

Programme Local de l'Habitat

Bilan 2018 et perspectives

Présenté en comité de pilotage le 18 juin 2019

SOMMAIRE

- 1/ Repères
- 2/ Diagnostic actualisé
- 3/ Bilan des actions et perspectives
- 4/ Bilan financier du PLH
- 5/ Synthèse

1/ Repères

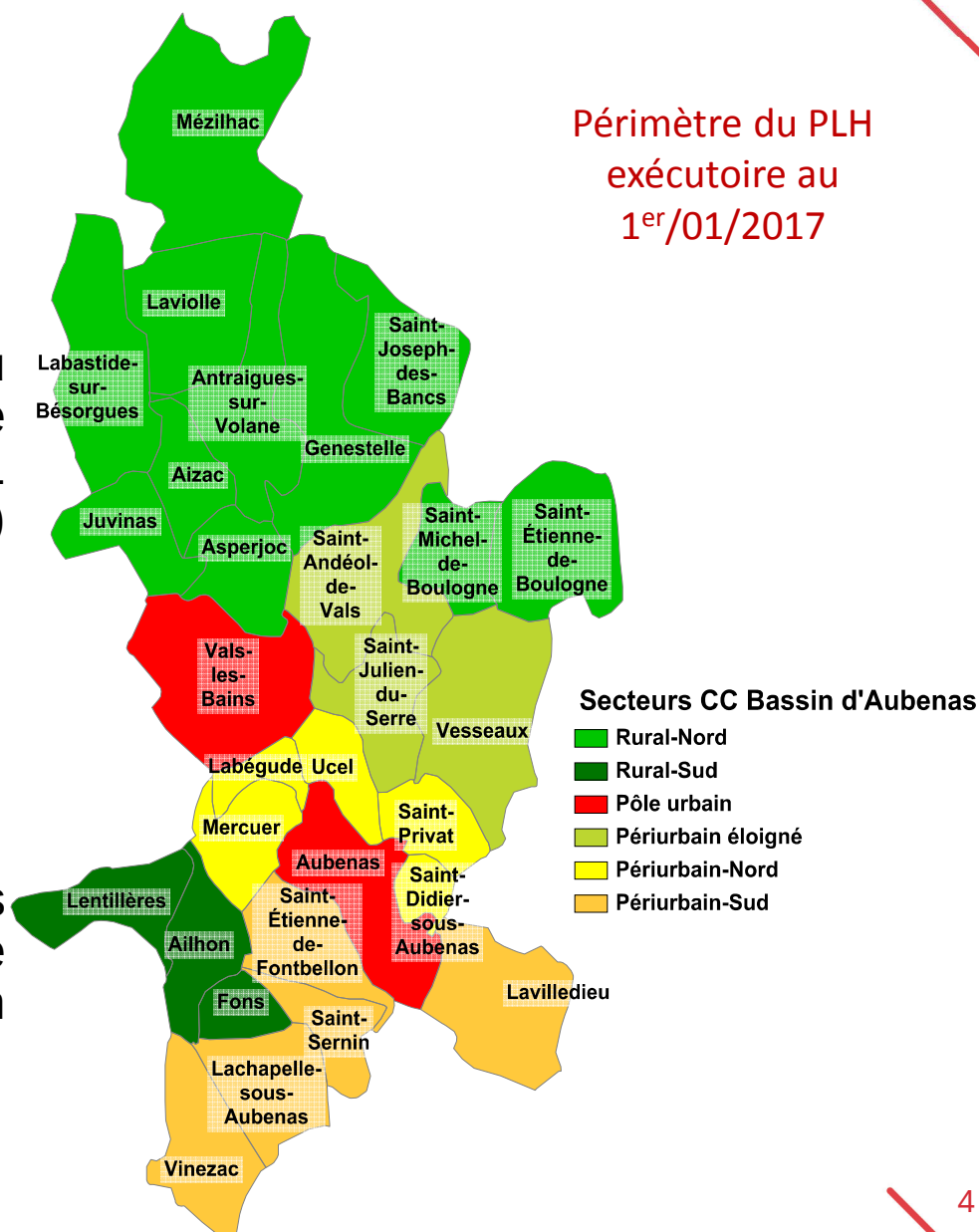
Périmètre au 1^{er}/01/2017 : une nécessaire adaptation du PLH

Rappel

- 1^{er} PLH (non obligatoire – lié au PRU d'Aubenas) approuvé le 27/02/2014 sur un périmètre de 21 communes (28 000 habitants) **prorogé jusqu'au 27/02/2021**
- Un 2nd PLH prescrit le 05/12/2017

Périmètre actuel

- 28 communes
- 4 secteurs qui portent des objectifs au titre du PLH : le pôle urbain, le périurbain-Nord, le périurbain éloigné et le rural-Nord.
- Un SCOT en cours d'élaboration
- Un contrat de ville (3 QPV)



Les objectifs poursuivis

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 8 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

2/ Diagnostic actualisé

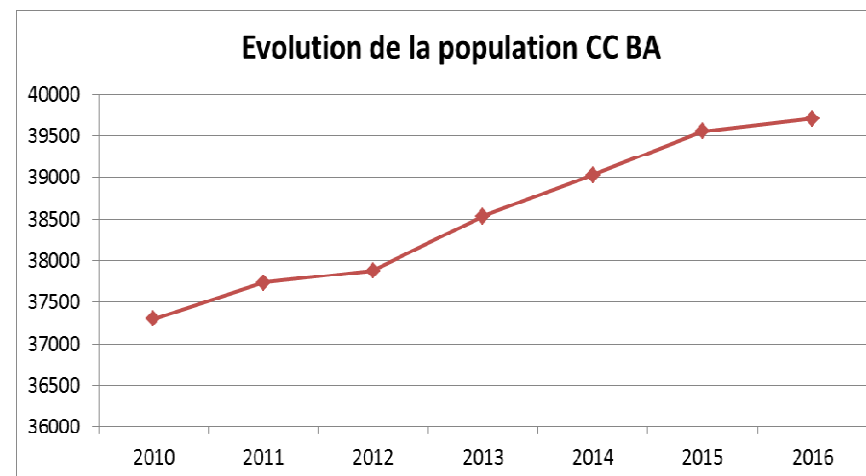
Orienter le développement du territoire

1- Accueillir 1 500 ménages soit 1,5% de croissance / an

Constat : 1% de taux de croissance annuel moyen entre 2010 et 2016, l'objectif du PLH (1,5%) reste donc en décalage avec les évolutions récentes.

39 708

habitants (RGP 2016)



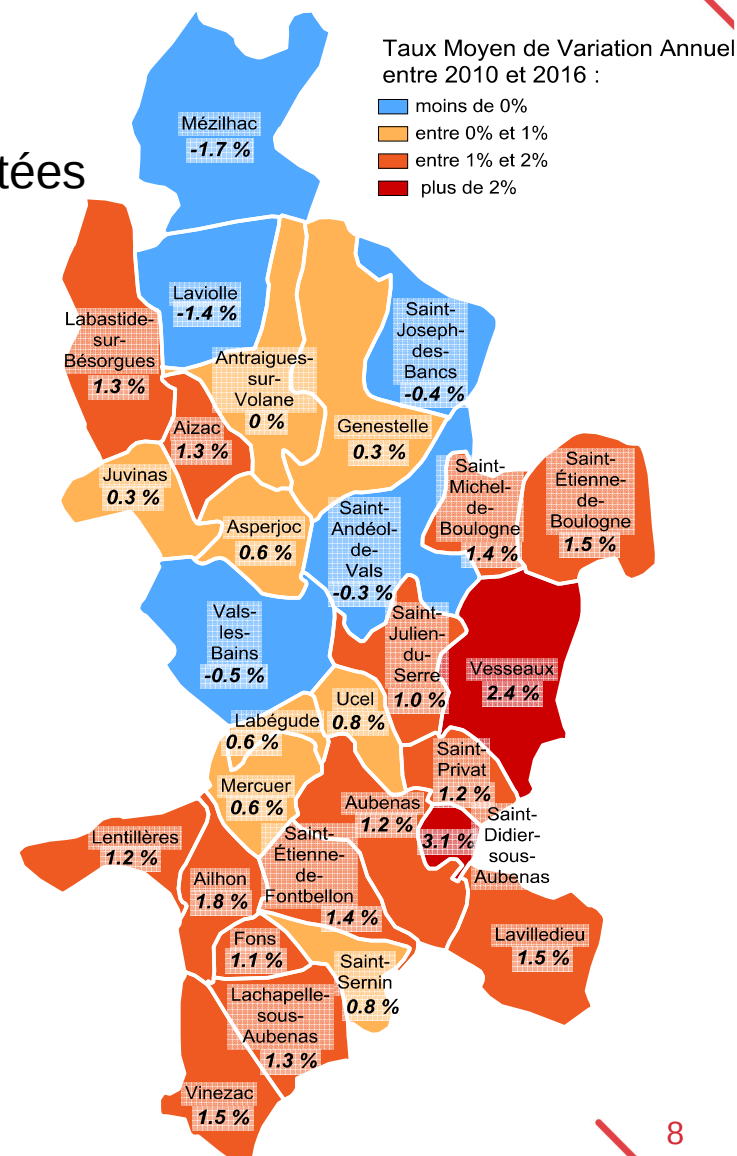
	Croissance démographique par an en moyenne							Population				
	%an				nb/an							
	1999-2010	2010-2015	2010-2016	Obj PLH	1999-2010	2010-2015	Obj PLH	2006	2010	2015	2016	Projection PLH 2019
Pôle urbain	0.3%	1.0%	0.8%	1.5%	38	155	0	14 972	14 972	15 748	15 730	17 544
Périurbain-Nord	0.9%	1.2%	1.1%	1.2%	58	84	0	6 899	6 899	7 319	7 374	6 666
Périurbain-Sud	1.8%	1.4%	1.3%	0.0%	143	124	0	8 691	8 691	9 310	9 401	
Périurbain éloigné	2.0%	1.7%	1.6%	1.4%	53	52	0	3 008	3 008	3 268	3 301	3 547
Rural-Nord	0.8%	0.6%	0.5%	1.3%	21	17	0	2 700	2 700	2 787	2 778	3 139
Rural-Sud	2.6%	1.8%	1.5%	0.0%	23	19	0	1 029	1 029	1 124	1 124	
Pays d'Aubenas Vals	0.6%	1.1%	0.9%	1.5%	153	299	0	26 498	26 498	27 992	28 041	30 896
Vinobre	1.7%	1.3%	1.2%	0.0%	140	120	0	9 342	9 342	9 944	10 039	
CC du Bassin d'Aubenas	1.0%	1.2%	1.0%		336	451		37 299	37 299	39 556	39 708	
SCOT Ardèche méridionale	1.2%	0.9%	0.8%	0.0%	1046	894	0	96 209	96 209	100 680	100 960	
Ardèche	0.9%	0.6%	0.5%	0.0%	2650	1824	0	315 090	315 090	324 209	325 157	

Orienter le développement du territoire

2- Rééquilibrer le développement

Des évolutions démographiques qui restent contrastées

Pour rappel le PLH appelle à :		Bilan 2010/2016
Une forte accélération de la croissance démographique sur les pôles urbains qui doivent être le moteur de la dynamique communautaire	+1.5% / an	0.8% / an
Une croissance modérée sur le périurbain : - Périurbain nord - Périurbain éloigné	+ 1.2% / an +1.4% / an	1.1% / an 1.6% / an
La reprise du dynamisme démographique sur les communes rurales par une augmentation relative de la population.	1.3% / an	0.5% / an



Orienter le développement du territoire

2- Rééquilibrer le développement

Le desserrement des ménages

- Depuis 1999, la taille moyenne des ménages (TMM) décroît au rythme de -0.5 %/an sur la CCBA pour atteindre **2.09 personnes par ménages en 2015**. Si cette diminution de la TMM se poursuit à ce rythme, en 2019, la TMM sera de 2 conformément à l'objectif du PLH.
- Les secteurs périurbains et le rural sud accueillent / maintiennent les ménages avec enfants avec une TMM de 2.2 à 2.48

Taille moyenne des ménages	évolution annuelle moyenne				
	tmm 99	tmm 2010	tmm2015	1999-2010	2010-2015
Pôle urbain	2.08	1.95	1.87	-0.6%	-0.8%
Périurbain-Nord	2.33	2.19	2.17	-0.6%	-0.2%
Périurbain-Sud	2.50	2.36	2.31	-0.6%	-0.4%
Périurbain éloigné	2.65	2.46	2.41	-0.7%	-0.4%
Rural-Nord	2.23	2.12	2.08	-0.4%	-0.4%
Rural-Sud	2.54	2.48	2.36	-0.2%	-1.0%
Pays d'Aubenas Vals	2.18	2.06	2.00	-0.5%	-0.6%
Vinobre	2.52	2.37	2.31	-0.6%	-0.5%
CC du Bassin d'Aubenas	2.26	2.14	2.09	-0.5%	-0.5%
SCOT Ardèche méridionale	2.24	2.14	2.09	-0.4%	-0.5%
Ardèche	2.39	2.24	2.19	-0.6%	-0.4%

Repenser le mode de développement des communes et du parc de logements

3- S'appuyer sur le parc vacant

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 2015, la vacance concerne 9 % du parc soit environ 2 186 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	78%	10%	12%	10%	7 955	988	1 209
Périurbain-Nord	85%	6%	8%	5%	3 301	241	326
Périurbain-Sud	85%	9%	6%		3 907	410	278
Périurbain éloigné	76%	17%	7%	4%	1 333	293	128
Rural-Nord	52%	40%	8%	4%	1 309	1 003	206
Rural-Sud	74%	20%	6%		471	131	39
Pays d'Aubenas Vals	75%	14%	10%	8%	13 417	2 526	1 852
Vinobre	83%	11%	6%		4 179	562	317
CC du Bassin d'Aubenas	78%	13%	9%		18 277	3 065	2 186
SCOT Ardèche méridionale	62%	30%	8%		46 318	22 612	5 990
Ardèche	72%	18%	9%		143 963	36 271	18 764

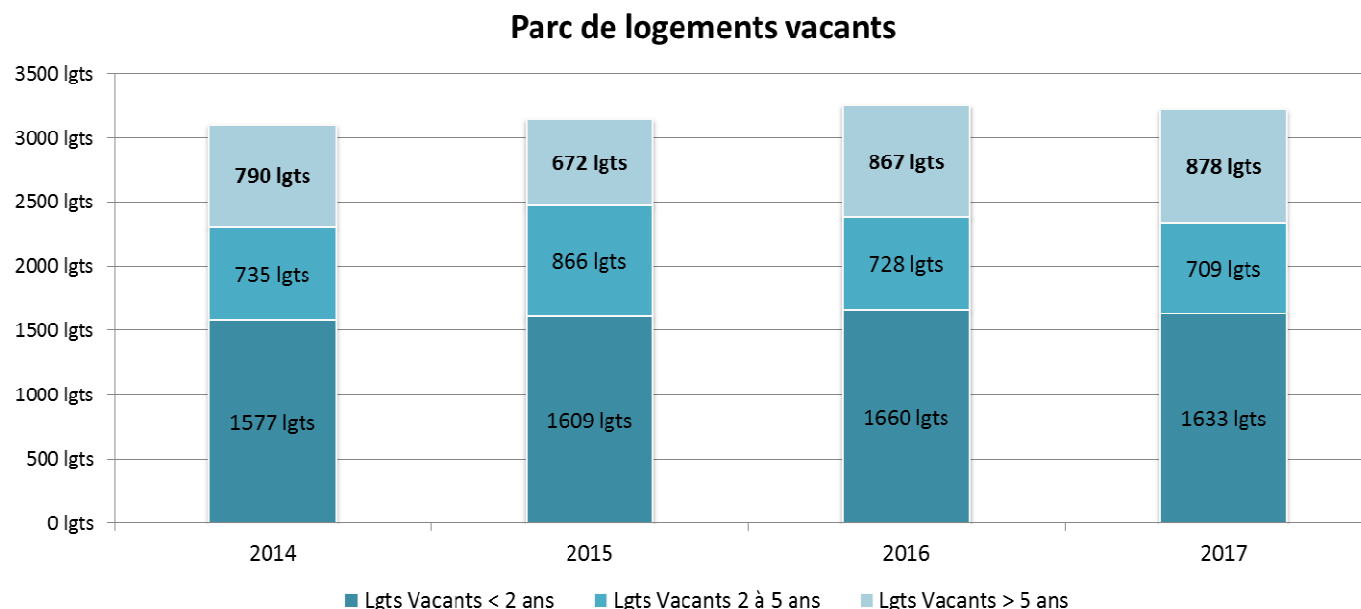
Insee RGP 2015

Repenser le mode de développement des communes et du parc de logements

3- S'appuyer sur le parc vacant

La source de données MAJIC fournie par la DGFIP permet de qualifier la vacance en fonction de sa durée. Au 1^{er}/01/2017, 3 220 logements sont déclarés comme vacants

- La vacance de courte durée ou frictionnelle alimente le marché immobilier (rotation du parc locatif, vente, succession...) **est relativement stable**.
- La vacance de plus de 2 ans dite structurelle représente près d'un logement sur deux et **est en progression depuis 2014** (+62 lgts).



Repenser le mode de développement des communes et du parc de logements

4- Favoriser une urbanisation plus économe en foncier

Sur le secteur périurbain Sud, la production annuelle de logements est trois fois supérieure à l'objectif du PLH - en lien avec la croissance démographique portée par le solde migratoire de 1.3 % / an.

En revanche, le décrochage est net sur le pôle urbain. Le rythme de construction annuel a été divisé par 2 entre les périodes 2008-2013 et 2014-2018.

