

Programme Local de l'Habitat

Bilan annuel 2019 et perspectives

SOMMAIRE

1/ Repères

2/ Diagnostic actualisé

3/ Bilan des actions du PLH et perspectives

4/ Bilan financier du PLH

5/ Synthèse

1/ Repères

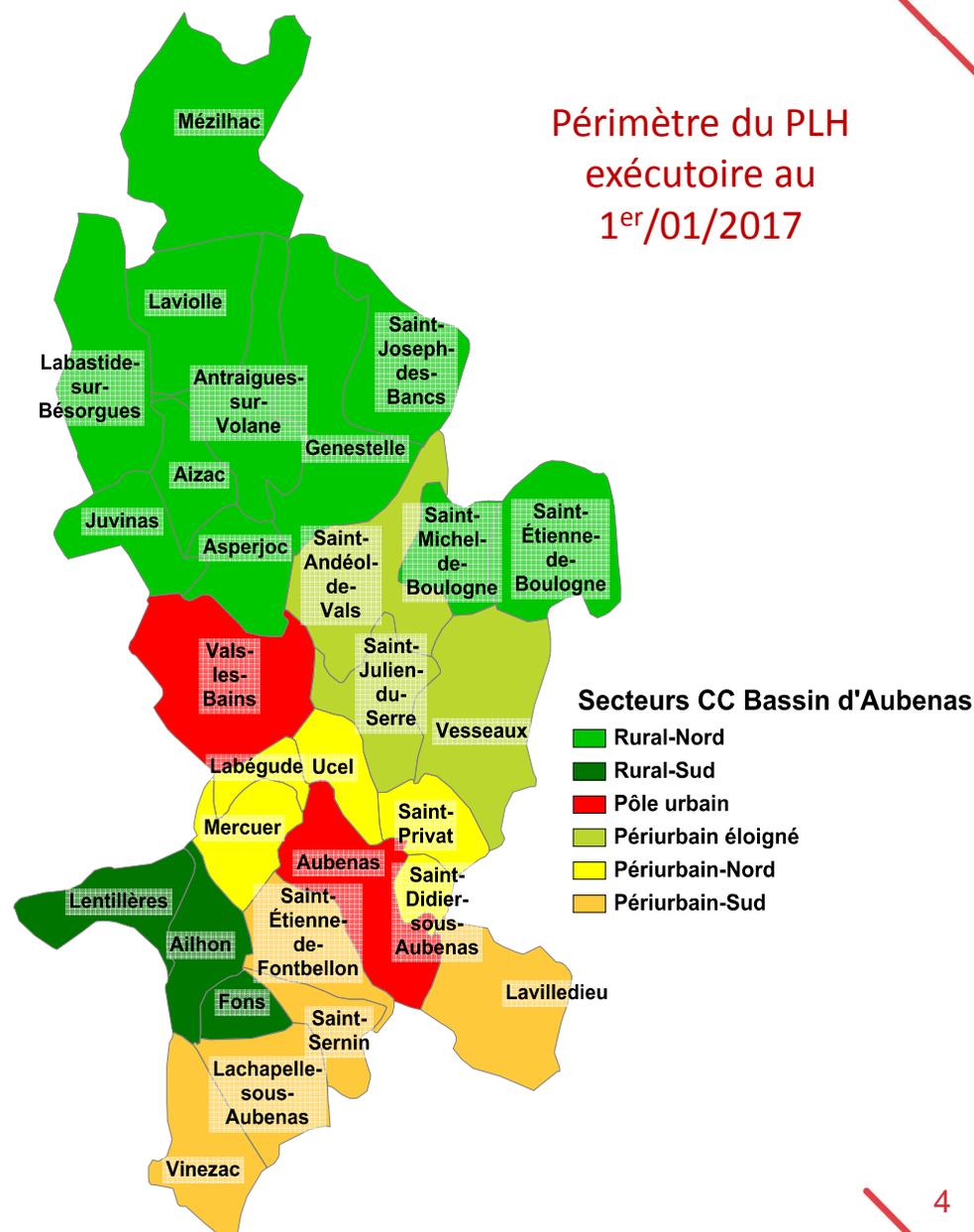
Périmètre du PLH

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 dont l'élaboration **a débuté en décembre 2019**

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 à l'arrêt
- Un contrat de ville (3 QPV)
- Une **convention Action Cœur de Ville sur Aubenas**



Les objectifs poursuivis par le 1^{er} PLH

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

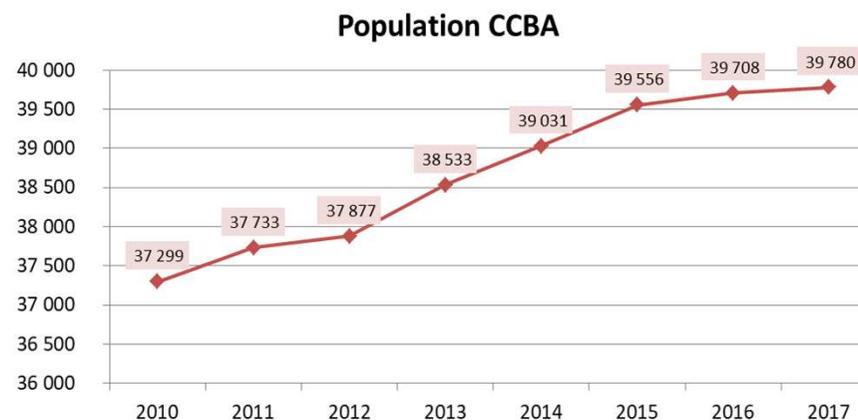
Orienter le développement du territoire

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

Constat : 1% de taux de croissance annuel moyen entre 2012 et 2017, l'objectif du PLH (1,5%) reste donc supérieur aux évolutions récentes.

