dossiers de demande de subventions constitués seront pris en charge par l'opérateur retenu pour cette mission, à savoir SOLIHA (anciennement



Anna Fuchs, 2e à gauche, est l'animatrice de l'OPAH.

PACT Ardèche).

Si vous êtes éligibles, vous pourrez bénéficier non seulement des aides de droits communs "travaux" de l'Anah mais aussi de la prime Habiter Mieux, de crédits d'impôts...

A ces subventions incitatives peuvent encore s'ajouter une aide intercommunale ou communale pour Aubenas et Vals-les-Bains, afin de réaliser des travaux relatifs à l'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap, à l'amélioration de la performance énergétique, à la rénovation d'un bien vacant dégradé ou insalubre...pour le proposer ensuite à la location.

Les travaux ne doivent pas avoir

commencés avant le dépôt des dossiers de demande de subvention.

Pour tous renseignements, l'animatrice Anna Fuchs se tient à votre disposition lors des permanences téléphoniques qui ont lieu le lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9h30 à 12h30 au 06.45.67.04.82.

L'animatrice pourra alors vous rencontrer à la Maison de l'Amélioration de l'Habitat, 9 rue du Dr Pargoire à Aubenas, ou lors de permanences sur les différentes communes de la CCPAV.

Toutes les informations sur www.paysaubenasvals.fr rubrique Habitat



Programme Local de l'Habitat La Lettre d'Information - Novembre 2016



L'OPAH-RU, des objectifs 2016 atteints !



Dans le cadre de la convention d'Opération d'Amélioration de l'Habitat – Rénovation Urbaine signée le 7 juin 2016 entre l'Agence nationale de l'habitat (Anah), l'Etat, la CCPAV et les communes d'Aubenas et de Vals-les-Bains, les propriétaires occupants et bailleurs peuvent dorénavant solliciter des aides auprès de la CCPAV pour rénover leur(s) logement(s) en fonction de leurs ressources, de la nature des travaux et de la localisation de leur bien. Les dossiers sont montés par SOLIHA, prestataire retenu dans le cadre d'un marché d'animation. Pour l'année 2016, ce sont **28 dossiers propriétaires occupants** et **4 dossiers propriétaires bailleurs** qui sont en cours de montage.



Maison de l'Amélioration de l'Habitat

Contact :
Anna FUCHS
06 45 67 04 82
opah@ccpav.fr

Zoom sur les 3 secteurs dits « prioritaires »

- **3 zones** : centre-ville d'Aubenas, Pont d'Aubenas et quartier du Château à Vals-les-Bains
- **Enjeux** : diminuer la vacance et redonner de l'attractivité à ces quartiers
- **Cibles prioritaires** : bailleurs et primo-accédants
- **Moyens** : aides des collectivités en plus des aides de droit commun, adossées à des projets de requalification des espaces publics.

Des aides habitat mobilisées par les communes et les bailleurs sociaux en 2016 :

- Pour mettre en compatibilité un document d'urbanisme avec le PLH (6 communes soit 14 000 € d'aides)
- Pour rénover énergétiquement des logements communaux (4 logements soit 20 000 € d'aides)
- Pour construire une nouvelle offre locative sociale (22 logements dans le cadre de 3 programmes ADIS soit 59 000 € d'aides)



Le règlement « Rénover son logement communal conventionné » a été modifié le 13/09/2016 pour permettre aux communes de solliciter des aides pour leurs logements communaux non conventionnés.

Loi ALUR et politique d'attribution des logements sociaux

Dans le cas de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) concernant pour partie la "Réforme des procédures de demande d'un logement social pour plus de transparence, d'efficacité et d'équité", la CCPAV se doit d'élaborer un **Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs**. Cette démarche a été lancée par délibération du 13/09/2016 et associera les communes, les bailleurs, les services de l'Etat et tout autre organisme concerné. Elle sera élargie suite à la fusion avec la Communauté de Communes du Vinobré prévue au 1^{er}/01/2017.

Toutes les orientations prises en matière de **politique d'attribution** des logements sociaux seront débattues et validées au sein d'une nouvelle instance de pilotage devenue obligatoire pour la CCPAV : la **Conférence Intercommunale du Logement (CIL)** créée par arrêté conjoint CCPAV / Préfecture en 2016.

Les rencontres annuelles thématiques Habitat

Comme validé lors du bilan du PLH 2015, 2 réunions thématiques ont été organisées en 2016 :

- le 4 juillet sur les **pouvoirs de police maire / préfet en matière de logement indigne** ;
- le 8 novembre sur l'**habitat dense** et les enjeux qui en découlent avec la visite de l'opération des Bruges à Saint-Julien-du-Serre.

Bilan triennal du PLH 2014/2016 et évolutions

Le début d'année 2017 marquera les 3 premières années de mise en œuvre de ce 1^{er} PLH intercommunal, démarche volontaire de la CCPAV. Un bilan triennal sera présenté, comme les années précédentes pour les bilans annuels, en comité de pilotage. Toutefois l'année 2017 sera aussi marquée par la modification du périmètre intercommunal qui va obliger le nouvel EPCI à lancer une nouvelle démarche d'élaboration d'un PLH, ce dernier devenant obligatoire car le seuil de population de 30 000 habitants sera dépassé.

Contact : Camille MOREAU, chargée de missions Habitat & Agenda 21
Ligne directe : 04 75 35 88 49
Mail : c.moreau@ccpav.fr
Elu référent : Louis BUFFET, Vice-président, Maire de Labastide/Bes.