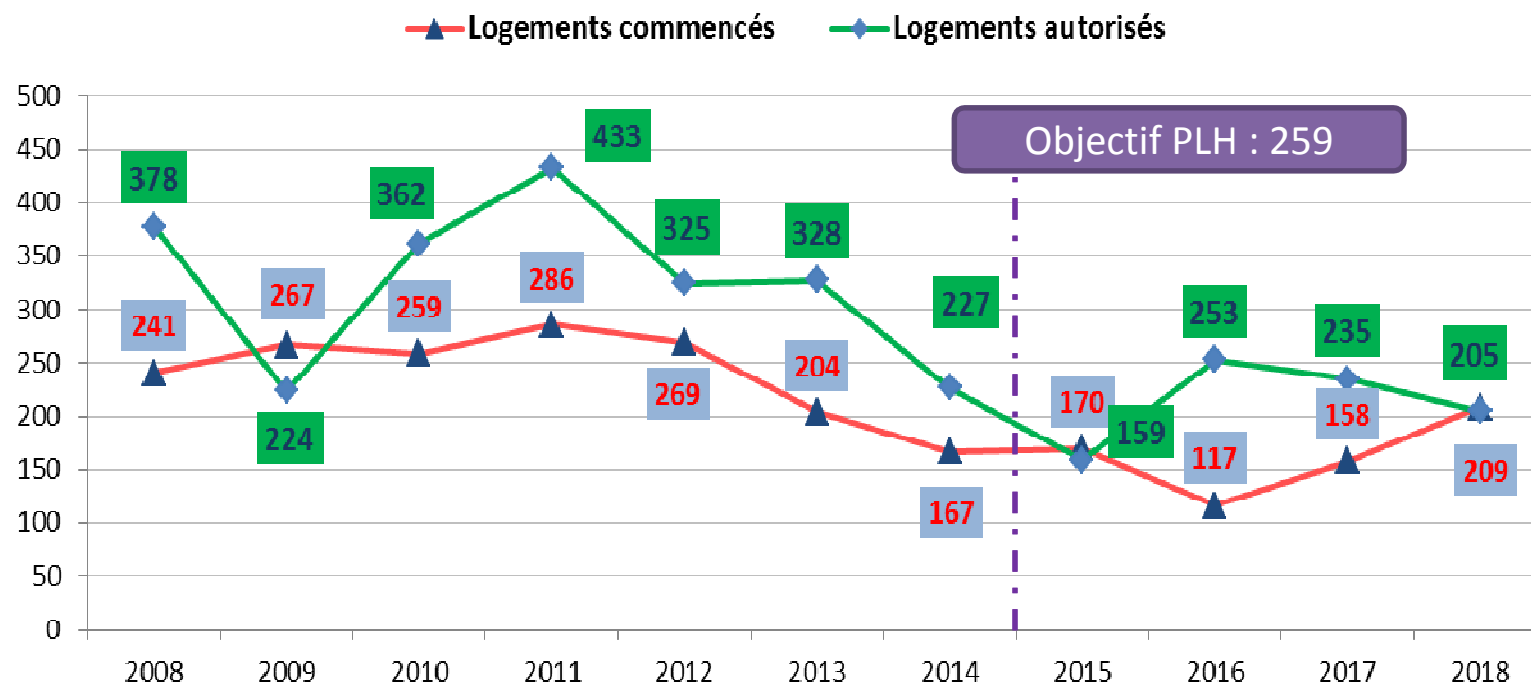
	Objectif annuel de production de logements	dont logements neufs	CN par an sur la période		CN par an et pour 1000 habitants sur la période		Taux de réalisation /objectifs
			2008-2013	2014-2018	2008-2013	2014-2018	2014-2018
Pôle urbain	147	120	88	47	5.6	3.0	27%
Périurbain-Nord	53	45	44	22	5.9	3.1	36%
Périurbain-Sud	19	15	76	68	8.2	7.3	300%
Périurbain éloigné	24	22	25	21	7.7	6.4	72%
Rural-Nord	17	11	13	3	4.8	1.1	15%
Rural-Sud			9	2	7.7	2.1	
Pays d'Aubenas Vals	240	198	162	90	5.8	3.2	31%
Vinobre			76	65	7.6	6.6	
CC du Bassin d'Aubenas	259	212	254	164	6.4	4.2	53%
SCOT Ardèche méridionale			708	479	7.0	4.8	
Ardèche			1 915	1 349	5.9	4.2	

source Sitadel2, DREAL, logements commencés

Repenser le mode de développement des communes et du parc de logements

4- Favoriser une urbanisation plus économe en foncier

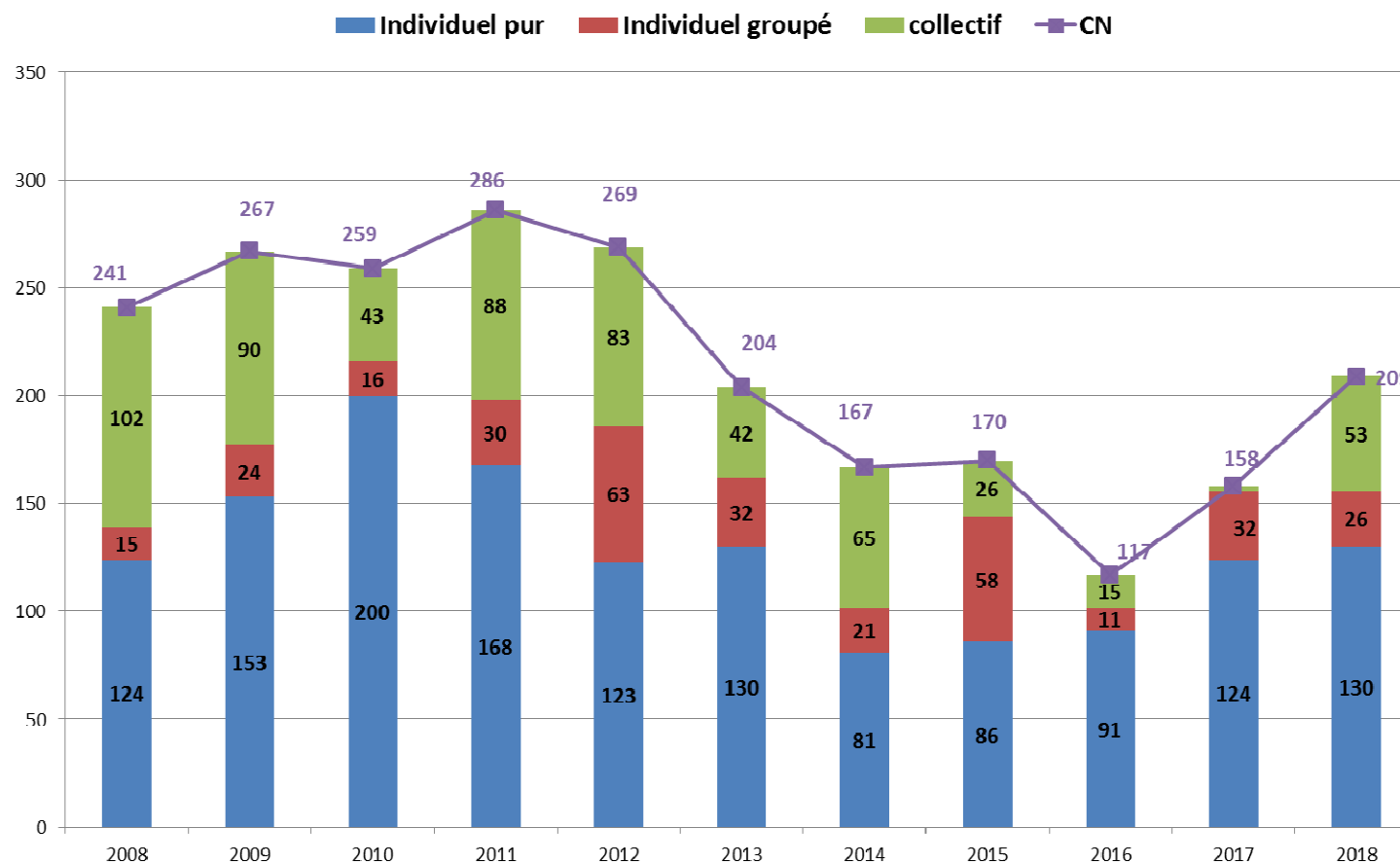
Depuis 2016, les mises en chantier progressent. Néanmoins l'évolution des autorisations de permis de construire ne laisse pas supposer une reprise durable.



Repenser le mode de développement des communes et du parc de logements

4- Favoriser une urbanisation plus économe en foncier

Les formes urbaines :



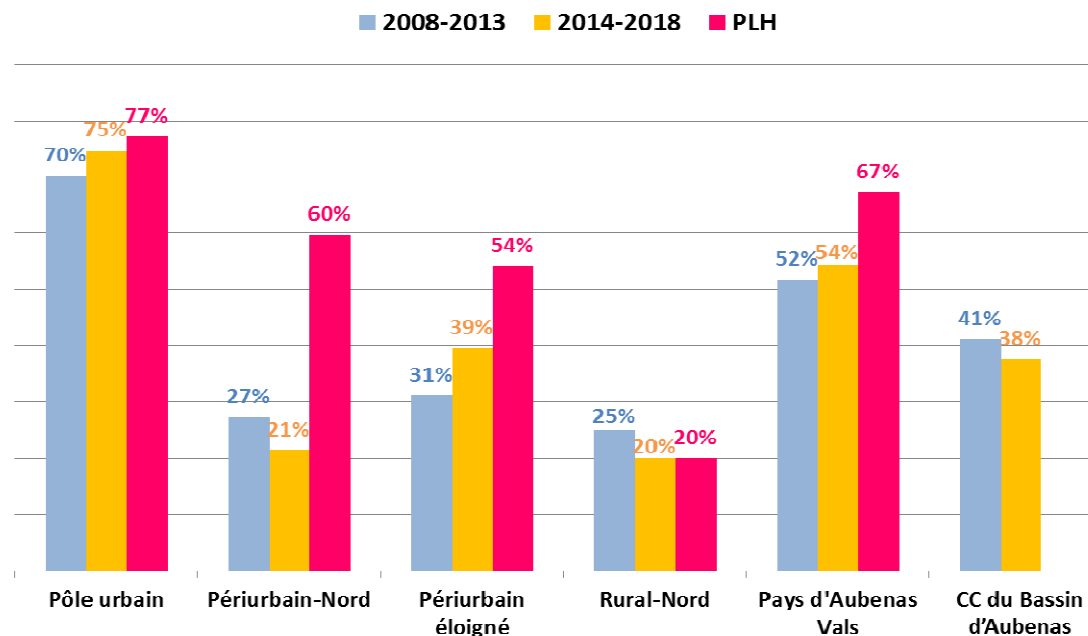
Repenser le mode de développement des communes et du parc de logements

4- Favoriser une urbanisation plus économe en foncier

Le parti-pris du PLH est de développer les formes d'habitat intermédiaire qui réunissent l'individuel groupé, et le collectif. Cela se traduit par un objectif de développement de l'individuel groupé aux dépens surtout de l'individuel pur.

Les objectifs du PLH sont en rupture avec la production constatée entre 2014 et 2018, la reprise du rythme de la construction initiée en 2018 est à confirmer pour les formes urbaines plus denses.

La production d'habitat structuré (groupé et collectif) : comparaison entre la production et les objectifs



Repenser le mode de développement des communes et du parc de logements

4- Favoriser une urbanisation plus économe en foncier

Entre 2014-2016, la densité moyenne de 11 logements / hectare mesurée à l'échelle de la CCBA est équivalente à celle de la moyenne Ardéchoise. Cette densité témoigne de l'importance de l'individuel pur dans la construction neuve. Le PLH vise une densité deux fois plus élevée de 23 logements par hectare.

	Objectifs PLH				2011-2013			2014-2016		
	consommation unitaire moyenne (m²)	densité en lgts / ha	consommation foncière annuelle (ha)	consommation foncière totale	CFU*	CFA**	densité	CFU	CFA	densité
Pôle urbain	346 m²	29 lgts/ha	5.1 ha	30.5 ha	493m²	6.1ha	20 lgts/ha	608m²	3.9ha	16 lgts/ha
Périurbain-Nord	503 m²	20 lgts/ha	2.6 ha	15.8 ha	885m²	4.9ha	11 lgts/ha	962m²	2.5ha	10 lgts/ha
Périurbain-Sud					1046m²	9.4ha	10 lgts/ha	1147m²	6.8ha	9 lgts/ha
Périurbain éloigné	497 m²	20 lgts/ha	1.2 ha	7.2 ha	1013m²	2.8ha	10 lgts/ha	1130m²	3.5ha	9 lgts/ha
Rural-Nord	1000 m²	10 lgts/ha	1.7 ha	10.0 ha	1514m²	2.0ha	7 lgts/ha	1277m²	0.8ha	8 lgts/ha
Rural-Sud					2048m²	1.7ha	5 lgts/ha	1261m²	0.5ha	8 lgts/ha
Pays d'Aubenas Vals	442 m²	23 lgts/ha	10.6 ha	63.6 ha	848m²	26.9ha	12 lgts/ha	943m²	18.0ha	11 lgts/ha
Vinobre					1060m²	86.2ha	9 lgts/ha	1138m²	59.3ha	9 lgts/ha
CC du Bassin d'Aubenas					970m²	198.6ha	10 lgts/ha	937m²	140.0ha	11 lgts/ha
SCOT Ardèche méridionale										
Ardèche										

* 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 des fichiers fonciers de la DGFIP retraités par le CEREMA. Des filtres statistiques sont appliqués à cette base brute.

- Sur les logements en individuel pur => surface comprise entre 100 et 5 000m².
- Sur les logements en individuel groupé => surface comprise entre 60 ; 1300 m².
- Sur les logements en collectif => surface comprise entre 40 et 500m².

La Consommation Foncière Unitaire (CFU), la Consommation Foncière Annuelle (CFA) et la densité de logements sont donc des estimations théoriques qui tiennent compte des filtres appliqués.

Repenser le mode de développement des communes et du parc de logements

Observatoire du marché immobilier et foncier **NOUVEAU**

Le marché des appartements anciens est peu dynamique sur la CCBA notamment sur les secteurs du périurbain et du rural où cette offre de logements est limitée. Le prix de marché moyen de 1 290 €/m² se situe entre la moyenne départementale et celle du SCOT.

Le marché des maisons anciennes est particulièrement dynamique sur les secteurs du périurbain éloigné et du rural avec près de **5 transactions enregistrées par an pour 1 000 habitants**.

C'est sur le périurbain-sud que le prix de vente moyen d'une maison de 96 m² sur un terrain de 1 800 m² est le plus élevé (186 400 €). Les prix particulièrement accessibles de 112 240 € sur le secteur rural-Nord suppose la nécessité de réaliser des travaux de rénovation importants.

Appartements de plus de 10 ans	Nbr			
	trans/an/1000ha b.	Prix unitaire	€/m ²	Surf.hab (m ²)
Pôle urbain	3.7	81 487 €	1310 €/m ²	62
Périurbain-Nord	0.9	76 768 €	1022 €/m ²	75
Périurbain-Sud	0.0	ss	ss	ss
Périurbain éloigné	0.0	ss	ss	ss
Rural-Nord	0.6	73 683 €	1500 €/m ²	49
Rural-Sud	0.2	ss	ss	ss
Pays d'Aubenas Vals	2.4	80 642 €	1279 €/m ²	63
Vinobre	0.1	ss	ss	ss
CC du Bassin d'Aubenas	1.7	81 345 €	1290 €/m²	63
SCOT Ardèche méridionale	0.9	81 548 €	1312 €/m ²	62
Ardèche	1.3	89 754 €	1299 €/m ²	69

source DVF 2012-2016

Maisons de plus de 10 ans	Nbr				
	trans/an/1000ha b.	Prix unitaire	€/m ²	Surf.hab (m ²)	Surf.terrain (m ²)
Pôle urbain	2.0	164 898 €	1841 €/m ²	90	1389
Périurbain-Nord	3.1	148 746 €	1802 €/m ²	83	1118
Périurbain-Sud	3.2	186 400 €	1942 €/m ²	96	1811
Périurbain éloigné	4.8	176 226 €	1824 €/m ²	97	1932
Rural-Nord	5.2	112 243 €	1427 €/m ²	79	1662
Rural-Sud	5.3	184 791 €	1891 €/m ²	98	1655
Pays d'Aubenas Vals	2.9	153 008 €	1761 €/m ²	87	1465
Vinobre	3.3	182 621 €	1867 €/m ²	98	1759
CC du Bassin d'Aubenas	3.0	163 209 €	1817 €/m²	90	1559
SCOT Ardèche méridionale	4.3	158 903 €	1779 €/m ²	89	1849
Ardèche	3.8	159 396 €	1701 €/m ²	94	1616

source DVF 2012-2016

Repenser le mode de développement des communes et du parc de logements

Observatoire du marché immobilier et foncier **NOUVEAU**

Le prix d'un terrain à bâtir sur le CCBA est de l'ordre de **63 €/m²**, prix équivalent à **la moyenne ardéchoise**. Les prix du foncier sont attractifs sur les secteurs ruraux (moins de 40 €/m² en moyenne) mais ce segment de marché y est peu dynamique. En revanche sur le périurbain-Nord où il est enregistré 4.5 transactions par an pour 1000 habitants, il faut compter 60 €/m² pour un terrain de moins de 1000 m².

C'est sur les pôles urbains que le prix au m² des terrains est le plus élevé (80 €/m²). Le périurbain-Nord se distingue par un prix unitaire des terrains de près de 70 000 € pour une surface de 1 000 m². Ce segment de marché correspond à celui de la maison individuelle pur.

Terrains à bâtir	Nbr trans/an/1000hab.	Prix unitaire €	€/m ²	Surf.terrain (m ²)
Pôle urbain	1.2	56 107 €	80 €/m ²	702
Périurbain-Nord	2.5	69 562 €	69 €/m ²	1010
Périurbain-Sud	4.5	58 862 €	60 €/m ²	989
Périurbain éloigné	3.0	59 036 €	56 €/m ²	1057
Rural-Nord	0.7	24 847 €	23 €/m ²	1072
Rural-Sud	1.4	43 388 €	33 €/m ²	1308
Pays d'Aubenas Vals	1.7	60 979 €	68 €/m ²	899
Vinobre	4.0	58 011 €	56 €/m ²	1044
CC du Bassin d'Aubenas	2.3	59 469 €	63 €/m²	949
SCOT Ardèche méridionale	2.8	53 621 €	53 €/m ²	1014
Ardèche	2.2	60 613 €	64 €/m ²	941

source DVF 2012-2016

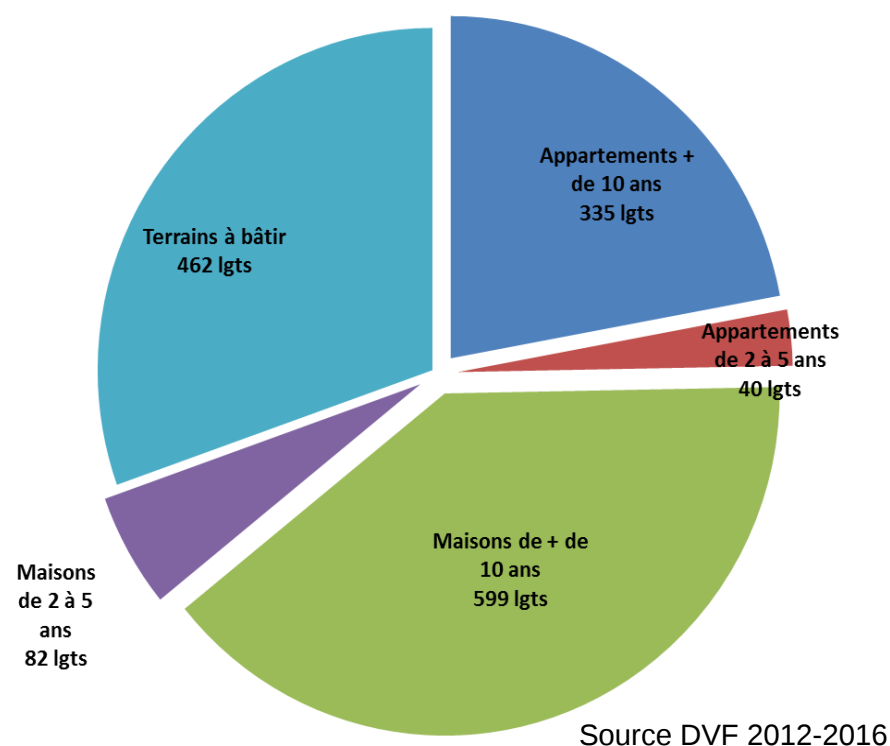
Repenser le mode de développement des communes et du parc de logements

Observatoire du marché immobilier et foncier **NOUVEAU**

Le marché immobilier et foncier sur la CCBA **est orienté vers la maison soit dans l'ancien, soit à bâtir.** 75 % des transactions concerne ce type de bien alors que seulement 375 transactions sont faites pour des appartements. Cette structuration du marché reflète la répartition du parc de logements entre individuel (69 %) et collectif (31 %) et aussi de la construction neuve en individuel (92 lgts/an).