39 780

habitants (RGP 2017)



Source INSEE RGP

	Croissance démographique par an en moyenne						Population			
	% / an			nb / an			2007	2012	2017	Proje ction PLH 2019
	2007-2012	2012-2017	Obj PLH	2007-2012	2012-2017	Obj PLH				
Pôle urbain	-0.8%	1.1%	1.5%	-107	140		15 561	14 917	15 754	17 544
Périurbain-Nord	0.9%	0.8%	1.2%	50	51		6 740	7 038	7 342	6 666
Périurbain-Sud	1.6%	1.1%	0.0%	114	86		8 281	8 962	9 477	
Périurbain éloigné	1.3%	1.4%	1.4%	34	37		2 911	3 112	3 333	3 547
Rural-Nord	0.8%	0.0%	1.3%	18	-1		2 655	2 765	2 760	3 139
Rural-Sud	2.5%	0.6%	0.0%	21	5		958	1 083	1 114	
CC du Bassin d'Aubenas	0.4%	1.0%		129	317		37 106	37 877	39 780	
SCOT Ardèche méridionale	0.8%	0.7%	0.8%	613	544		94 279	97 954	101 220	
Ardèche	0.6%	0.5%		1490	1218		309 466	318 407	325 712	

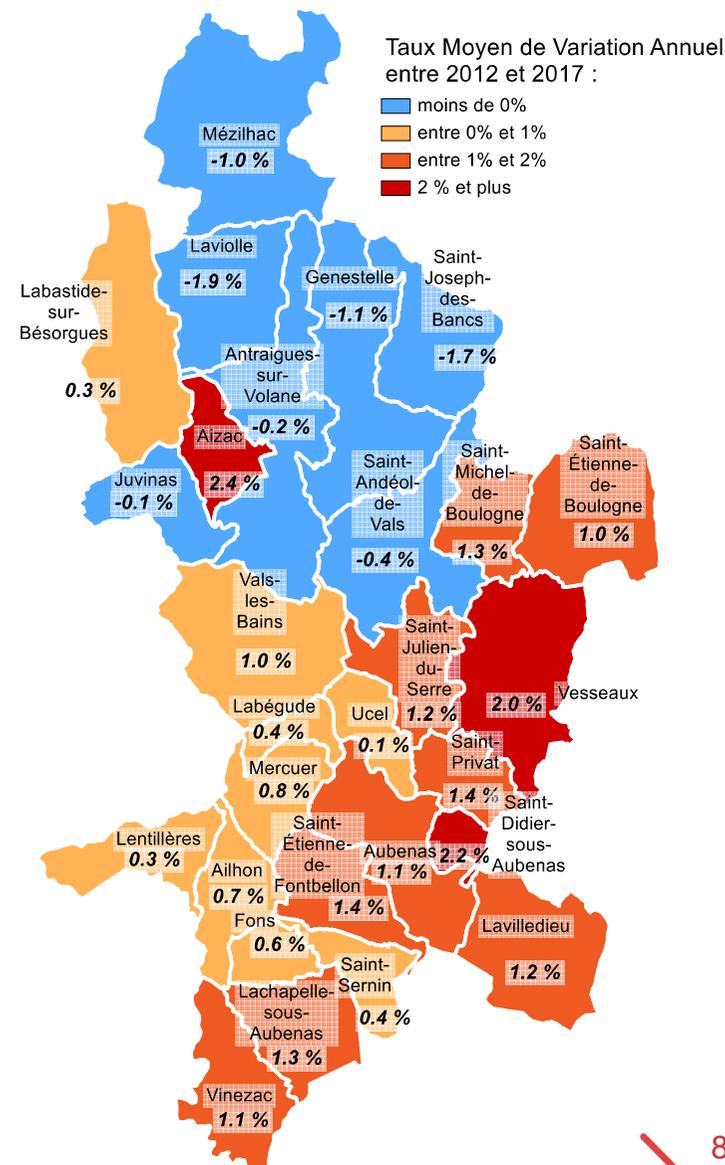
Source : Insee RGP

Orienter le développement du territoire

2- Rééquilibrer le développement

Des évolutions démographiques qui restent contrastées

Pour rappel le PLH appelle à :		Bilan 2012/2017
Une forte accélération de la croissance démographique sur les pôles urbains qui doivent être le moteur de la dynamique communautaire	+1.5% / an	1.1% / an
Une croissance modérée sur le périurbain : - Périurbain nord - Périurbain éloigné - Périurbain Sud	+ 1.2% / an + 1.4% / an NC	0.8% / an 1.4% / an 1,1% / an
Une reprise du dynamisme démographique sur les communes rurales - Rural Nord - Rural Sud	1.3% / an NC	0% / an 0.6% / 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 **2.08 personnes par ménages en 2016**. 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	Evolution annuelle moyenne				
	tmm 2006	tmm 2011	tmm2016	2006-2011	2011-2016
Pôle urbain	1.99	1.94	1.87	-0.5%	-0.7%
Périurbain-Nord	2.23	2.19	2.18	-0.4%	-0.1%
Périurbain-Sud	2.44	2.36	2.31	-0.7%	-0.4%
Périurbain éloigné	2.49	2.47	2.33	-0.2%	-1.2%
Rural-Nord	2.16	2.12	2.08	-0.4%	-0.4%
Rural-Sud	2.53	2.48	2.36	-0.4%	-1.0%
CC du Bassin d'Aubenas	2.18	2.14	2.08	-0.4%	-0.5%
SCOT Ardèche méridionale	2.18	2.14	2.08	-0.4%	-0.5%
Ardèche	2.29	2.23	2.18	-0.5%	-0.5%