86 % des 375 transactions pour des appartements sont localisés sur les pôles urbains notamment d'Aubenas (258).

Volume de transactions sur 5 ans (2012-2016) sur la CCBA



Informations sur la source : la Base Nationale des Données Patrimoniales (BNDP) ou Demande des Valeurs Foncières (DVF) de la DGFIP recense les ventes réalisées entre 2012 et 2016 pour les terrains à bâtir, les maisons et les appartements. L'âge des logements peut être identifié grâce à un croisement avec la base de données des fichiers fonciers. Les prix indiqués correspondent au prix net vendeur, qui n'inclut pas les frais de notaire ou les frais éventuels d'agence.

Diversifier l'offre pour répondre à la diversité des besoins

5- Produire du locatif, notamment conventionné

Le parc locatif social représente 1/3 des logements locatifs et **11 % des résidences principales**.

70 % de ce parc est concentré sur Aubenas (52 %) et Vals-les-bains (21 %). Le parc de logements conventionnés représente moins de 15% des résidences principales sur les autres secteurs.

Le parc social	Parc HLM	Parc conventionné privé	Parc communal conventionné	Total parc social	% des résidences principales	% des logements locatifs
Pôle urbain	1 201	207	0	1 408	18%	35%
Périurbain-Nord	164	57	21	242	7%	25%
Périurbain-Sud	136	63	7	206	5%	21%
Périurbain éloigné	97	10	7	114	9%	44%
Rural-Nord	24	30	35	89	7%	34%
Rural-Sud	0	0	8	8	2%	8%
Pays d'Aubenas Vals	1 462	303	65	1 830	14%	33%
Vinobre	125	50	16	191	5%	20%
CC du Bassin d'Aubenas	1 622	367	78	2 067	11%	31%
SCOT Ardèche méridionale	3 000	949	514	4 463	10%	31%
Ardèche	13 159	2 941	974	17 074	12%	38%

RPLS 2018

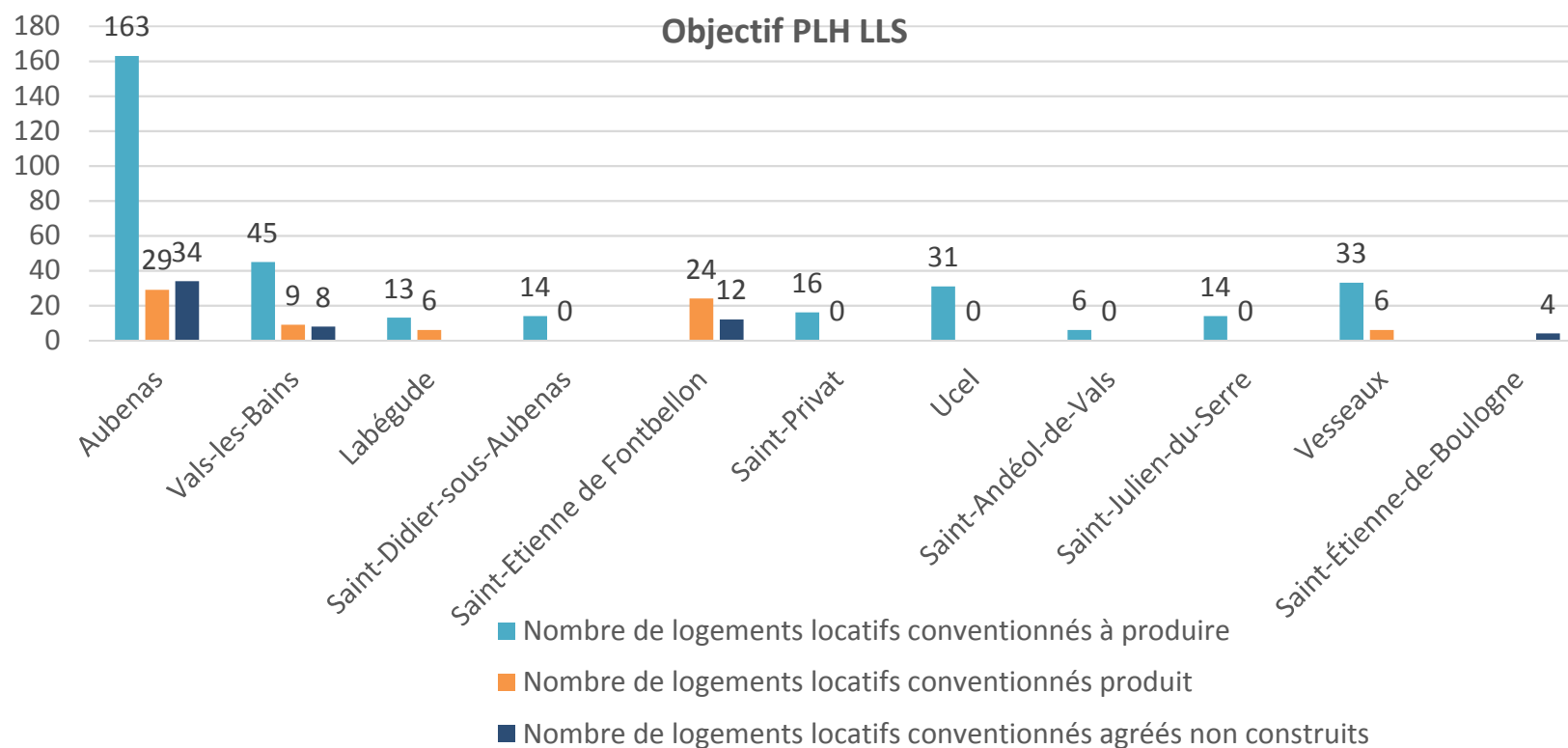
DDT 07 2017

DDT 07 2017

Diversifier l'offre pour répondre à la diversité des besoins

5- Produire du locatif, notamment conventionné

Le PLH vise la construction de 348 logements sociaux, soit 58 logements / an. C'est un niveau 3 fois supérieur à ce qui est constaté sur les 5 années du PLH, à savoir une programmation de **17 logements HLM / an en moyenne**.



Diversifier l'offre pour répondre à la diversité des besoins

6- Produire une offre en accession abordable

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

La CCBA s'efforce via l'OPAH-RU notamment de promouvoir l'accession sociale par des aides pour les ménages hors Anah sous plafond de ressources PSLA mais à ce jour aucun dossier n'a été traité.

Pour le volet programmation de logement en accession sociale par des organismes HLM, seules les opérations antérieures au PLH ont été réalisées.

Un programme de 6 PSLA est en cours de commercialisation sur la commune de Saint-Etienne-de-Fontbellon. *(ci-contre)*



Diversifier l'offre pour répondre à la diversité des besoins

7- Prendre en compte un vieillissement marqué

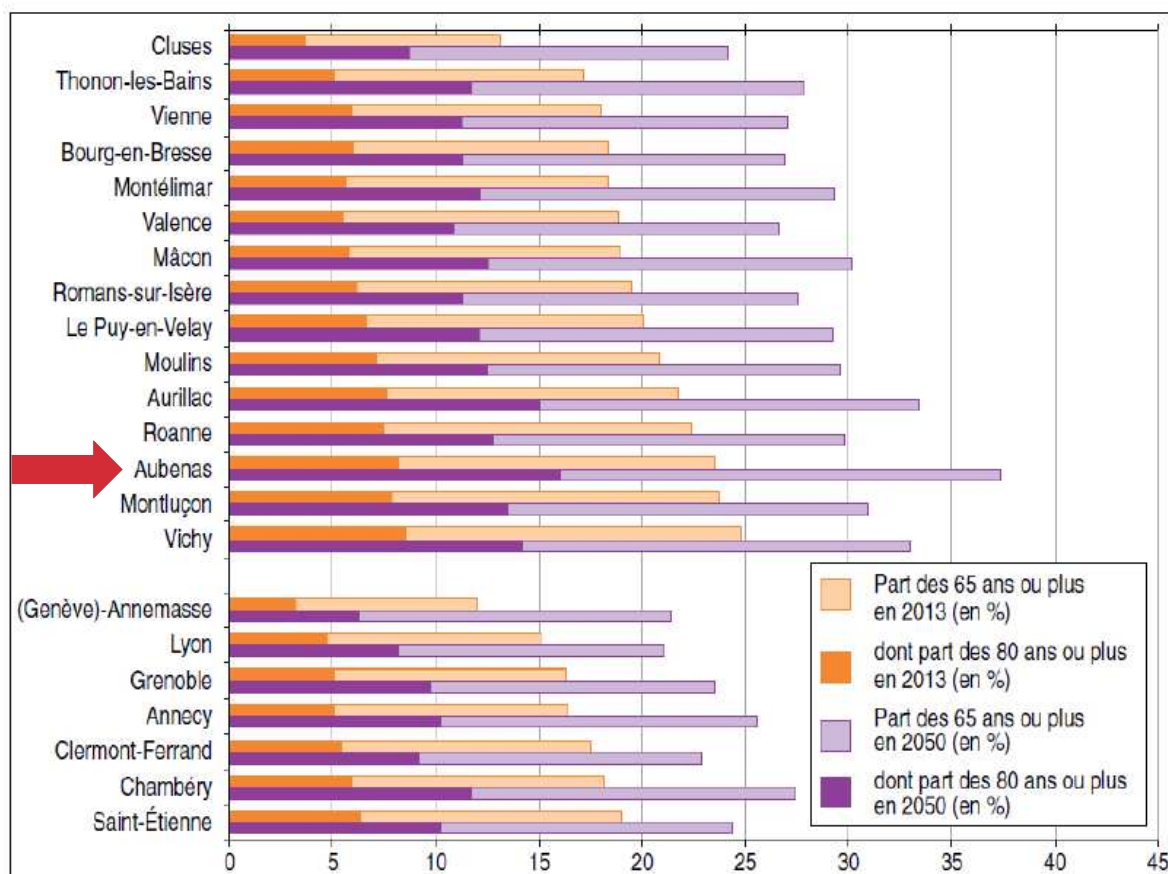
- Dans l'ensemble le taux de personnes âgées de 60 ans et + sur le territoire de la CCBA (32 %) est supérieur à la moyenne départementale (30 %)
- L'indice de jeunesse de 0.67 est assez faible. On compte seulement 67 personnes de moins de 20 ans pour 100 personnes de 60 ans et plus, contre un rapport de 75 % pour la moyenne ardéchoise.
- Le périurbain éloigné et le rural-Sud se démarquent par la présence d'une plus grande part de familles

Âge de la population	indice de jeunesse	60 ans et plus	0-19ans	20-39ans	40-59ans	60-74ans	75 et +
Pôle urbain	0.58	35%	20%	20%	25%	19%	17%
Périurbain-Nord	0.64	34%	22%	17%	27%	20%	13%
Périurbain-Sud	0.82	28%	23%	19%	30%	19%	9%
Périurbain éloigné	0.96	27%	26%	19%	29%	18%	8%
Rural-Nord	0.56	36%	20%	16%	28%	25%	10%
Rural-Sud	0.97	26%	26%	19%	30%	20%	6%
Pays d'Aubenas Vals	0.62	34%	21%	19%	26%	20%	14%
Vinobre	0.80	29%	23%	18%	30%	20%	9%
CC du Bassin d'Aubenas	0.67	32%	22%	19%	27%	20%	13%
SCOT Ardèche méridionale	0.60	34%	21%	18%	27%	21%	14%
Ardèche	0.75	30%	23%	19%	28%	19%	11%

Diversifier l'offre pour répondre à la diversité des besoins

7- Prendre en compte un vieillissement marqué

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



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

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

Diversifier l'offre pour répondre à la diversité des besoins

8- Prendre en compte des besoins spécifiques

Sur la CCBA **25 % ménages bénéficient d'une aide au logement de la CAF**. Les difficultés sont particulièrement aiguës sur Aubenas :

- un taux de chômage de 23 %,
- 9% de foyers bénéficiaires du RSA, soit 2 fois plus que la moyenne départementale,
- 37 % des ménages sont 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	6 328	23%	679	9%	2 877	36%	71%
Périurbain-Nord	3 098	14%	121	4%	601	18%	62%
Périurbain-Sud	4 242	14%	149	4%	636	16%	65%
Périurbain éloigné	1 496	12%	40	3%	217	16%	83%
Rural-Nord	1 180	13%	30	2%	192	15%	73%
Rural-Sud	521	14%	15	3%	44	9%	43%
Pays d'Aubenas Vals	11602	19%	865	6%	3840	29%	70%
Vinobre	4546	13%	140	3%	614	15%	64%
CC du Bassin d'Aubenas	16866	17%	1034	6%	4567	25%	69%
SCOT Ardèche méridionale	42166	17%	2323	5%	9664	21%	68%
Ardèche	142957	14%	5859	4%	26984	19%	61%

Insee RGP 2015

Caf 2017

Caf 2017

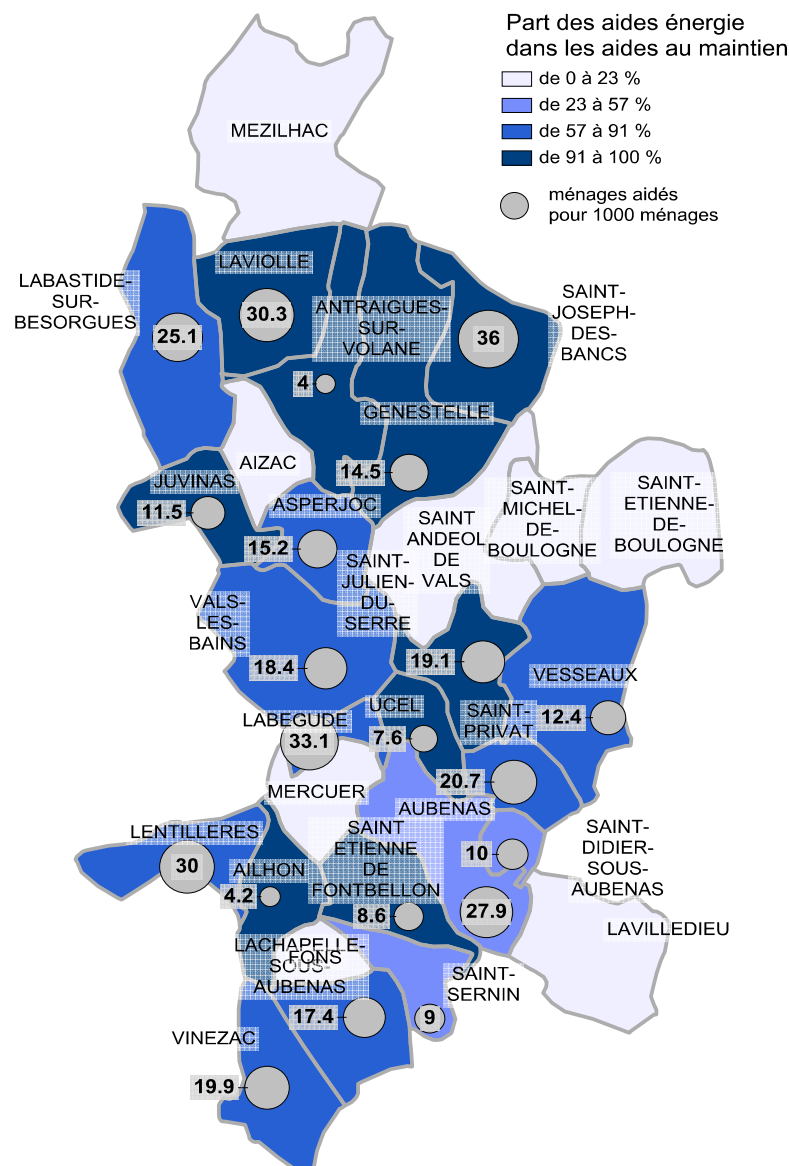
*Le taux de chômage est déclaratif (source Insee, recensement général de la population, 2015)

Diversifier l'offre pour répondre à la diversité des besoins

8- Prendre en compte des besoins spécifiques

La précarité énergétique

En 2018, 328 ménages de la CCBA ont bénéficié de 86 897 € d'aides du département pour le maintien dans leur logement (Fond unique Logement FUL). Plus de la moitié de ces aides était destinée au paiement des factures énergétiques liées au chauffage du logement.



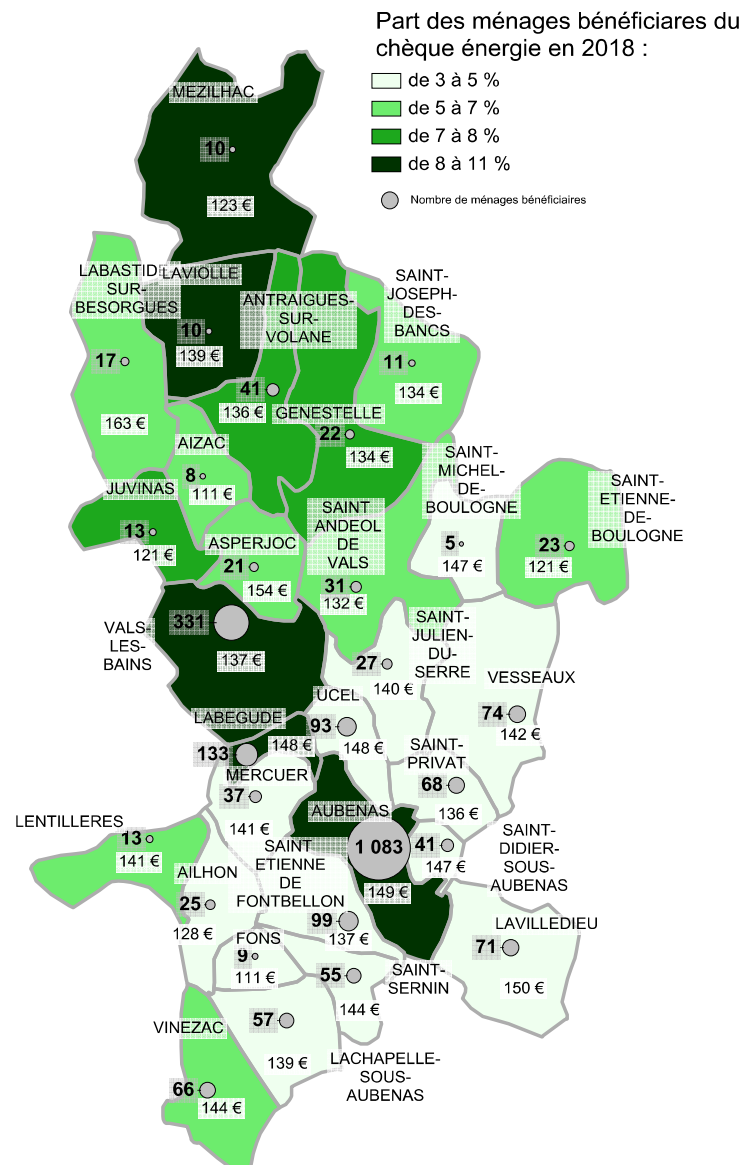
Diversifier l'offre pour répondre à la diversité des besoins

8- Prendre en compte des besoins spécifiques

La précarité énergétique

Le chèque énergie est une aide nominative au paiement des factures d'énergie du logement. Il est attribué chaque année sous conditions de ressources et est envoyé automatiquement par courrier.

En 2018, 2 494 ménages soit 6.3 % du total des ménages de la CCBA ont été bénéficiaires du chèque énergie. Le montant moyen des chèques est de 144 €/ménages.



3/ Point d'avancement sur les actions et perspectives

Bilan et perspectives

Action n°1 - Adapter les documents d'urbanisme

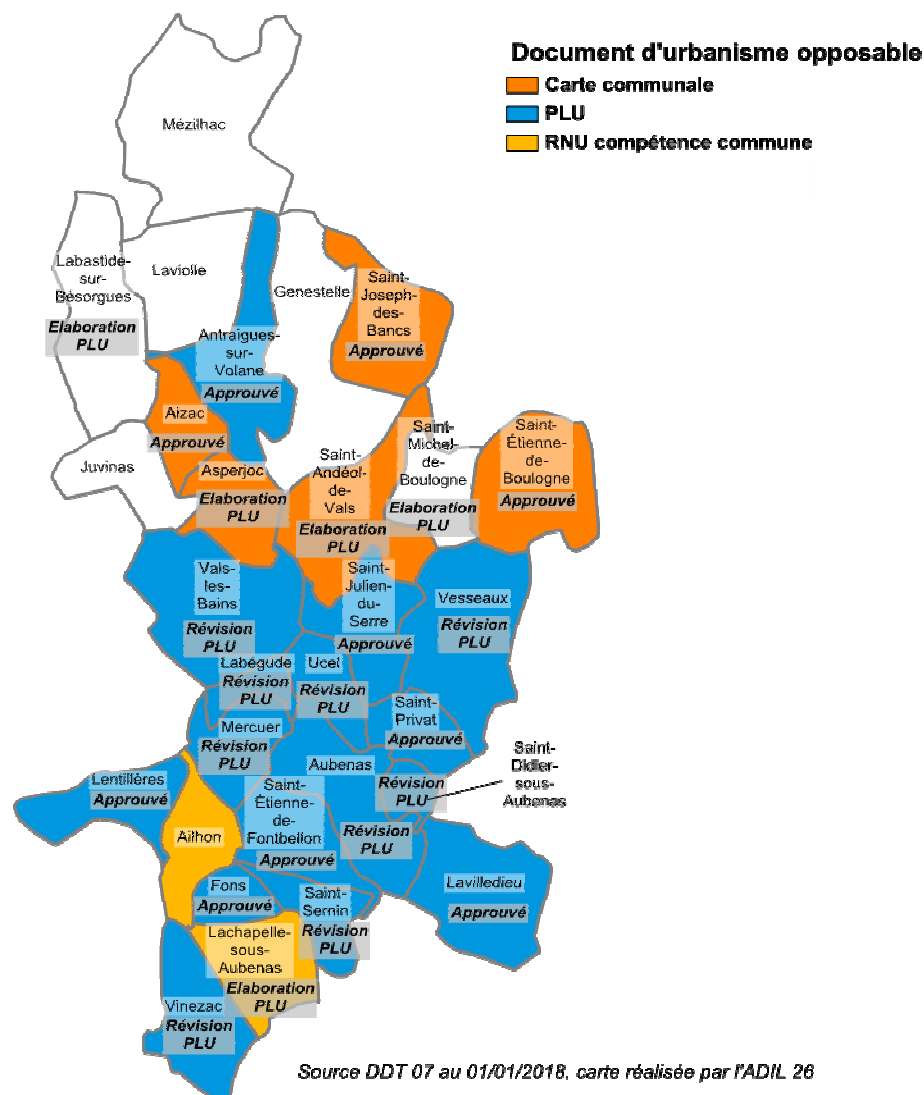
» Bilan 2018 : Travail des étudiants de l'ENSA Nancy sur 3 communes (Ailhon, St Andéol de Vals et Vals-les-Bains)

Travail de mise en compatibilité DUL (Lachapelle-sous-Aubenas, St Andéol de Vals...)

» Perspectives : continuer les mises en compatibilité PLU / PLH.

Traduire opérationnellement les objectifs en logements sociaux notamment sur le périurbain (dont PDALHPD)

Intégrer les préconisations MOUS + objectifs SCOT



Bilan et perspectives

Action n°2 - Intervenir sur le parc privé existant

» Bilan 2018 :

- Continuité de l'OPAH-RU lancée le 7/06/2016,
- Finalisation en décembre 2018 de l'étude sur les « copropriétés dégradées / fragiles »,
- Expérimentation d'une année d'un dispositif d'auto-réhabilitation accompagnée avec les Compagnons Bâisseurs (objectif : 1 dossier PO diffus + 1 action territoriale sur Pont d'Aubenas)

BILAN DETAILLE CI-APRES

» Perspectives :

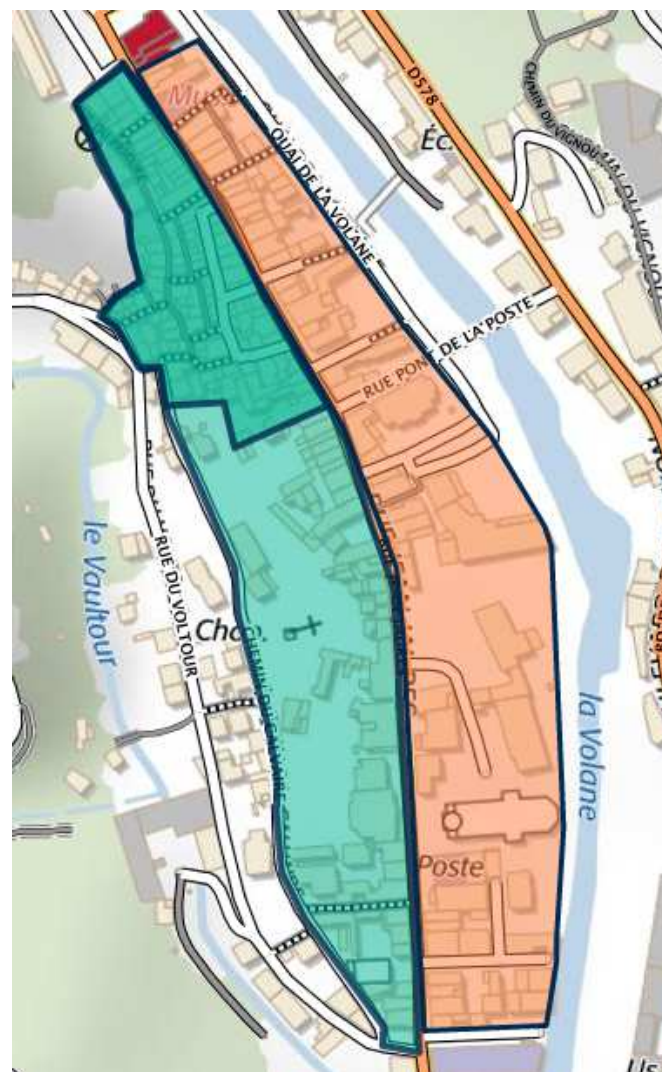
- Signature d'un 4^{ème} avenant OPAH-RU pour inclure un volet « copropriétés en difficulté » (6 copropriétés fléchées),
- Signature d'une convention ARA 2019/2021 pour déployer les actions individuelles et collectives sur tout le territoire CCBA

Bilan de l'OPAH-RU 2016-2018

Rappel des objectifs de l'OPAH-RU

Le périmètre

- 20 communes sur 29
- 3 quartiers prioritaires
- Elargissement du secteur prioritaire de Vals-les-Bains en 2018 (en orange)



Rappel des objectifs de l'OPAH-RU

Objectifs quantitatifs : en augmentation avec la signature d'un 3^{ème} avenant en 2018

- Des objectifs augmentés jusqu'en 2021 pour les dossiers HM et autonomie, soit :
- **311** dossiers Propriétaires Occupants (PO) dont 208 Habiter Mieux et 15 accédants hors Anah
- **93** dossiers Propriétaires Bailleurs (PB) dont 93 Habiter Mieux
- Soit au total **404 dossiers** dont 301 Habiter Mieux



Rappel des objectifs de l'OPAH-RU

Enveloppes budgétaires prévisionnelles (au 31/12/18)

Financier	Ingénierie	Travaux	TOTAL
Anah	323 625 €	4 517 238 €	4 840 863 €
Habiter Mieux	79 520 €	383 500 €	463 020 €
CCBA	74 120 €	228 523 €	302 643 €
Aubenas	47 167 €	405 000 €	452 167 €
Vals-les-Bains	13 476 €	61 000 €	74 476 €
TOTAL	537 908 €	5 585 261 €	6 133 169 €



Rappel des objectifs qualitatifs

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

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

Accompagner les personnes en perte d'autonomie

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

Améliorer l'efficacité énergétique des logements

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

La lutte contre l'habitat indigne et dégradé

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

Bilan animation et communication

Bilan de l'animation

Rappel

- Une animation en régie soit **1 ETP**

Depuis juin 2016 :

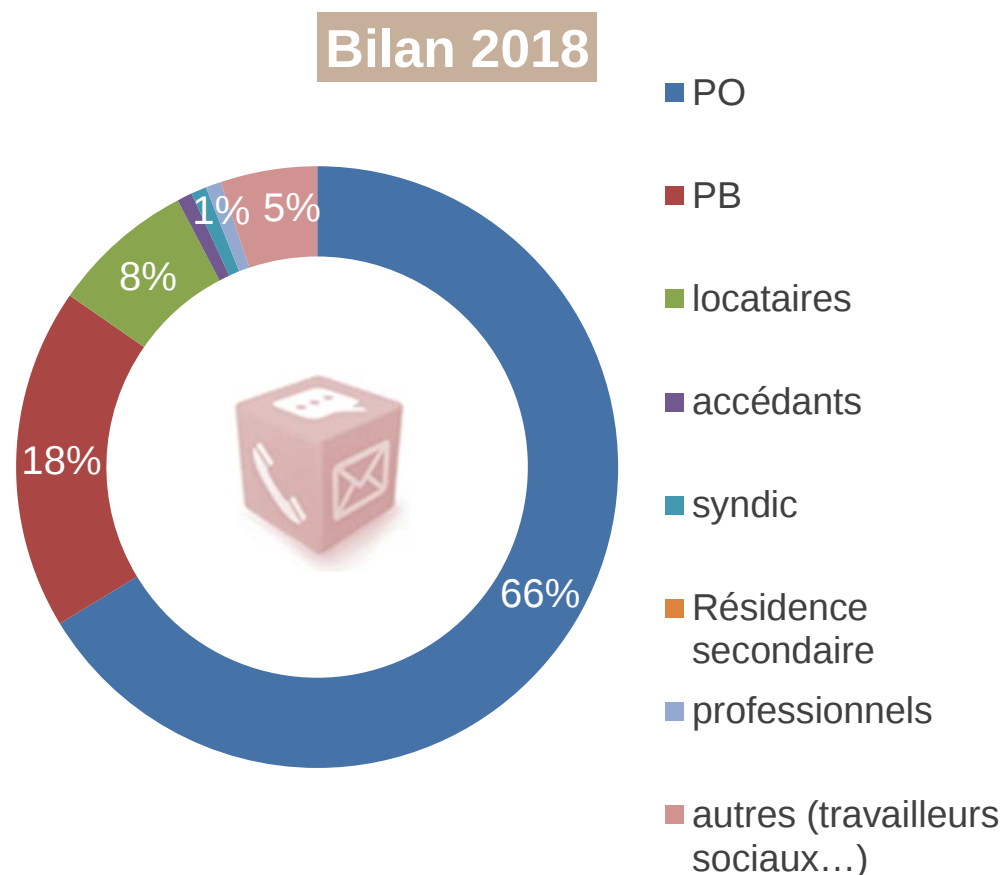
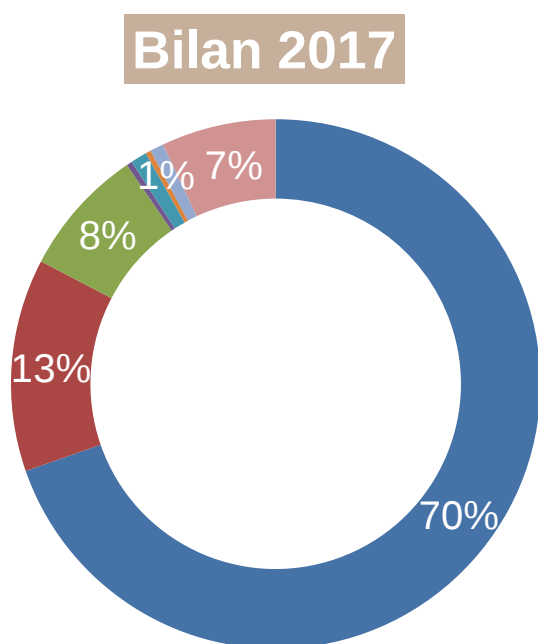
- **384** permanences téléphoniques tenues (4 ½ journées / semaine)
- **Plus de 1 000** contacts pris lors des permanences, soit 2 appels en moyenne par permanence



Bilan de l'animation :

Type de contact lors des permanences

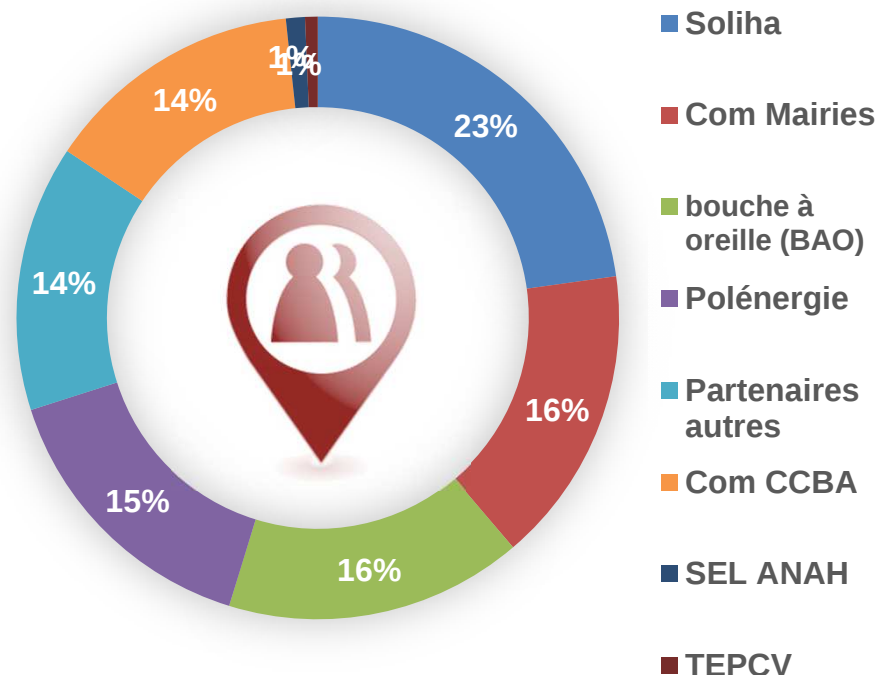
- Augmentation du nombre de contacts chez les bailleurs (PB) liée à la communication ciblée effectuée en 2018 à leur intention



Bilan de l'animation

- **148** rendez-vous effectués à la MAH : + 40% comparé à 2017
- **82** pré-visites effectuées : + 30%
- Des demandeurs qui proviennent toujours d'**origines multiples** : continuer d'activer tous ces relais d'information.
- Une progression pour la communication CCBA et le bouche-à-oreille
- De nombreux contacts continuent de s'adresser à SoliHa en 1^{er} lieu mais la différence diminue d'année en année.

Origine des contacts



Bilan de la communication

En 2018, une communication accentuée

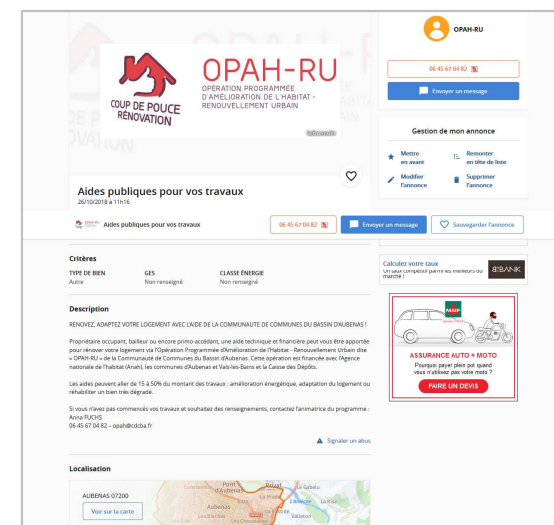
- Diffusion des **flyers et affiches** à toutes les communes et partenaires
- Articles dans le **B|A ba** (2 diffusions)
- **Articles récurrents** dans la **presse** qui ont doublé en 2018 (7) dont encart dans la Tribune « spécial habitat » et les publiereportages
- Articles dans les **bulletins municipaux** : Aubenas et Vals-les-Bains
- Page **Facebook** : 14 articles postées



Bilan de la communication

En 2018, une communication accentuée

- 1 annonce gratuite sur **le bon coin**
- **Panneaux lumineux** de Vesseaux et Aubenas
- 9 permanences **décentralisées** : 12 personnes reçues (8 PO + 4 PB). Parmi les PO : 2 renvois vers les aides TEPCV, 2 vers HM Agilité et 1 dossier pour l'OPAH-RU
- 10 permanences **au CS Au fil de l'Eau** : 7 personnes reçues
- **Boitage flyers** dans les 2 secteurs prioritaires : centre-Ville Aubenas et Pont d'Aubenas



Bilan de la communication

Des évènementiels tout au long de l'année

- › Une **réunion d'information** à destination des **agences** du territoire
- › Stand au **Salon de l'Habitat** et Salon de l'ASA (plus de 80 contacts renseignés)
- › Participation à la **Semaine Bleue** : tenue d'un stand + atelier thématique
- › Participation à 2 **balades thermographiques** avec l'ALEC 07 et le service énergie de la CCBA
- › Organisation d'un **atelier thématique** « Mon logement, Ma santé » avec l'ALEC 07
- › 1 **visite post-chantier** organisée à Saint-Etienne-de-Boulogne chez des PO en présence du Préfet de l'Ardèche