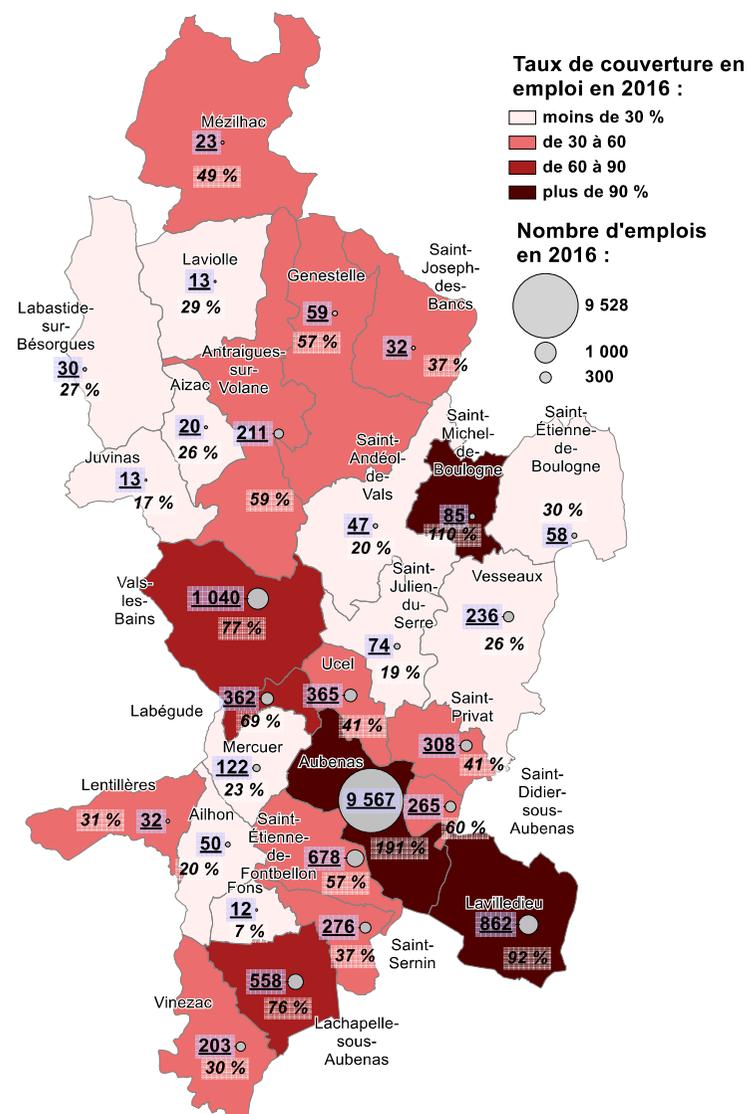
Insee RGP 2016

Orienter le développement du territoire

2- Rééquilibrer le développement

Emploi

- La CCBA offre 92 emplois pour 100 actifs en 2016, soit un taux de couverture en emplois supérieur à celui du département (75 %). A noter, que le nombre d'actif augmente plus vite que le nombre d'emplois entraînant une diminution du taux de couverture en emplois entre 2006 et 2016.
- Aubenas, avec 10 607 emplois en 2016, constitue un pôle d'emplois structurant de la CCBA (taux de couverture de 167 %). Cette commune concentre plus de 65 % des emplois du territoire
- En revanche, les taux de couverture en emplois sont beaucoup plus faibles sur les autres secteurs, notamment sur le périurbain éloigné (23%) et le rural-sud (18 %) témoignant de leur caractère hyper résidentiel.



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 **10 % du parc soit environ 2 275 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%	7 968	1 020	1 242
Périurbain-Nord	85%	7%	9%	5%	3 320	255	339
Périurbain-Sud	85%	9%	6%		3 947	425	288
Périurbain éloigné	76%	15%	9%	4%	1 397	273	162
Rural-Nord	52%	40%	8%	4%	1 306	1 000	205
Rural-Sud	74%	20%	6%		472	131	39
CC du Bassin d'Aubenas	77%	13%	10%		18 410	3 104	2 275
SCOT Ardèche méridionale	62%	30%	8%		46 731	22 967	6 121
Ardèche	72%	18%	10%	0%	145 358	36 676	19 225

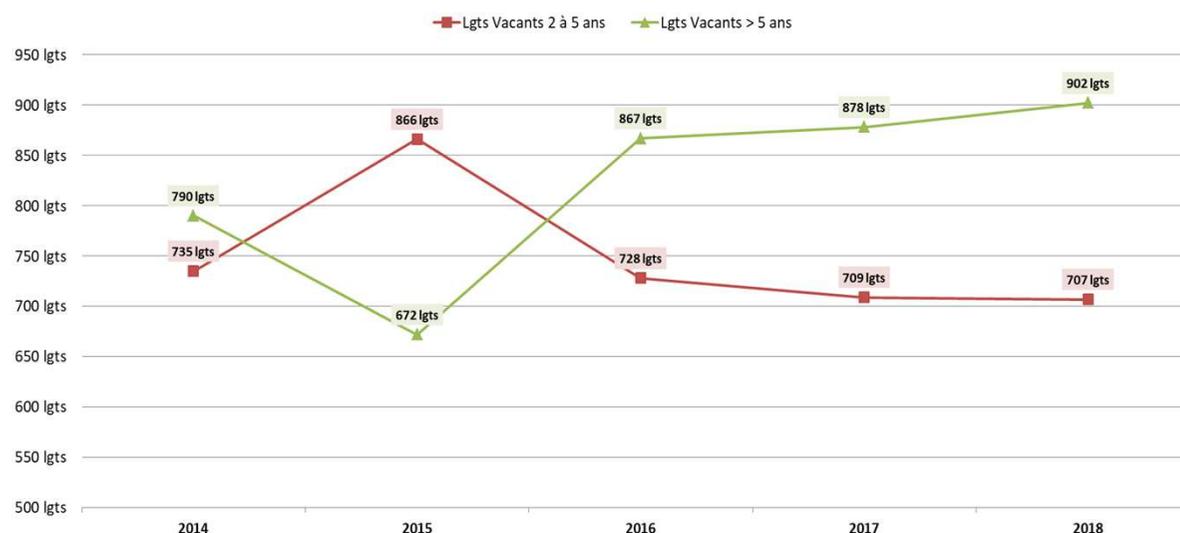
Insee RGP 2016

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}/01/2018, 3 129 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 train de se stabiliser.