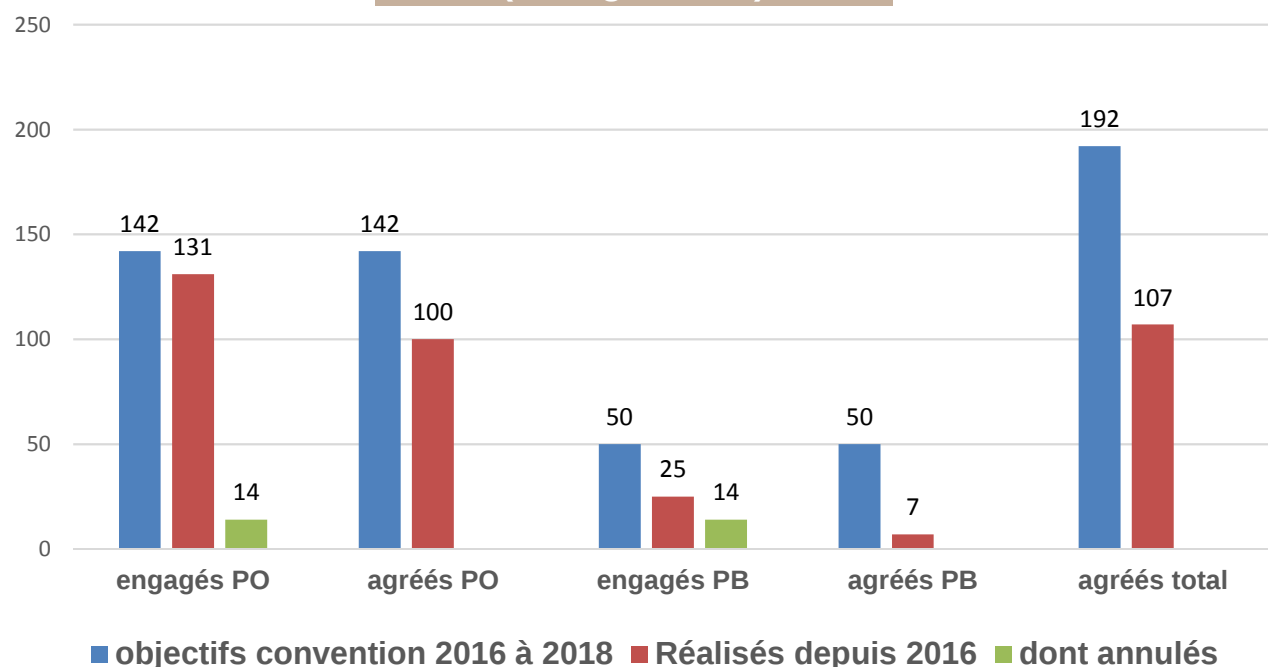
Les résultats quantitatifs

Les résultats quantitatifs 2016-2018 (33 mois)

Au total on recense :

- 145 logements engagés par bon de commande (dont 7 dossiers annulés)
- 107 logements agréés dont 7 logements conventionnés

Objectifs / Réalisation (en logements)

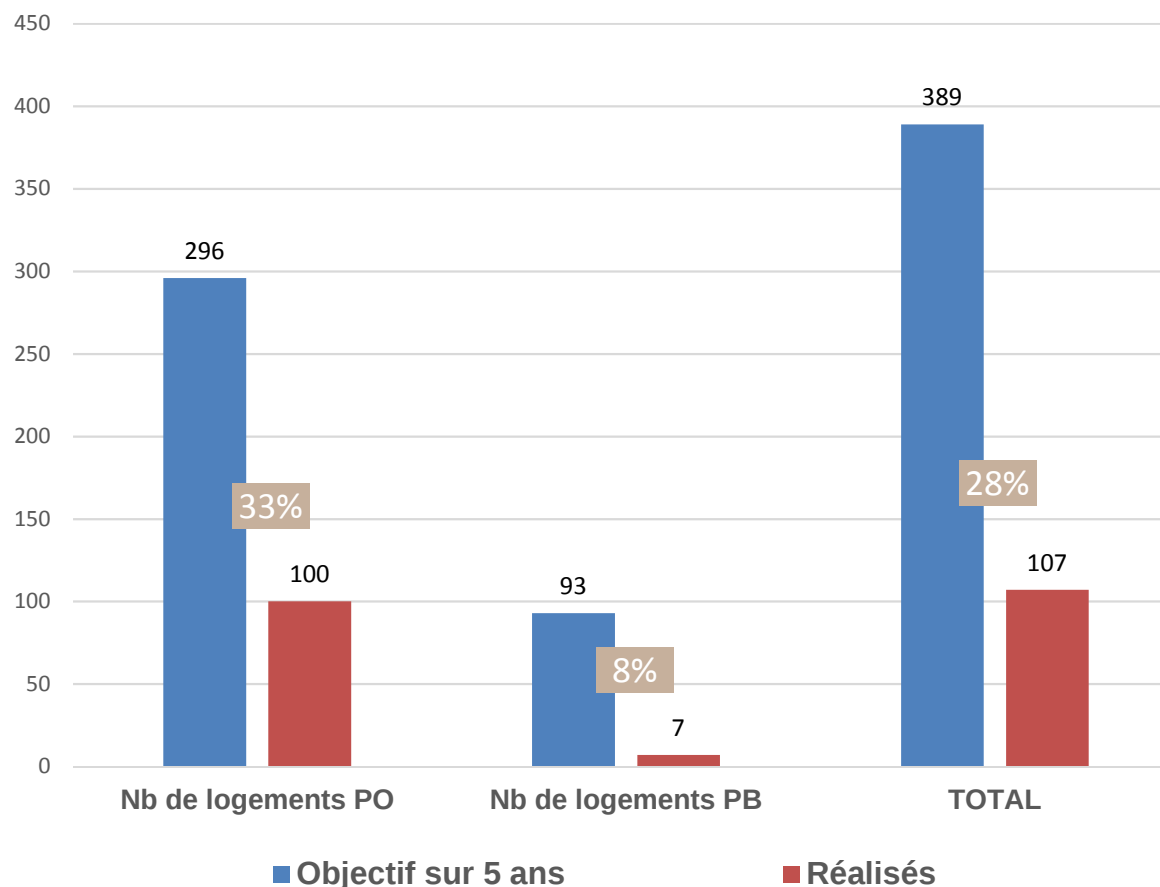


Les objectifs PO agréés ne sont pas atteints avec un décalage entre les dossiers engagés et agréés supérieurs à l'an passé et un certain nombre d'abandons (dont dossiers 2016 et 2017)

Les objectifs PB sont loin d'être atteints mais progression par rapport à l'an passé. Beaucoup d'abandons de dossiers à déplorer compte tenu des dossiers engagés.

Les résultats quantitatifs 2016-2018 (33 mois)

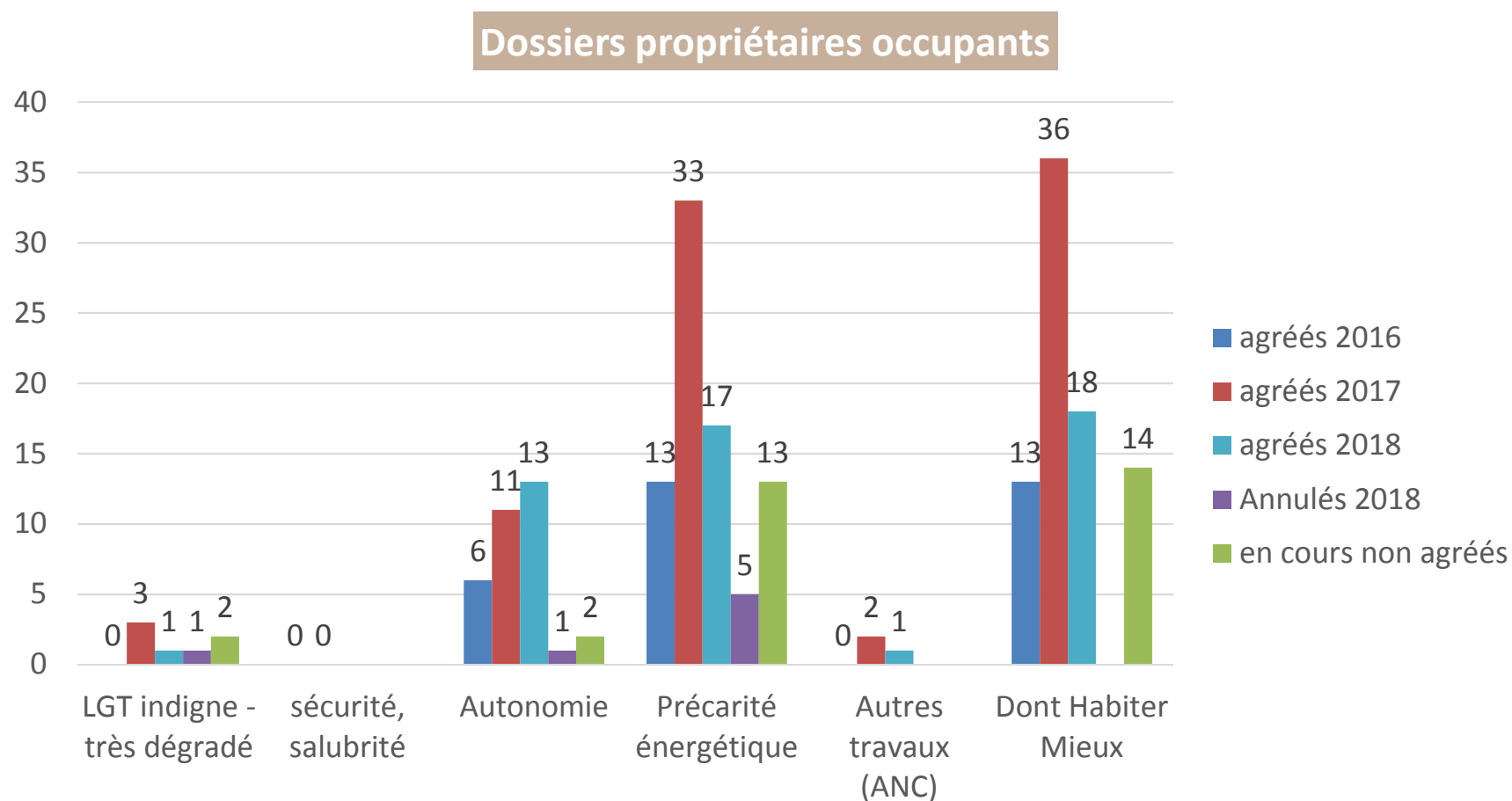
Avancement au fil de l'eau (en logements agréés)



- On constate comme l'an passé la difficulté d'accompagner les PB via l'écart entre les dossiers engagés et abandonnés.
- La communication effectuée en 2019 sera donc comme l'an passé prioritairement à destination des PB et primo-accédants (affiches thématiques en cours).

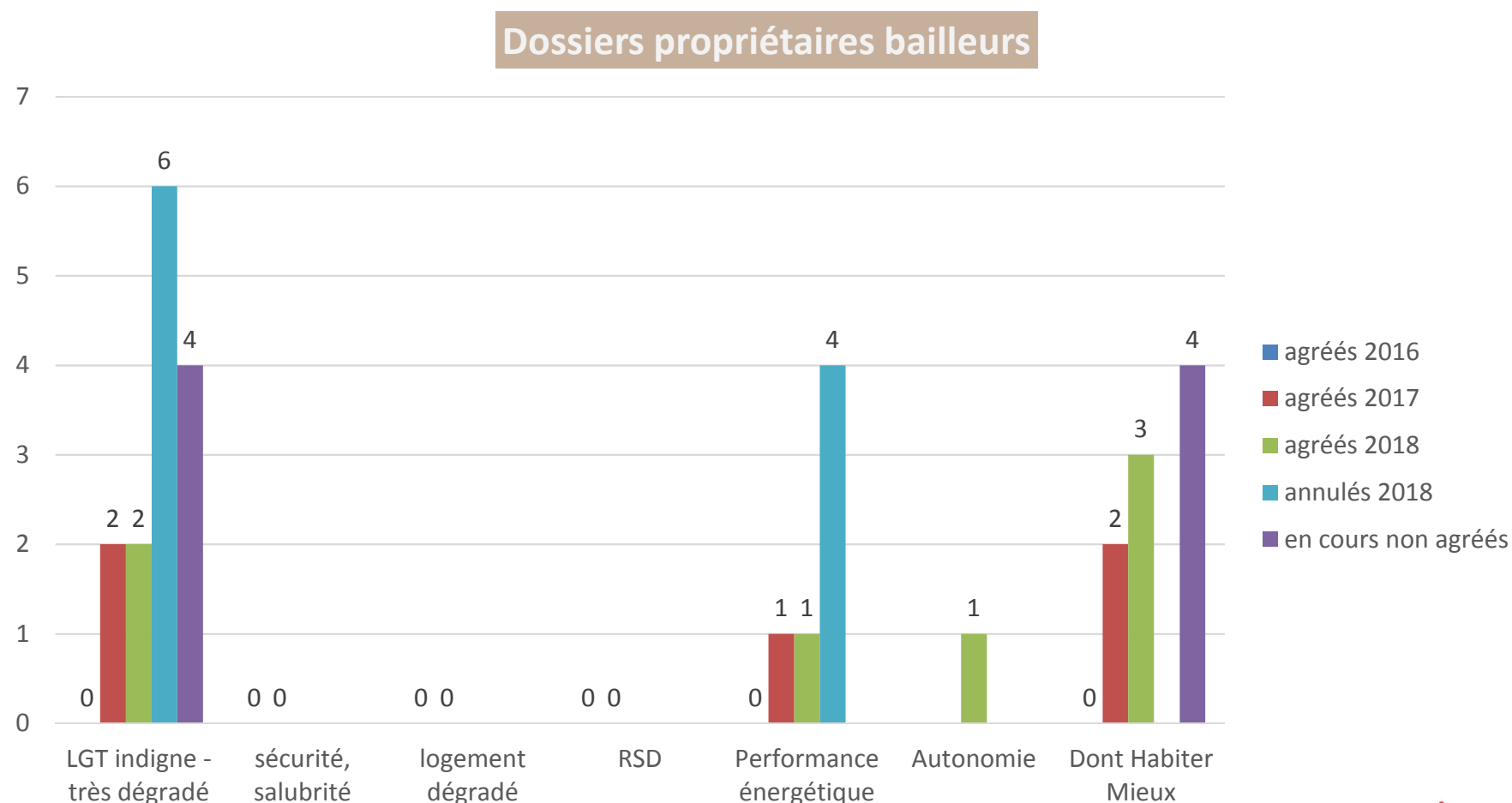
Les résultats quantitatifs 2016-2018 (33 mois)

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



Les résultats quantitatifs 2016-2018 (33 mois)

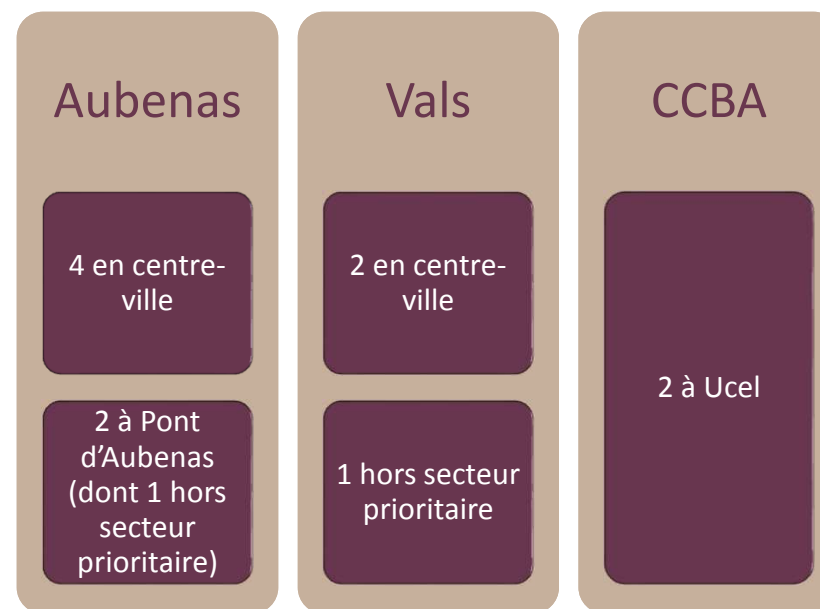
Avancement au fil de l'eau par type de dossiers :



Les résultats quantitatifs 2016-2018 (33 mois)

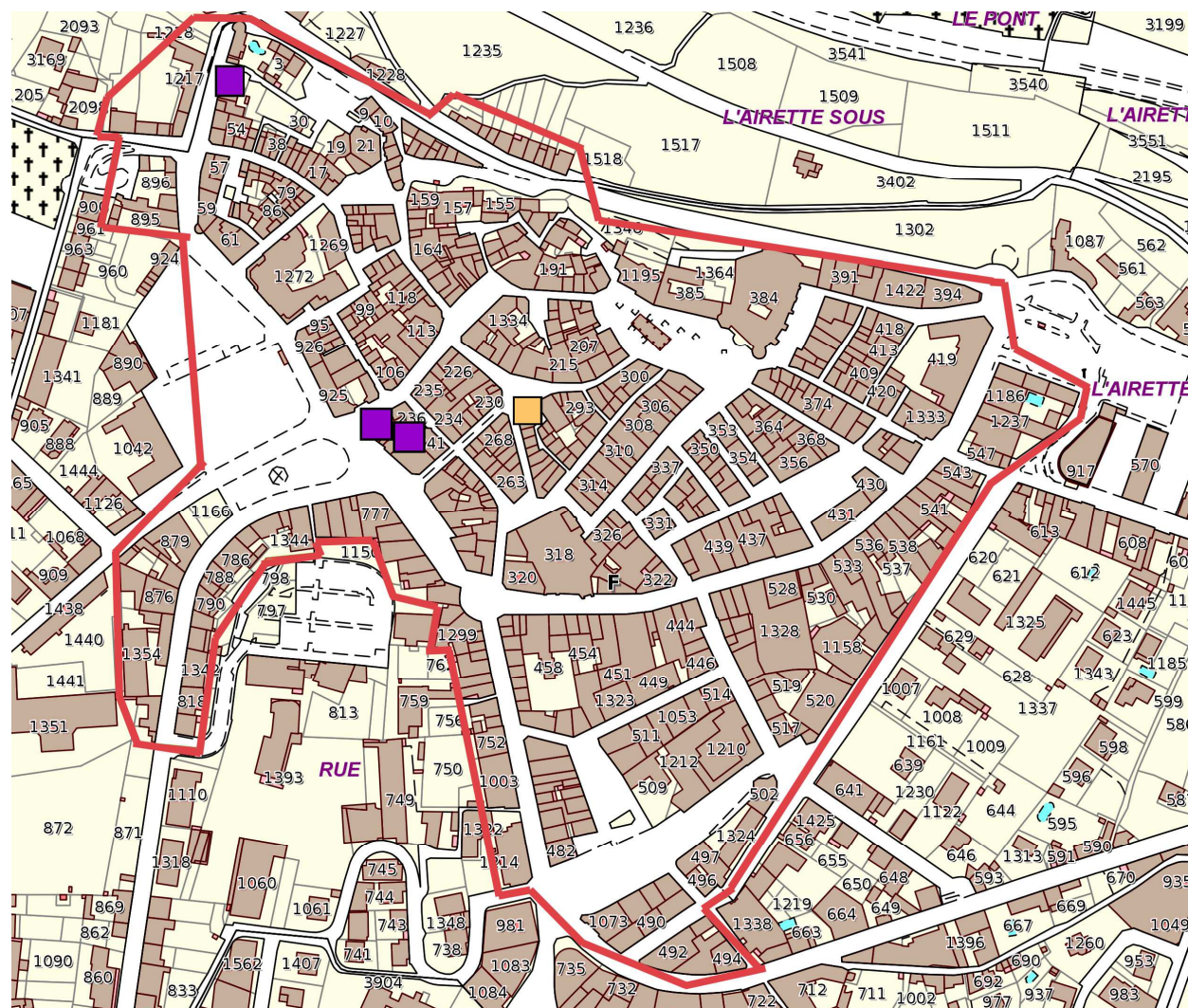
Propriétaires Bailleurs : nombre et type de dossiers