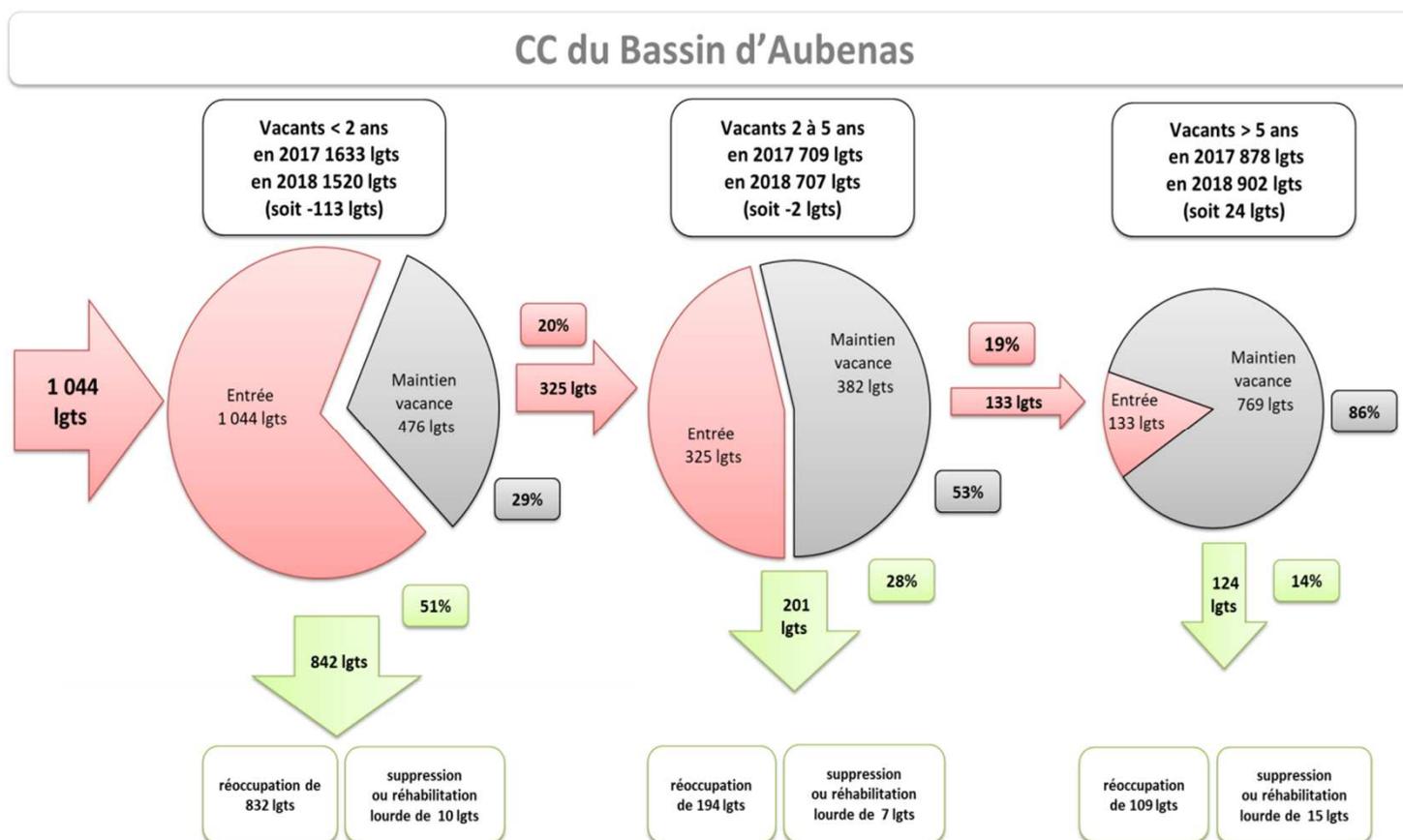


Source : fichiers fonciers, source MAJIC DGFIP, retraité par le CEREMA

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

3- S'appuyer sur le parc vacant

Flux annuel des logements en fonction de la durée de la vacance



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

4- Favoriser une urbanisation plus économe en foncier

Sur la période 2008 - 2013 « pré PLH », le rythme de construction a été en moyenne de 254 logements par an. Le rythme moyen de 207 logements par an sur 2014-2019 est en dessous de l'objectif initial du PLH (240) qui ne concernait pourtant que le périmètre de l'ancienne CCPAV. Sur le secteur périurbain éloigné, la production de logements dépasse l'objectif du PLH. En revanche, le décrochage est net sur le pôle urbain.

Ainsi à la fin du PLH, 86 % de l'objectif global de production de logements est atteint mais sa répartition sur le territoire est à nuancer.

	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	2014-2019	2008-2013	2014-2019	2014-2019
Pôle urbain	147	120	88	55	5.6	3.5	38%
Périurbain-Nord	53	45	44	30	5.9	4.1	57%
Périurbain-Sud			76	90	8.0	9.5	
Périurbain éloigné	24	22	25	24	7.6	7.3	102%
Rural-Nord	17	11	13	4	4.8	1.4	24%
Rural-Sud			9	3	7.8	2.9	
CC du Bassin d'Aubenas	240	212	254	207	6.4	5.2	86%
SCOT Ardèche méridionale			708	604	7.0	6.0	
Ardèche	0	0	1915	1663	5.9	5.1	

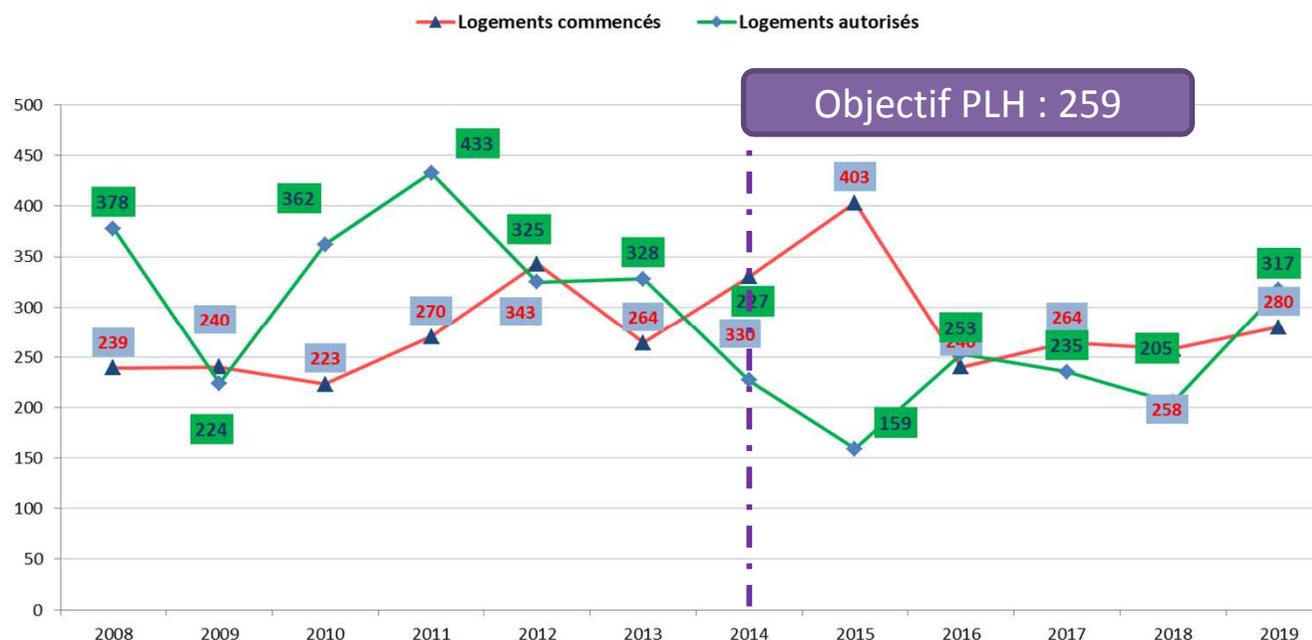
source Sitadel2, DREAL, logements commencés

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 connaissent une légère reprise de même que les autorisations de permis de construire qui sont en hausse en 2019.

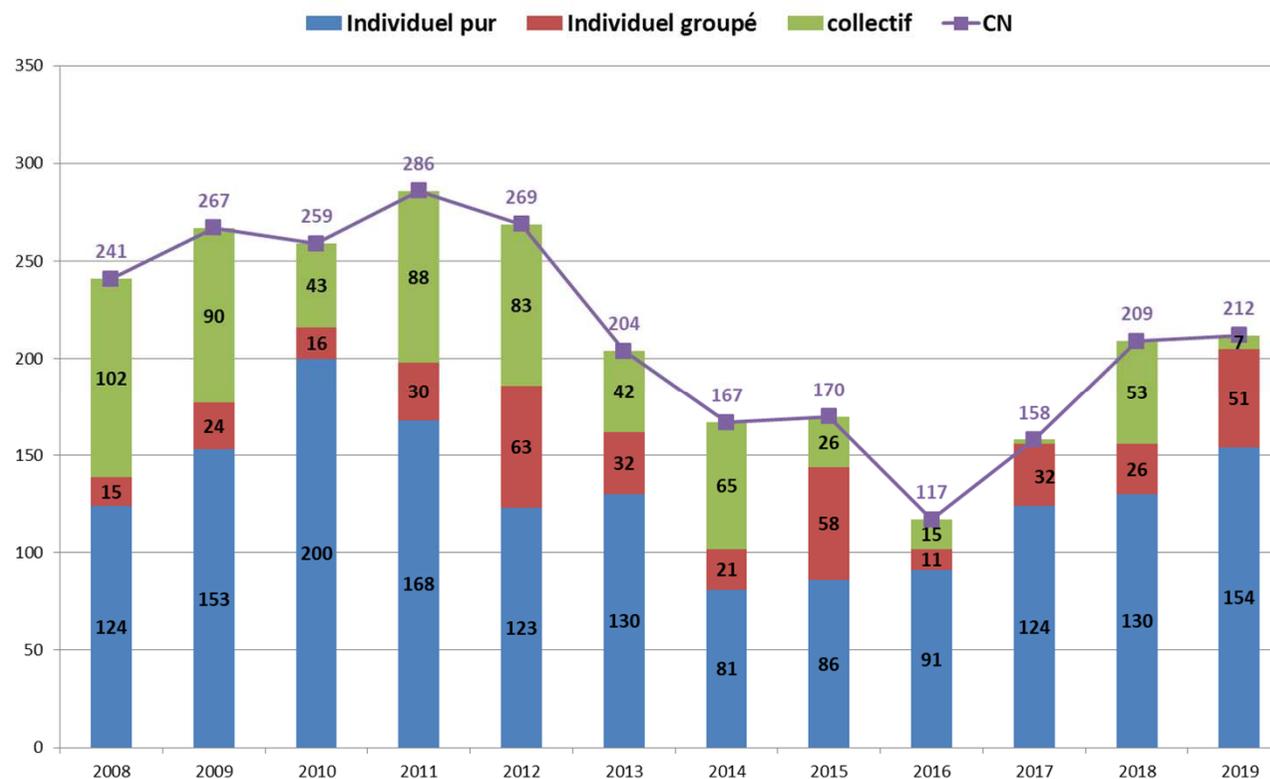
Il faut noter que ce sont les secteurs du périurbain-Sud et du périurbain éloigné qui dynamisent le rythme de la production de logements avec respectivement 9.4 et 7.3 logements mis en chantiers par an pour 1000 habitants.



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

4- Favoriser une urbanisation plus économe en foncier

Les formes urbaines :



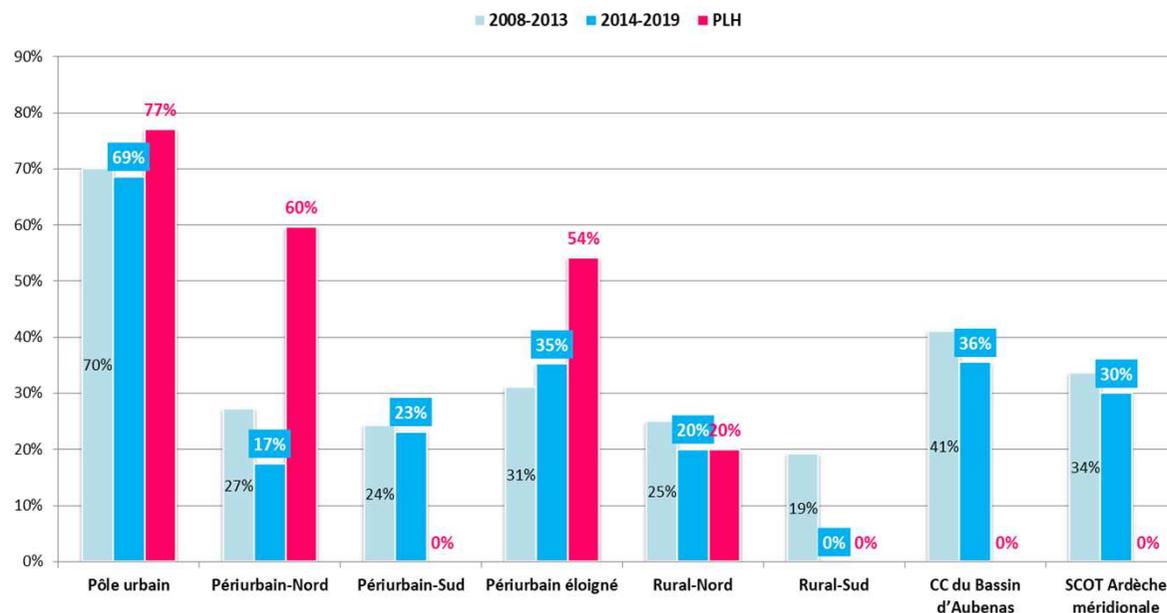
Repenser le mode de développement des communes et du parc de logements

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.

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

La production d'habitat structuré (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 2014-2018, la densité moyenne de **11 logements / hectare** 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				2008-2013			2014-2018		
	consommation unitaire moyenne (m ²)	densité en lgts / ha	consommation foncière annuelle (ha)	consommation foncière totale	CFU*	CFA**	densité	CFU	CFA	densité
	Pôle urbain	346 m ²	29 lgts/ha	5.1 ha	30.5 ha	469m ²	6.2ha	21 lgts/ha	578m ²	2.7ha
Périurbain-Nord	503 m ²	20 lgts/ha	2.6 ha	15.8 ha	959m ²	5.8ha	10 lgts/ha	1066m ²	1.8ha	9 lgts/ha
Périurbain-Sud					1090m ²	9.5ha	9 lgts/ha	1101m ²	5.2ha	9 lgts/ha
Périurbain éloigné	497 m ²	20 lgts/ha	1.2 ha	7.2 ha	1203m ²	3.6ha	8 lgts/ha	991m ²	1.8ha	10 lgts/ha
Rural-Nord	1000 m ²	10 lgts/ha	1.7 ha	10.0 ha	1398m ²	2.2ha	7 lgts/ha	1088m ²	0.6ha	9 lgts/ha
Rural-Sud					1913m ²	1.7ha	5 lgts/ha	1099m ²	0.3ha	9 lgts/ha
Pays d'Aubenas Vals	442 m ²	23 lgts/ha	10.6 ha	63.6 ha						
Vinobre										
CC du Bassin d'Aubenas										
SCOT Ardèche méridionale										
Ardèche										