- 7 logements locatifs ont ou sont en cours de réhabilitation depuis 2016 en bénéficiant de subventions de l'Anah et de la commune d'Aubenas et Vals-les-Bains. 4 sont en cours de montage de dossiers Anah.
- 8 logements étaient vacants ou très dégradés avant travaux, 1 constitue une transformation d'usage (anciens bureaux), 1 rénovation énergétique et 1 en adaptation du logement pour un locataire



Les résultats quantitatifs 2016-2018 (33 mois)

Propriétaires Bailleurs : situation des logements



Quartier prioritaire 1 :
Centre ville d'Aubenas

- Logements agréés
- Logement en cours de montage

Les résultats quantitatifs 2016-2018 (33 mois)

Propriétaires Bailleurs : situation des logements

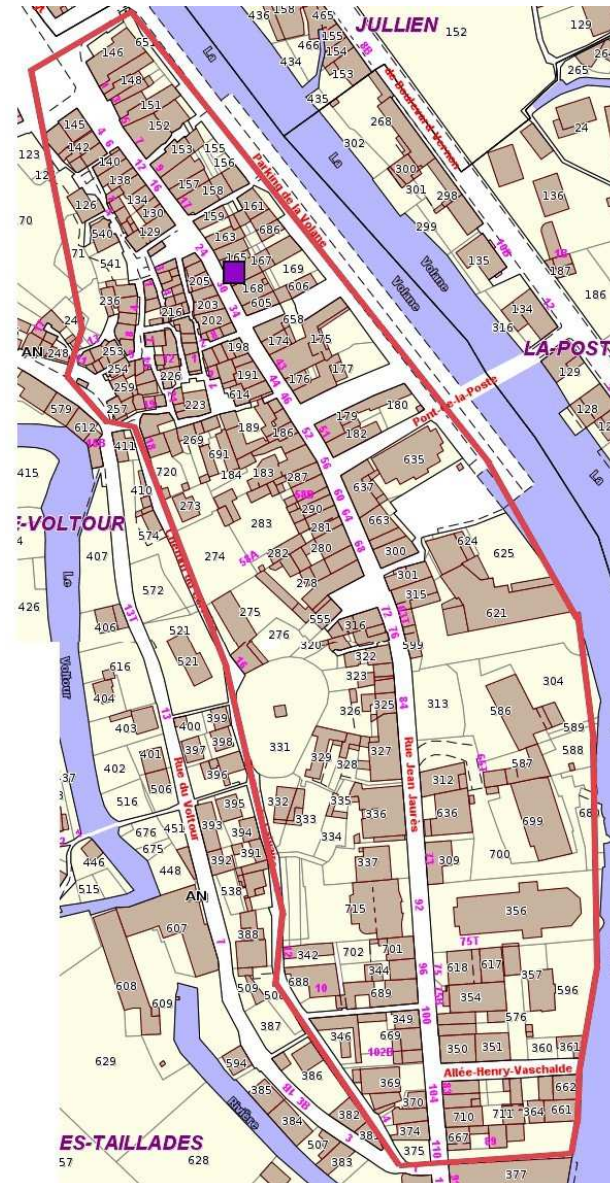


Quartier prioritaire 2 :
Pont d'Aubenas

- Logement agréé
- Logements en cours de montage

Propriétaires Bailleurs : situation des logements

■ 2 Logements agréés

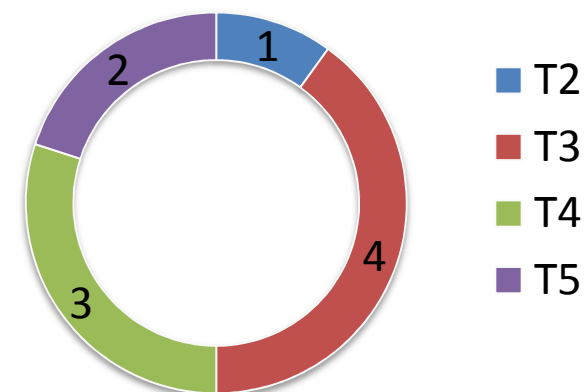


Les résultats quantitatifs 2016-2018 (33 mois)

Propriétaires Bailleurs : consommation des crédits

Subventions Anah + HM	91 005 €
Subventions Aubenas	15 961 €
Subventions Vals-les-Bains	8 322 €

Typologie des logements



Etat d'avancement des dossiers :



4 logements
En cours de
montage



2 logements
En cours de
travaux

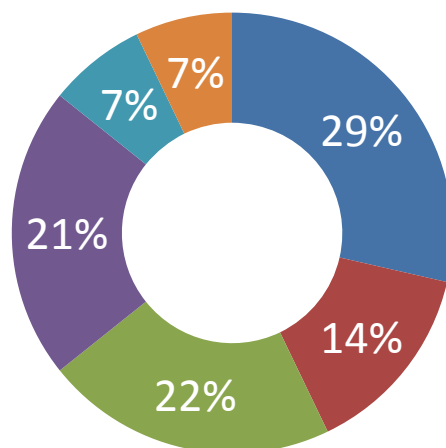


5 logements
Travaux
terminés

Les résultats quantitatifs 2016-2018 (33 mois)

Propriétaires Occupants : nombre de dossiers

- 131 dossiers ont été engagés depuis 2016
- 100 ménages ont bénéficié de subventions de l'Anah
- 8 dossiers agréés au titre du dispositif habiter mieux « agilité » (non comptabilisés dans les objectifs OPAH-RU)
- 14 dossiers ont été annulés par abandon



Motifs abandons de dossiers

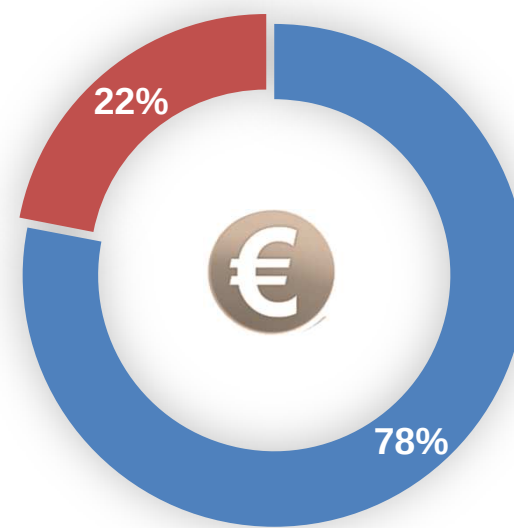
- travaux effectués avant la fin du dossier
- départ en maison de retraite ou vente
- manque de finances ou problème de santé
- sans suites malgré relances
- gain non atteint
- autres

Les résultats quantitatifs 2016-2018 (33 mois)

Propriétaires Occupants : profil

- Age moyen des demandeurs : **61 ans**
+1 par rapport à 2017
- 23 ans est l'âge du plus jeune des bénéficiaires et 94 ans celui du plus âgé
- Le dispositif **touche en priorité les personnes seniors** : 40% seulement des demandeurs ont moins de 60 ans (baisse des demandes provenant des moins de 60 ans en moyenne)
- 78% des bénéficiaires sont **très modestes**
+ 4% par rapport à 2017

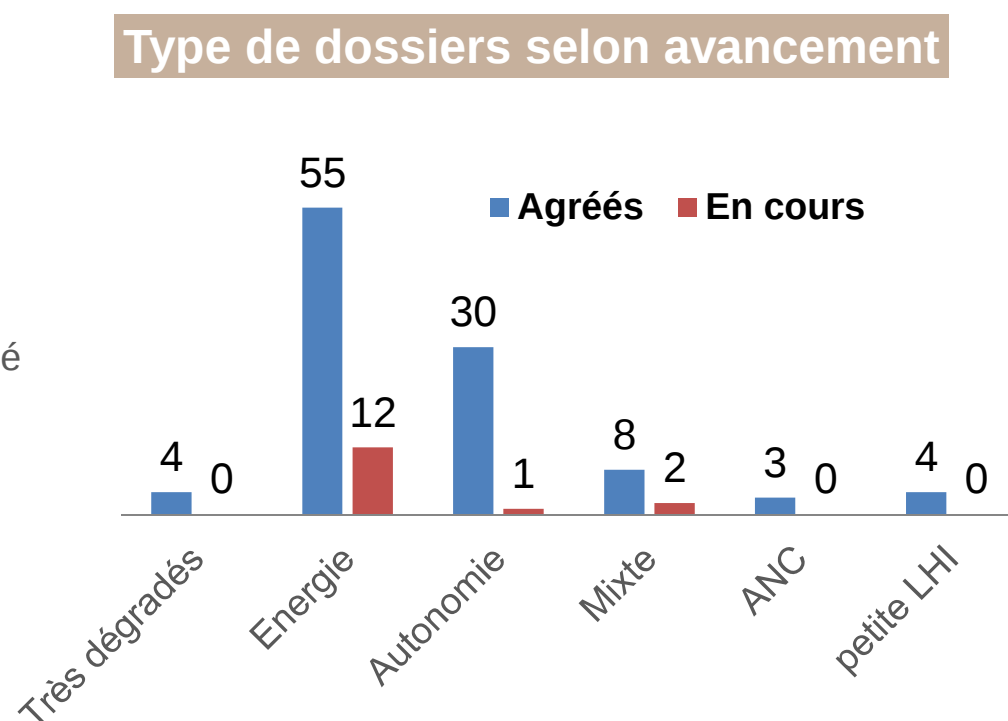
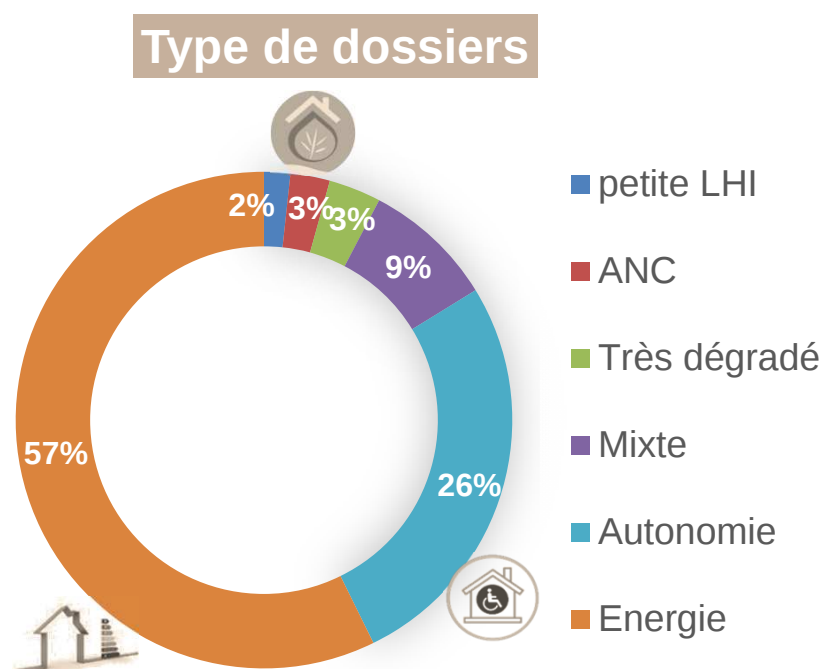
Niveaux de ressources



■ Très modestes ■ Modestes

Les résultats quantitatifs 2016-2018 (33 mois)

Propriétaires Occupants : types de dossiers



- Comme en 2017, une très large majorité des dossiers portent sur des travaux d'énergie.
- Arrive en 2^{ème} l'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

Les résultats quantitatifs 2016-2018 (33 mois)

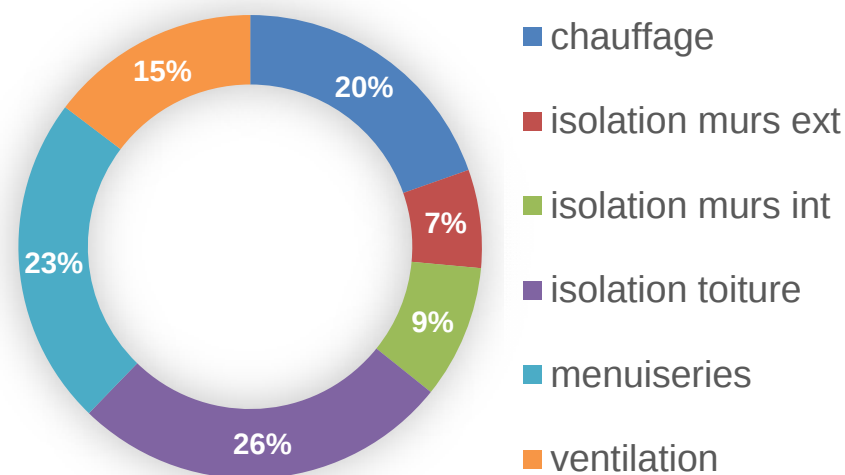
Propriétaires Occupants : travaux effectués dans le cadre des dossiers énergie et mixtes

- La moitié des travaux effectués concerne le changement du système de **chauffage** et l'**isolation de la toiture**.



**Gain énergétique moyen : 43%
(45% en 2017)**

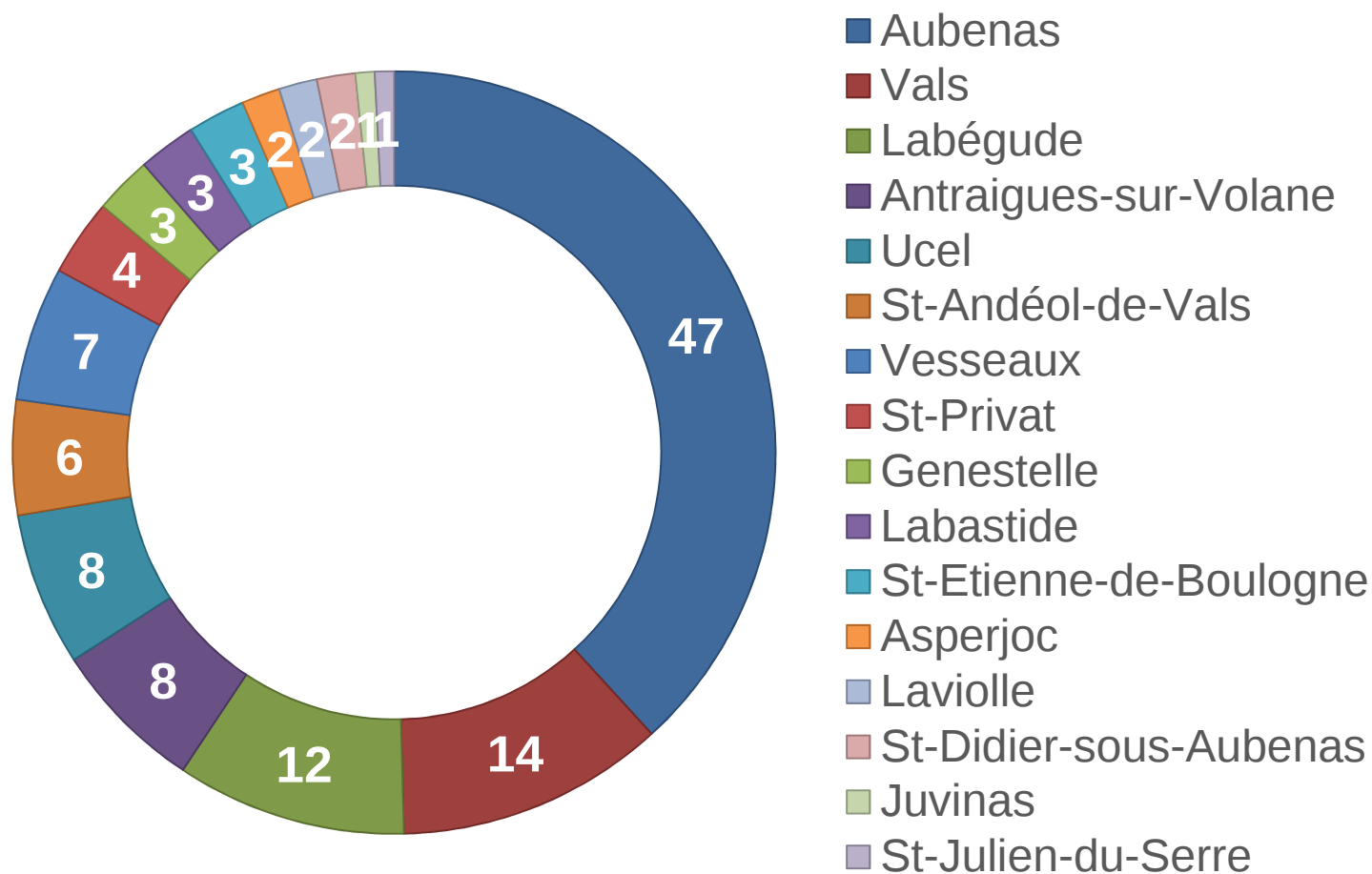
Travaux concernés



Les résultats quantitatifs 2016-2018 (33 mois)