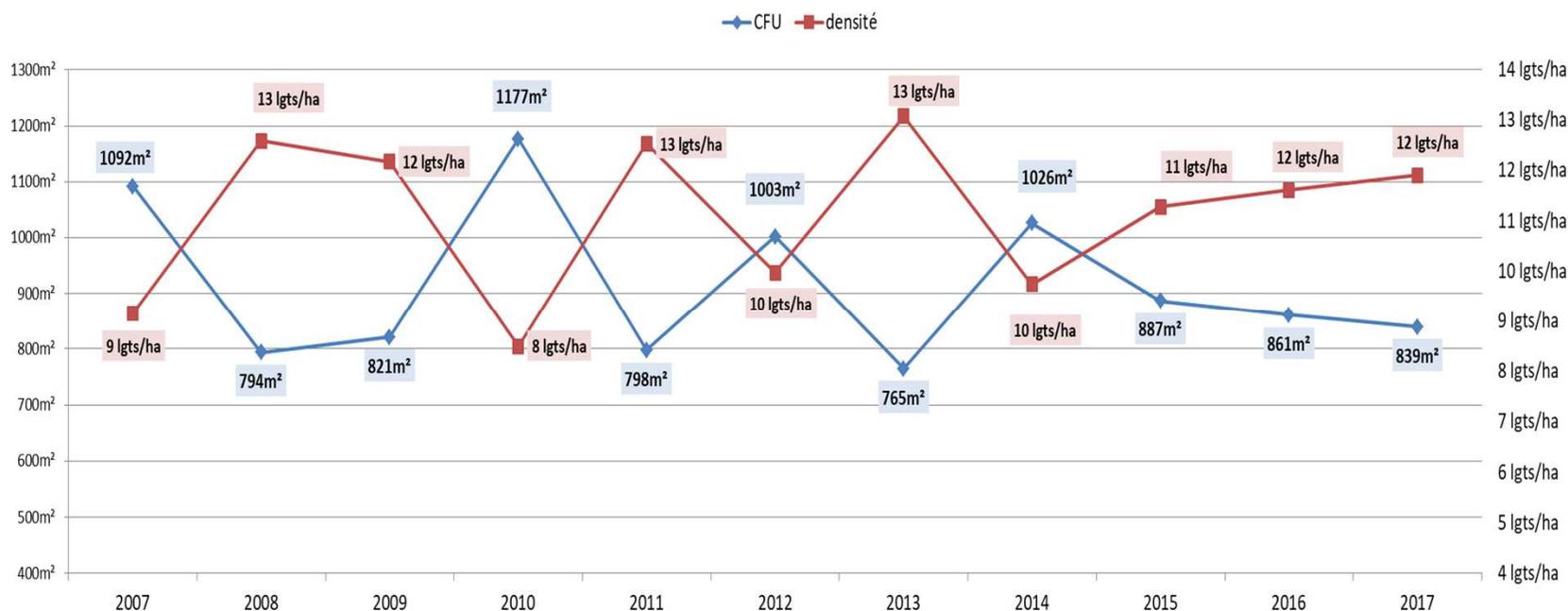
* La consommation annuelle moyenne foncière estimée est le produit de la consommation foncière unitaire (CFU) par le nombre annuel moyen de constructions neuves sur la période. La CFU est calculée à partir de l'exploitation des fichiers fonciers de la DGFIP retraités par le CEREMA. Des filtres statistiques sont appliqués à cette base brute.

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

4- Favoriser une urbanisation plus économe en foncier

Entre les périodes 2008-2013 et 2014-2018, la consommation foncière annuelle moyenne* est en diminution sur tous les secteurs. Cette évolution s'explique essentiellement par une réduction généralisée du rythme de la construction neuve sur la période 2013-2016 (1 à 2 ans de délai entre les mises en chantier et l'enregistrement au cadastre) et une réduction de la taille du terrain support des logements notamment en individuel.



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

4- Favoriser une urbanisation plus économe en foncier

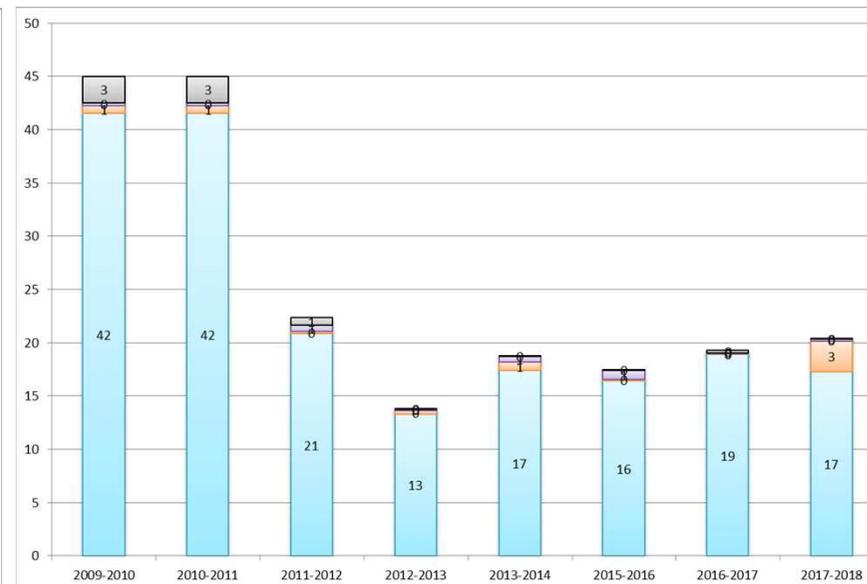
93% de l'artificialisation des sols est liée à l'habitat

Le ministre d'État, ministre de la transition écologique et solidaire, a fait de la lutte contre l'artificialisation des sols un axe majeur du plan national pour la biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018. L'objectif « **zéro artificialisation nette** » à terme a été fixé par le Président de la République dès le début du quinquennat. Pour nous aider à comprendre ce phénomène et mieux prendre conscience de ces enjeux, l'Etat met à disposition des jeux de données dans le cadre de l'observatoire du plan biodiversité. Cet outil de mesure permet de constater l'évolution de l'artificialisation des sols à l'échelle nationale comme locale.

Artificialisation des sols par secteurs sur la CCBA



En nombre d'hectares



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

Observatoire du marché immobilier et foncier

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 1259 €/m² se situe entre la moyenne départementale et celle du SCOT.

Appartements de plus de 10 ans	Nbr			
	trans/an/1000ha b.	Prix unitaire	€/m ²	Surf.hab (m ²)
Pôle urbain	4.2	82 529 €	1290 €/m ²	64
Périurbain-Nord	1.2	76 532 €	996 €/m ²	77
Périurbain-Sud	0.0	ss	ss	ss
Périurbain éloigné	0.0	ss	ss	ss
Rural-Nord	0.7	71 270 €	1325 €/m ²	54
Rural-Sud	0.2	ss	ss	ss
CC du Bassin d'Aubenas	2.0	82 012 €	1259 €/m²	65
SCOT Ardèche méridionale	1.1	82 204 €	1304 €/m ²	63
Ardèche	1.5	88 903 €	1293 €/m ²	69

source DVF 2013-2017

Le marché des maisons anciennes est particulièrement dynamique sur les secteurs du périurbain éloigné et du rural avec près de **6 transactions enregistrées par an pour 1 000 habitants.**

C'est sur le rural-sud que le prix de vente moyen d'une maison de 92 m² sur un terrain de 1 450 m² est le plus élevé (166 700€). Les prix particulièrement accessibles de 114 915 € sur le secteur rural-Nord suppose la nécessité de réaliser des **travaux de rénovation importants.**

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	2.8	148 864 €	1666 €/m ²	89	1459
Périurbain-Nord	4.1	133 967 €	1634 €/m ²	82	1940
Périurbain-Sud	3.9	166 254 €	1793 €/m ²	93	1941
Périurbain éloigné	6.5	148 616 €	1683 €/m ²	88	3673
Rural-Nord	8.0	114 915 €	1467 €/m ²	78	10410
Rural-Sud	5.3	166 691 €	1803 €/m ²	92	1450
CC du Bassin d'Aubenas	4.0	145 888 €	1674 €/m²	87	3215
SCOT Ardèche méridionale	5.5	138 340 €	1625 €/m ²	85	5691
Ardèche	5.1	142 096 €	1595 €/m ²	89	5329

source DVF 2013-2017

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

Observatoire du marché immobilier et foncier

Les maisons récentes

Sur la CCBA, moins de 10 transactions par an concernent des maisons récentes (2 à 10 ans) dont la moitié sont sur les communes périurbaines nord et sud. Il faut compter entre 190 000€ et 250 000€ pour acquérir un bien de près de 100 m² de surface habitable sur un terrain de 900 à 1 500 m².

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

Observatoire du marché immobilier et foncier

Le prix d'un terrain à bâtir sur le CCBA est de l'ordre de **53 €/m²**, prix équivalent à la **moyenne ardéchoise**. Les prix du foncier sont attractifs sur les secteurs ruraux (moins de 45 €/m² en moyenne) mais ce segment de marché y est peu dynamique. En revanche sur le périurbain-sud où il est enregistré 5.3 transactions par an pour 1000 habitants, il faut compter 52 €/m² pour un terrain de moins de 1000 m².

C'est sur les pôles urbains que le prix au mètre carré du terrain est le plus élevé (70 €/m²) pour une surface moindre.

Terrains à bâtir	Nbr trans/an/1000hab.	Prix unitaire €	€/m ²	Surf.terrain (m ²)
Pôle urbain	0.9	61 805 €	70 €/m ²	888
Périurbain-Nord	2.5	63 268 €	59 €/m ²	1076
Périurbain-Sud	5.3	50 058 €	52 €/m ²	962
Périurbain éloigné	4.3	48 350 €	45 €/m ²	1080
Rural-Nord	0.7	22 055 €	18 €/m ²	1218
Rural-Sud	2.0	44 782 €	43 €/m ²	1035
CC du Bassin d'Aubenas	2.5	53 144 €	53 €/m²	997
SCOT Ardèche méridionale	3.0	47 790 €	46 €/m ²	1041
Ardèche	2.4	55 393 €	58 €/m ²	963

source DVF 2013-2017

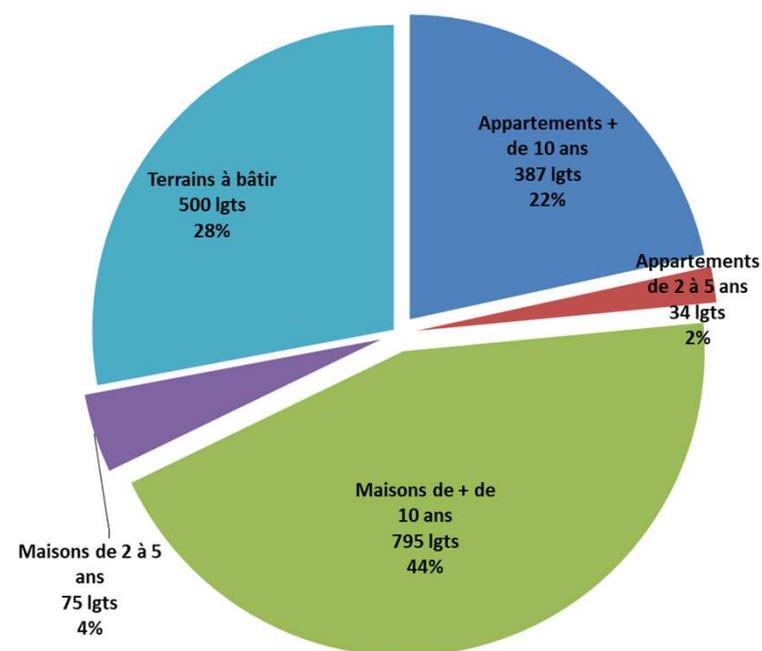
Repenser le mode de développement des communes et du parc de logements

Observatoire du marché immobilier et foncier

Un marché immobilier et foncier sur la CCBA **est orienté vers la maison soit dans l'ancien, soit à bâtir**. 72 % des transactions concerne ce type de bien alors que seulement 387 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 (111 lgts/an).

86 % des 387 transactions pour des appartements sont localisés sur les pôles urbains notamment d'Aubenas (266).

Volume de transactions sur 5 ans (2013-2017) sur la CCBA



Source DVF 2013-2017

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

Une concentration du parc locatif sur le pôle urbain

Le parc locatif représente 37 % des résidences principales (+1% par rapport à 2015), soit **6 points de plus que la moyenne départementale**.

Ces logements sont concentrés à 61 % sur les communes du pôle urbain (4 077 logements sur 6 720).