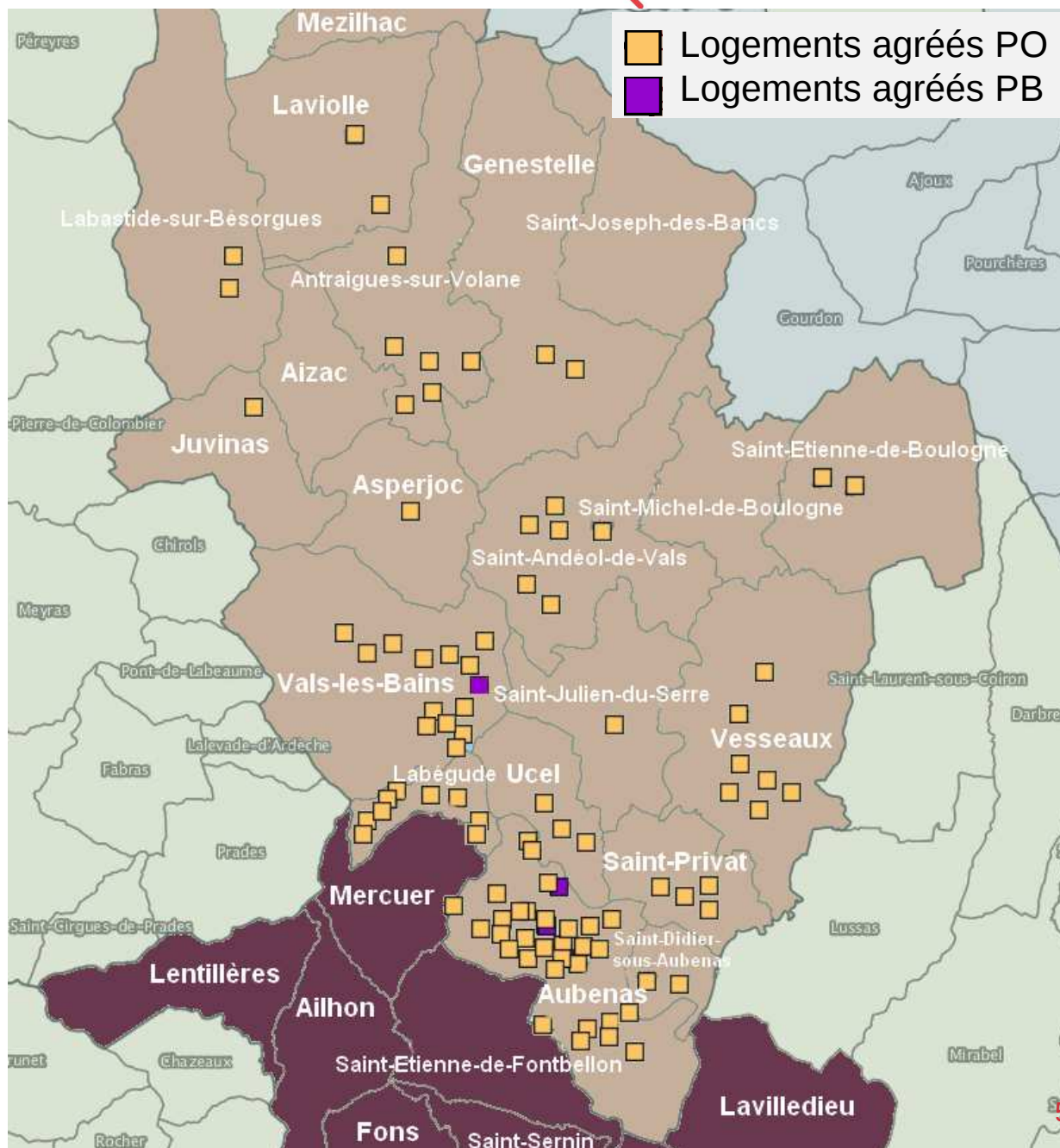
Propriétaires Occupants: dossiers par commune

Nombre de dossiers engagés par commune



Résultats quantitatifs 2016-2018 (33 mois)

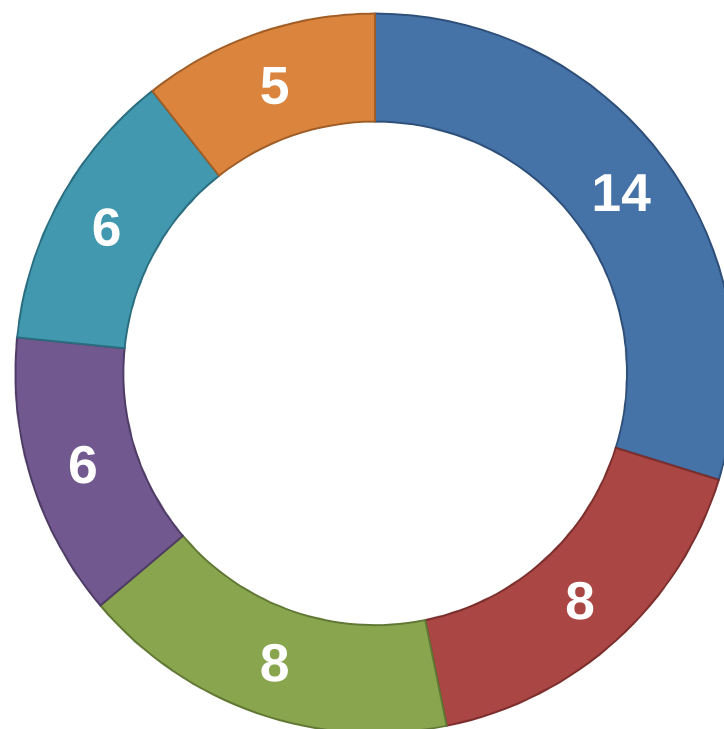
- 39% des logements agréés se situent sur Aubenas (meilleure répartition territoriale par rapport à 2017)
- 4 communes n'ont aucun dossiers agréés malgré les permanences organisées dans ces communes en 2018



Les résultats quantitatifs 2016-2018 (33 mois)

Dossiers CCBA hors OPAH-RU : 47 dossiers agréés

Nombre de dossiers agréés par commune hors OPAH-RU



- Lavilledieu
- Saint-Sernin
- Saint-Etienne-de-Fontbellon
- Lachapelle-sous-Aubenas
- Mercuer
- Vinezac

Les résultats quantitatifs 2016-2018 (33 mois)

La consommation des crédits alloués au travaux

ENVELOPPE ALLOUEE AUX TRAVAUX



Les résultats quantitatifs 2016-2018 (33 mois)

Le montage des dossiers

- Montant moyen de subventions par logement
PO : 7 793 € **PB : 16 470 €**
- Des financements complémentaires restent toujours mobilisables pour certains dossiers (caisses de retraites, crédit d'impôt...)
- L'OPAH-RU a engendré **1 927 441 € de travaux** sur le territoire (+ 665 390 € par rapport à 2017)
- **83%** de ces travaux ont été réalisés par des entreprises situées sur le territoire de la CCBA



Les résultats qualitatifs

Bilan Volet Renouvellement Urbain

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

» Volet urbain

- Requalification de la rue Jean Jaurès : traitement des espaces publics, de l'accessibilité et traitement des eaux pluviales : diagnostic en cours et démarrage des projets en 2018-2019
- Quartier du Château : pré-étude effectuée sur le réaménagement des espaces publics : consultation maîtrise d'œuvre et si subvention allouée : travaux prévus en octobre 2019

» Volet foncier et immobilier

- Friche commerciale (îlot Combier / hôtel touring) : au cœur de la rue Jean Jaurès : convention d'étude et de veille foncière signée avec EPORA

» Volet économique

- Commerces : dossier FISAC (Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce) : obtenu.

Bilan Volet Renouvellement Urbain

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

» Volet urbain

- Agora paysagère : travaux démarrés fin 2017, livraison en 2019
- Château d'Aubenas : travaux de restauration sur façade extérieure + toiture : achèvement fin juillet
- Opération façade accélérée via l'OPAH-RU (objectifs : 100 logements)
- Action Cœur de Ville :
 - Rue du 4 Septembre achevée
 - Rue Nationale en cours
 - Requalification Place de la Grenette et rue de la grange en 2019 : Maitrise d'œuvre désignée

» Volet foncier et immobilier

- Convention d'étude et de veille foncière avec l'EPORA :
 - Poursuite des Acquisitions Rue des Cordeliers
 - Réflexion sur opération Rue Nationale et Jardin du Dôme

» Volet économique

- FISAC en cours

Bilan Volet Renouvellement Urbain

Quartier prioritaire de Pont d'Aubenas : des projets en cours de réalisation

› Volet Urbain

- Voie verte : Réception en cours, livraison définitive en Avril
- Réhabilitation de l'Ecole : Juillet 2019 à Septembre 2020
- Requalification des espaces publics : choix maîtrise d'œuvre en cours
 - Démolition maison Rue de Tartary et lancement aménagement des abords des équipements publics
 - Acquisition démolition maison angle Rue de l'Eglise et Faubourg Jean Mathon

› Volet foncier et immobilier

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

› Volet économique

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

Volet Auto-réhabilitation Accompagnée

2018 : Expérimentation de l'Auto-Réhabilitation Accompagnée (ARA)

Convention avec les Compagnons Bâisseurs Rhône-Alpes signée le 20/03/18 : 2 actions à titre expérimentales déployées

» Action 1 : ARA PO

1 dossier en cours chez un PO à Ucel en précarité énergétique : travaux VMC + isolation sous dalle (travaux prévus en 2019)

6 188 € matériaux + accompagnement (7 jours)
2 998 € CCBA et 12 000 € ANAH (dont aides travaux)

Soit reste à charge de 734 € pour le PO

Enveloppe CCBA 2018 : 6 000 €
- 2 000 € ingénierie CBRA
- 4 000 € co-financement du lot de travaux,
soit 50% max des dépenses matériaux et
accompagnement



2018 : Expérimentation de l'ARA

» Action 2 : ARA Territoriale à Pont d'Aubenas à destination de locataires

Objectif : accompagnement de locataires dans la réalisation de petits travaux d'amélioration de leur logement.

- ✓ 1 chantier « vitrine » réalisé en 2018 chez une locataire d'ADIS : reprise embellissements murs et plafonds, salon et cuisine
- ✓ 3 visites à domiciles effectuées pour de futurs chantiers
- ✓ Rencontres des CBRA avec les partenaires et avec les habitants du quartier lors d'évènements (participation à la commission « Habitat et questions urbanistiques » du centre social, forum de quartier, porte à porte, réunion publique, fête de quartier)



Enveloppe CCBA en 2018 : 8 000€
- 15 jours d'animation + matériel

Etude sur les copropriétés dégradées

2018 : Rendu final de l'étude sur les « copropriétés dégradées »

- › Rappel : réalisation d'une étude permettant de cibler in fine 15 copropriétés fragiles à accompagner dans le cadre de l'OPAH-RU (accompagnement technique, social et financier + aides aux travaux).
- › En 2018 : rendu du diagnostic multi-critères réalisés et validation des copropriétés choisies pressenties dans l'étude
- › Au final 6 adresses de copropriétés retenues dans le cadre d'un « volet copropriétés en difficultés » (2019 / 2022) représentant 43 logements :
 - 4 sur Aubenas (centre-ville)
 - 2 sur Vals-les-Bains (centre-ville élargi),



Dispositif = accompagnement technique gratuit du syndic + aide financière :

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

La Lutte contre l'Habitat Indigne

Bilan Lutte Contre l'Habitat Indigne

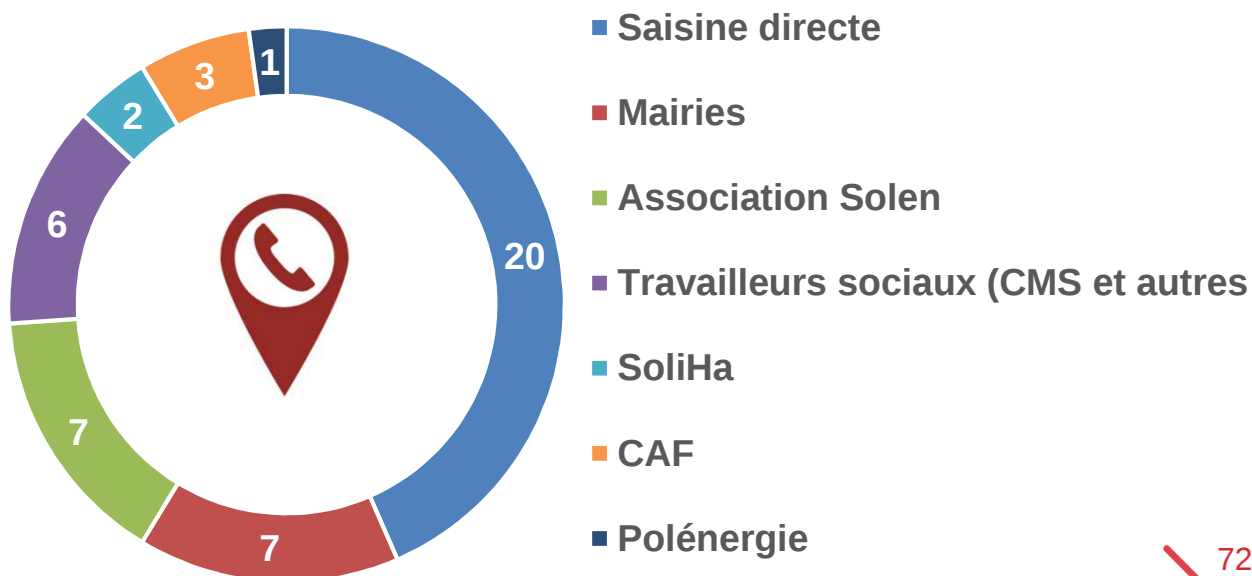
- 46 signalements reçus par l'animatrice
- 43 situations traitées et présentées au cours de 25 Commissions Habitat Indigne (CHI) entre 2016 et 2018

+19 logements en 2018

- 92 % concernent des logements locatifs.

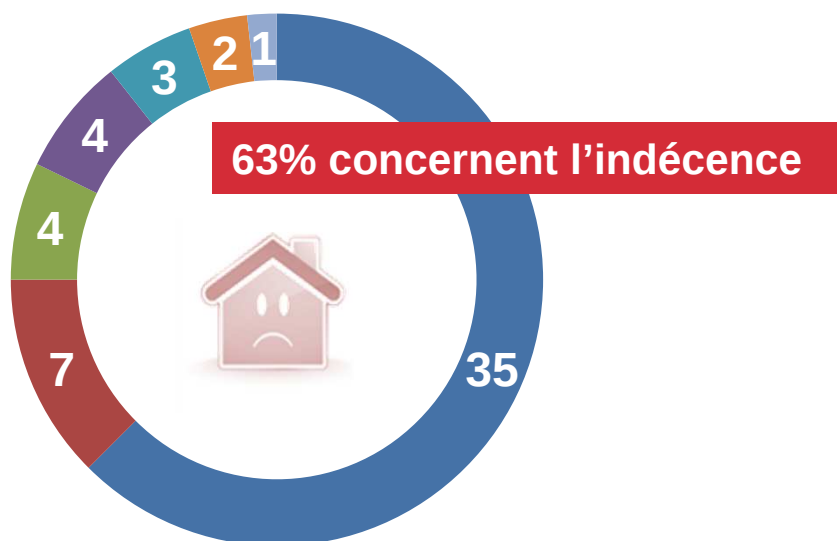
Origine des signalements

7 logements signalés par les mairies en 2018, partenaires indispensables pour la réception des 1^{ers} signalements



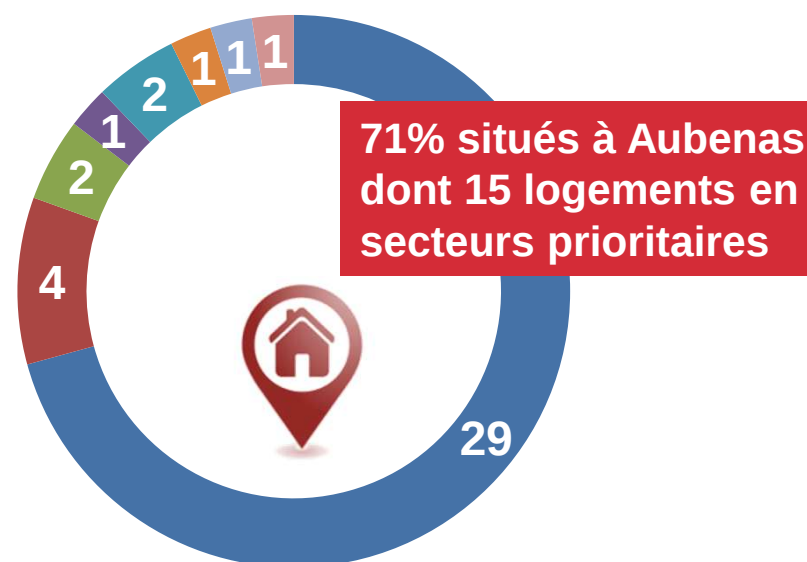
Bilan Lutte Contre l'Habitat Indigne

Type de problématiques constatées



- Non-décence
- Périls
- Plomb
- Danger sanitaire ponctuel
- Insalubrité
- Nuisibles
- impropre habitation

Nombre de logements traités par commune



- Aubenas
- Vals-les-Bains
- Labégude
- St-Didier-sous-Aubenas
- St-Privat
- Ucel
- Asperjoc
- Antraigues

Bilan Lutte Contre l'Habitat Indigne

Phase de conciliation :



10 dossiers

En cours de traitement



13 logements

Devenus vacants et en état de veille si relocation



9 logements

Ont abouti à une résorption partielle des problématiques constatées



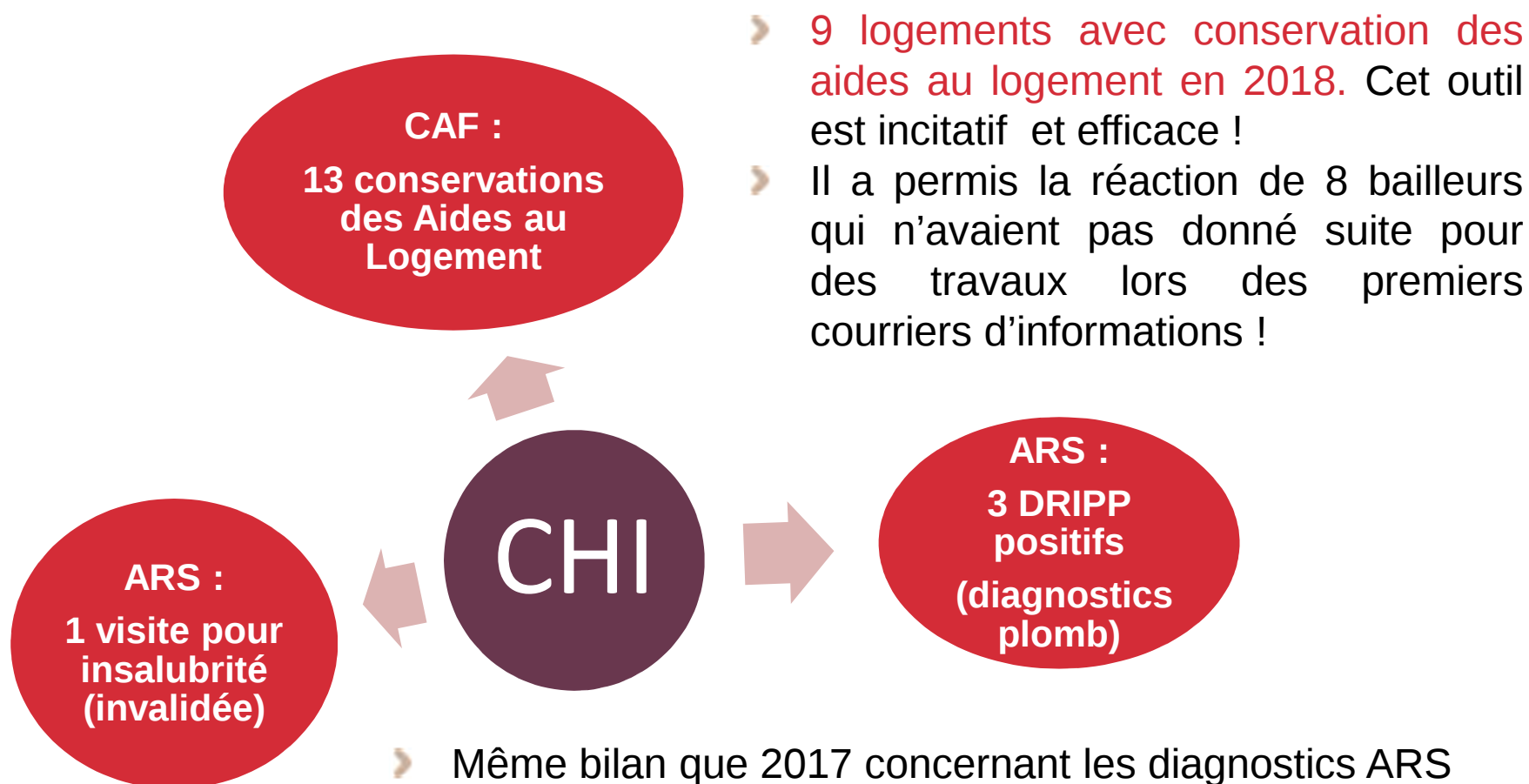
10 logements

Ont abouti à une résorption totale.

- **Aucun des travaux effectués dans ces logements n'ont reçu de subventions via l'OPAH-RU comme constaté en 2017 : refus systématiques des propriétaires**
- **1 logement** suspecté d'indécent + infraction RSD a été engagé dans le cadre d'un dossier ANAH en 2018 (en cours de vente actuellement)
- **Dans 46% des cas traités**, les locataires finissent par partir du logement (+11%). *Remarque : 76% de ces situations sont le résultat d'un signalement arrivé trop tard pour permettre leur maintien (au moment de la 1^{ère} visite, les locataires étant déjà en cours de déménagement)*

Bilan Lutte Contre l'Habitat Indigne

Phase partenariale : Commission Habitat Indigne



Bilan Lutte Contre l'Habitat Indigne

Phase partenariale : traitement des signalements

Type de constat	Nombre de signalements auprès des Maires	Nombre de courriers de recommandations envoyés par le Maire	Nombre d'arrêtés pris
Suspicion PERIL	Aubenas : 4 Asperjoc : 1 Antraigues : 2	Aubenas : 2 courriers Antraigues : 1 courrier	Aubenas : 1 péril imminent Antraigues : 1 péril imminent
Infractions RSD	Aubenas : 13 Vals : 2 Labégude : 1 St-Didier : 1 St-Privat : 1	Aubenas : 8 Vals : 2 Labégude : 1	0
Suspicion Danger Sanitaire Ponctuel	Aubenas : 2 Asperjoc : 1	0 (A noter : situations résolues d'elles-mêmes)	0

Bilan Lutte Contre l'Habitat Indigne

Forces :

- Une procédure / fiche signalement adaptées au territoire, diffusées auprès des partenaires « de terrain »
- Un partenariat étoffé d'année en année : **réunion de sensibilisation des maires** sur les pouvoirs de police (2016), rencontres avec les travailleurs sociaux (2017), **comité technique de sensibilisation** pour les aides à domicile, travailleurs sociaux, pompier, police municipale, centre sociaux (29 participants en 2018)
- Efficacité dans le cadre du traitement de la non-décence : habilitation CAF **en 2017** dans le cadre de la conservation des aides au logement
- Un agent de terrain disponible (visite dans les jours suivant le signalement) formé dans le cadre du PIG LHI et lors de formations extérieures (2017 et 2018)

	Fiche de Renseignement Diagnostic « Habitat Dégradé »	
Cette fiche a pour vocation à être complétée que vous soyez l'occupant du logement ou une tierce personne, qualifiée ou non, sur description ou sur constat. Remplissez-la du mieux que vous pouvez. La qualité des informations recueillies impliquera une meilleure prise en compte de la situation décrite. Si vous rencontrez des difficultés particulières pour compléter les informations demandées, vous pouvez vous adresser au service qui vous a remis ce document afin d'être accompagné dans cette démarche.		
Fiche complétée par : ☐ Les occupants ☐ La Mairie ☐ Travailleur social ☐ Autre : Organisme : NOM Prénom : Fonction : Coordonnées : Tél./Fax : Courriel :	Fiche complétée : ☐ Sur déclaration Date : ☐ Lors d'une visite Date :	Fiche à retourner à : Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas Service Habitat 16 route de la Manufacture Royale 07200 UCCEL Contact : Anna FUCHS au 06.45.67.04.82 le lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9h30 à 12h30 ou opah@coba.fr
PARTIE 1 – Renseignements Administratifs		
I – Renseignements sur le logement et son occupation		
ETAT CIVIL DES OCCUPANTS : NOM et Prénom du demandeur : Date de naissance : NOM et Prénom du conjoint : Date de naissance : Téléphone : Mail : Nombre total d'occupants : Dont enfants : Age(s) : Numéro allocataire (CAF / MSA) : Si MSA - Salaire Agricole : ☐ NON ☐ OUI	LE LOGEMENT CONCERNE : Adresse : Commune : N° : Rue : Etage : N° de logement : Localisation (ex : 1 ^{ère} porte droite) : (N° invariant fiscal :) Statut des occupants ☐ Locataire ☐ Propriétaire ☐ Logé à titre gratuit Si les occupants sont locataires : Date d'entrée dans le logement : Contrat de location : ☐ NON ☐ OUI Ent des lieux réalisés : ☐ NON ☐ OUI Observations : Identité du bailleur : NOM/Prénom : Adresse : Commune : Téléphone : Cabinet de gestion (agence, notaire, huissier ...) : Identité et coordonnées :	
SITUATION FINANCIERE DES OCCUPANTS : Revenus mensuel : Salaire : Chômage : Retraite : RSA : Allocations familiales : Allocations Logement : Charges mensuelles liées au logement : Loyer : Ou Prêt Logement/Accession : Charges : Eau : Dettes liées au logement : Impayé de loyer : ☐ NON ☐ OUI Si oui, Plan d'apurement en cours : ☐ NON ☐ OUI Procédure d'expulsion en cours : ☐ NON ☐ OUI Impayé d'énergie : ☐ NON ☐ OUI : Montant :		

Bilan Lutte Contre l'Habitat Indigne

Faiblesses :

- › Un manque de retours de la part de beaucoup de Mairies
- › Lenteur de certaines prises de décision concernant la prise de procédure
 - insalubrité : 4 mois en moyenne à partir de la suspicion
 - péril : 3 mois en moyenne
- › Lenteur dans la résolution des situations qui pourtant ne nécessitent pas beaucoup de travaux dans la grande majorité des situations (sentiment de conflits entre locataires et bailleurs, conciliation ayant lieu trop tardivement, problématique d'impayés, locataires ou bailleurs ne répondant plus...) :
6 à 8 mois en moyenne
- › Quand « enlisement » de la situation sans évolutions notables, départ des locataires sans passer par le tribunal (très peu de locataires rencontrés ont poursuivis la conciliation via le conciliateur de justice ou la CDC)
- › Manque de structure type ADIL pour l'information et la sensibilisation des locataires / bailleurs

Les perspectives 2019

Les actions 2019

- › Prolongement du volet d'Auto-réhabilitation Accompagnée avec les Compagnons Bâtisseurs (1 dossier individuel diffus / an + action territoriale) pour la période 2019 / 2021 – recherche de partenariats financiers en cours : recalibrage à prévoir.
- › Prolongement de l'OPAH-RU jusqu'à fin 2022 dans le cadre de la signature de la convention Action Cœur de Ville
- › Lancement de la phase opérationnelle du volet « copropriété en difficultés » : avenant n°4 signé en avril 2019 / recrutement d'un prestataire pour l'animation technique en cours
- › Développement de l'offre de logements conventionnés en intermédiation locatives avec Soliha (avenant n°4)
- › Un atelier grand public organisé avec l'ADIL 26 : « Propriétaires bailleurs, quels droits, quels devoirs ? » le 7 février 2019 au centre Le Bournot
- › Lancement des suivis consommations d'énergie année N+1 après travaux
- › Point d'Alerte concernant le transfert de compétences des pouvoirs de police de la commune à l'intercommunalité en 2019 (loi ELAN 23-11-2018)

La communication en 2019

- › Diffusion des nouveaux supports de communication (roll-up, **affiches thématiques** ciblées investisseurs locatifs et primo accédants, flyers...)
- › Continuité des **permanences décentralisées** (Pont d'Aubenas et chaque communes de l'OPAH-RU)
- › Annonces sur **Le Bon coin** (3 fois dans l'année)
- › Des **Spots TV diffusés au Leclerc** pendant 1 an à partir du 1/02/19
- › Participation au **Salon de l'Habitat** à Aubenas du 5 au 7 avril 2019
- › Diffusion régulière d'**articles** dans la presse locale et le bulletin de la CCBA
- › Partenariat avec les **radios** locales...



Synthèse

Synthèse



	Bilan au 31/12/2017	Bilan au 31/12/2018 (en cumulé)
Nombre de contacts	479	1009
Nombre de pré-visites	57	82
Nombre de rdv MAH	91	148



Propriétaires occupants (PO)	Dossiers en cours	82	131
	Dont dossiers agréés	68	100
	Dossiers soldés	19	52
	Dossiers annulés	6	14
	Montant des travaux	1 144 555 €	1 626 347 €
	Montant des subventions	531 503 €	779 295 €
	Gain énergétique moyen	45%	43%



Propriétaires bailleurs (PB)	Dossiers en cours	10	25
	Dont dossiers agréés	3	7
	Dossiers annulés	2	14
	Montant des travaux	192 649 €	301 094 €
	Montant des subventions	66 734 €	115 288 €
	Gains énergétique moyen	66%	62%



Signalements/visites LHI	25	43
Dont logement non-décents	17	34
Dont suspicion plomb-positif	3	3
Dont logements insalubres	2	3
Dont nuisibles	1	2
Dont périls	4	6
Dont danger sanitaire ponctuel	3	3
Dont impropre à l'habitation	1	1

Bilan et perspectives

Action n°3 - Intervenir sur le parc public

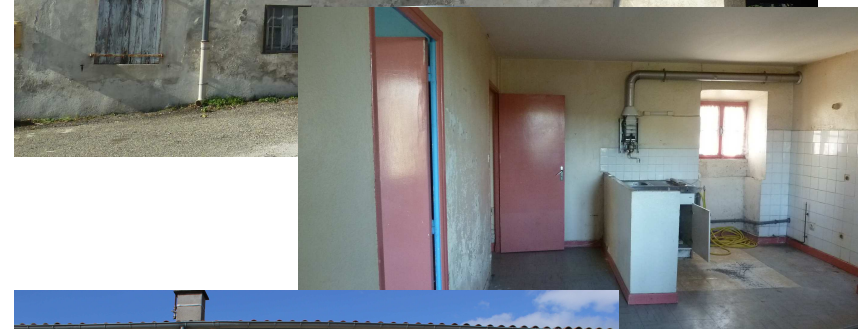
» Bilan 2018 : 6 programmes soutenus soit 10 logements communaux (35 518 € de subventions) depuis 2015, soit 12% de l'enveloppe PLH dédiée à l'action.

» Perspectives : poursuivre le soutien financier aux communes (projet de rénovation de 2 logements sociaux à Labastide-sur-Besorgues, 3 logements à Genestelle...)

Travail de sensibilisation sur les diagnostics obligatoires à la location (DPE...)



Logement communal rénové à Asperjoc -
Etiquette énergétique de G à C



Bilan et perspectives

Action n°4 - Développer la capacité d'intervention foncière

» Bilan 2018 : 3 conventions EPORA / commune toujours en cours sur le pôle urbain, enrichissement de l'observatoire de l'habitat de l'ADIL avec un volet « marché immobilier et foncier »

» Perspectives : travailler le volet foncier dans le prochain PLH (axe obligatoire) de manière plus opérationnelle et anticiper les évolutions pour ne pas subir

Bilan et perspectives

Action n°5 - Financer le logement social

► Bilan 2018 : 6 programmes soutenus depuis 2015 (62 logements) dont 3 livrés en 2018, soit 153 000 € de subventions CCBA

Enveloppe initiale du PLH / Action 5	586 100 €	Etat
Subvention ADIS / Ecole Labégude	26 000 €	Soldé
Subvention ADIS / Rue du Gué Vals	16 000 €	Soldé
Subvention ADIS / La Pailhouse 1	17 000 €	Soldé
Subvention ADIS / La Pailhouse 2	25 000 €	Acompte
Subvention ADIS / Les Sarments	14 000 €	Soldé
Subvention AH / Le Saint Louis	55 000 €	Soldé
Total subventions allouées	153 000 €	



► Perspectives : continuer à soutenir la production LLS en veillant à une répartition équilibrée et conforme à la demande qui s'exerce, s'emparer du rôle de chef de file de la politique d'attribution locale (approbation du PPGD et élaboration de CIA), s'associer à l'élaboration des CUS des bailleurs.

Programmes à venir avec accord de subvention du Bureau exécutif : Boisvignal / Aubenas (28 LLS), Gloriettes / Aubenas (6 LLS), Les Terrasses de Marie / St Etienne de Fontbellon (6 PSLA), le Village / St Etienne de Boulogne (4 LLS communaux)

Bilan et perspectives

Action n°6 - Développer une « culture habitat »

➤ Bilan 2018 : Envoi annuel de la **Lettre du PLH**, insertion régulière d'articles dans le B|Aba, la presse locale et sur le site internet, réunion de la commission dédiée à l'Habitat, réseau d'échange DDT, DDCSPP...

➤ Perspectives : l'élaboration du 2nd PLH qui devra intégrer les objectifs SCOT nécessitera un fort temps d'échanges et d'appropriation des enjeux / objectifs poursuivis, **nouveau site internet avec page habitat actualisée**



Bilan et perspectives

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

► Bilan 2018 : une année marquée par le **lancement du projet d'aire d'accueil des gens du voyage** (choix localisation, recrutement MOE / CT / CSPS / étude sols) avec gestion de l'aire temporaire

Lancement de l'étude **MOUS sur l'habitat sédentaire** des gens du voyage sur Aubenas (rendu en octobre 2018),
Intégration des objectifs en **intermédiation locative** du nouveau PDALHPD dans le 4ème avenant OPAH-RU



Depuis l'Ouest

Bilan et perspectives

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

► Perspectives : rendu **MOUS** sur autres communes, mise en service de l'**aire d'accueil** (juillet 2019), poursuite de la réflexion sur le **logement jeunes** engagé avec CC limitrophes du Sud Ardèche (en lien avec CD07 et FJT – action expérimentale dès 2019)

Zoom sur l'habitat jeune – retour d'expérience du Conseil Habitat Jeunes Ardèche Rhodanienne Méridionale – SOLIHA 07



Bilan et perspectives

Action n°8 - Animer et évaluer

➤ Bilan 2018 : commission Habitat, 2^{ème} CIL, réseaux des techniciens habitat + club EPCI DDCSPP...

➤ Perspectives : élaboration 2nd PLH (lancement procédure 2019), continuer la mise en œuvre des actions dans un contexte financier contraint, comité de pilotage et comité technique de suivi de l'aire, groupe de travail projet d'accompagnement social de l'aire...



4/ Bilan financier du PLH

N°	Actions	Nature de la dépense	Coût total HT estimé EOHS	Coût total HT estimé CCBA	DEPENSES ANNUELLES TTC						TOTAL
					Réalisé 2014	Réalisé 2015	Réalisé 2016	Réalisé 2017	Réalisé 2018	Prévisionnel 2019	
1	Adapter les documents d'urbanisme (DUL)	Aide directe aux communes pour élaboration / révision DUL	80 000 €	60 000 €	0 €	0 €	2 500 €	1 500 €	Compétence CCBA (déduction subvention du coût de la procédure)		4 000 €
2	Intervenir sur le parc privé existant	Etude pré-op. OPAH (2015), copros dégradées (2017-18)	1 090 000 €	1 090 000 €	0 €	44 196 €		10 302 €	20 520 €		75 018 €
		Suivi-animation OPAH / copropriétés / ARA			0 €	3 648 €	50 224 €	74 504 €	85 863 €	118 111 €	332 350 €
		Aide directe aux privés			0 €	0 €	0 €	1 523 €	12 212 €	33 200 €	46 935 €
3	Poursuivre l'amélioration du parc public conventionné	Aide directe aux communes pour rénovation / adapation logements communaux	0 €	297 000 €	0 €	0 €	0 €	2 500 €	26 056 €	20 478 €	49 034 €
4	Mettre en place une capacité communautaire d'intervention foncière	Etude gisement foncier EPORA	700 000 €	700 000 €	0 €	0 €	11 340 €				11 340 €
5	Financer le logement social	Aide directe à la production PLUS, PLAI, PSLA	780 000 €	586 100 €	0 €	0 €	0 €	21 000 €	48 000 €	89 500 €	158 500 €
6	Développer la « culture Habitat »	Animation régulière (ENSA Nancy...)	3 000 €	3 000 €	480 €	0 €	0 €	0 €	2 000 €	0 €	2 480 €
7	Développer la capacité d'action envers les publics spécifiques	Participation autres instances (MOUS...)	3 000 €	3 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2 000 €	2 000 €
		Aire d'accueil (travaux et fonctionnement)	transfert compétence au 01/01/17							70 843 €	1 230 730 €
8	Animer et évaluer	Observatoire de l'habitat / suivi PLH (ADIL)	300 000 €	300 000 €	3 120 €	3 161 €	3 161 €	4 755 €	4 819 €	4 951 €	23 967 €
		Frais de personnels et de structure			32 453 €	49 910 €	49 810 €	51 078 €	52 845 €	52 270 €	288 366 €
TOTAL TTC			2 956 000 €	3 039 100 €	36 053 €	100 915 €	117 035 €	167 162 €	323 158 €	1 551 240 €	2 295 563 €

5/ Synthèse

Synthèse du bilan 2018

POINTS FORTS	POINTS FAIBLES
- Des actions sur le parc privé qui se renforcent (OPAH-RU, LHI, ARA, volet copropriétés en difficultés...) - Une mise en œuvre rapide de la compétence GDV : aire en construction – pouvoir de police applicable dès ouverture - Un soutien financier important de la production LLS - Une forte gouvernance de la politique habitat - Des procédures de révision / élaboration des documents d'urbanisme qui s'achèvent	- Un manque d'appropriation du volet LHI au niveau communal pourtant renforcé par la loi ELAN (en attente ordonnances) - Un 1^{er} PLH qui ne permet plus de structurer la politique habitat à l'échelle de la CCBA (objectifs non adaptés) - De nombreuses évolutions réglementaires (ALUR, Egalité et Citoyenneté, ELAN...) , nouvelles compétences (aire d'accueil, LHI...), des documents cadres à intégrer (SDAGV, SCOT, PDALHPD...) en peu de temps et à moyens humains constants

Actualités 2019

› Priorités nationales au titre du « Logement d'abord » 2018/2022

- Production de logements au titre de **l'intermédiation locative** (logements privés conventionnés à destination de publics fragiles accompagnés ou non). En Ardèche les objectifs de production sont portés par SOLIHA (recherche de logements dans le parc privé et communal) et le volet accompagnement social par SOLEN sur le territoire de la CCBA.

› Priorités régionales au titre du « Logement d'abord » 2018/2022

- **Production de PLAI** (logements très sociaux) dont 10% de PLAI **adaptés** : séminaire régional le 26 juin 2019 à Lyon
- AMI création / réhabilitation de **logements à destination de femmes en grandes difficultés sociales** – fin AMI le 15/09/2019

› Elaboration du 2nd PLH de la CCBA

Cahier des charges à finaliser (été) à l'appui du porter à connaissance de l'Etat, du SCOT et en cohérence avec les modalités d'élaboration du PLUI.
Lancement de la procédure (diagnostic) au 4^{ème} trimestre 2019, travail sur les orientations / programme d'actions après les élections.