Statut d'occupation des ménages	%			Nombre		
	Propriétaire	Locataire	Logé gratuit	Propriétaire	Locataire	Logé gratuit
Pôle urbain	47%	51%	2%	3 706	4 077	185
Périurbain-Nord	68%	29%	3%	2 266	971	83
Périurbain-Sud	73%	25%	2%	2 881	984	82
Périurbain éloigné	75%	23%	2%	1 051	322	24
Rural-Nord	76%	20%	4%	989	265	52
Rural-Sud	76%	21%	3%	357	101	14
CC du Bassin d'Aubenas	61%	37%	2%	11 250	6 720	440
SCOT Ardèche méridionale	66%	31%	3%	30 780	14 397	1 554
Ardèche	67%	31%	3%	96 825	44 724	3 809

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 **12 % des résidences principales**.

69 % de ce parc est concentré sur Aubenas.

Le parc social	Parc HLM	Parc conventionné privé	Parc communal conventionné	Total parc social	% des résidences principales	% des logements locatifs
Pôle urbain	1 293	207	0	1 500	19%	37%
Périurbain-Nord	164	57	21	242	7%	25%
Périurbain-Sud	160	63	7	230	6%	23%
Périurbain éloigné	103	10	7	120	9%	37%
Rural-Nord	24	30	35	89	7%	34%
Rural-Sud	0	0	8	8	2%	8%
CC du Bassin d'Aubenas	1 744	367	78	2 189	12%	33%
SCOT Ardèche méridionale	3 158	949	514	4 621	10%	32%
Ardèche	13 674	2 941	974	17 589	12%	39%

RPLS 2019

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 très supérieur à ce qui est constaté sur les 6 années du PLH, à savoir une programmation en moyenne de **30 logements HLM / an**.

Production de logements sociaux	Objectifs du PLH		période antérieure		2014-2019			N° unique 2020
	sur la période	en lgts / an	sur la période	en lgts / an	nb de lgts programmés	lgts/an	taux de réalisation	Nbr de demandes actives pour 100 lgts sociaux
Pôle urbain	208	35	91	15	80	13	38%	53
Périurbain-Nord	74	12	32	5	8	1	11%	74
Périurbain-Sud	30	5	35	6	77	13	257%	97
Périurbain éloigné	53	9	44	7	6	1		38
Rural-Nord	13	2	4	1	6	1	46%	8
Rural-Sud			0	0	1	0		0
CC du Bassin d'Aubenas			206	34	178	30		904
SCOT Ardèche méridionale			501	84	394	66		1519
Ardèche			1950	325	1 325	221		5448

source : DDT 07, RPLS 2019, SNE au 1er janvier 2020

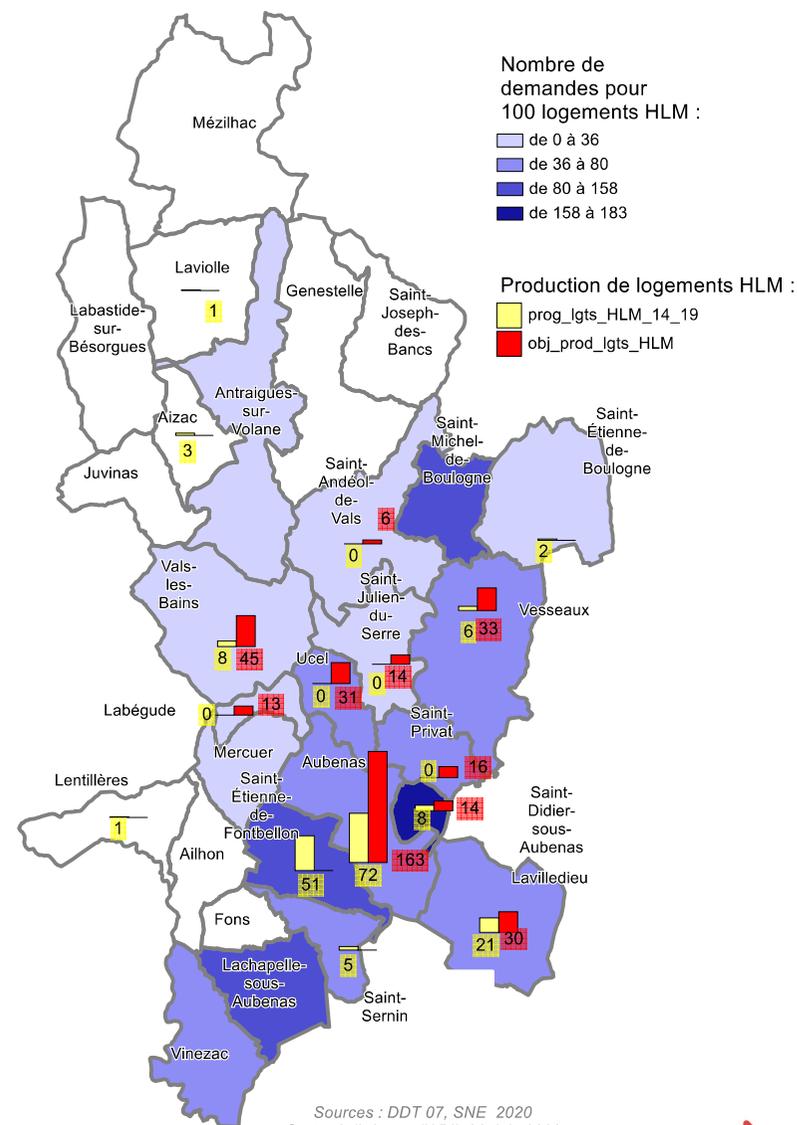
Diversifier l'offre pour répondre à la diversité des besoins

5- Produire du locatif, notamment conventionné

Demandes actives et programmations de logements sociaux

La programmation de logements HLM est particulièrement dynamique sur le pôle urbain et en partie sur le périurbain sud.

La **tension sur logement social** reste particulièrement importante sur les pôles urbains (5.1 demandes pour 1 attribution) et sur le **périurbain Sud** (10.8 demandes pour 1 attribution).



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 de promouvoir l'accession sociale par des aides pour les ménages hors Anah sous plafond de ressources PSLA : **aucun dossier n'a été traité en 4 ans.**

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 construction sur la commune de Saint-Etienne-de-Fontbellon.

OPAH-RU
OPÉRATION PROGRAMMÉE
D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT -
RENOUVELLEMENT URBAIN

**1^{ER} ACHAT IMMOBILIER
SUR AUBENAS OU
VALS-LES-BAINS ?**

**OBTENEZ JUSQU'À
50% D'AIDES
SUR VOS TRAVAUX !**

MAISON DE
L'AMÉLIORATION
DE L'HABITAT
► 06 45 67 04 82
► opah@cdcba.fr
www.bassin-aubenas.fr

Basin d'Aubenas, Anah, Région Auvergne-Rhône-Alpes, CCBA, Bassin d'Aubenas, Vals-les-Bains, Fontbellon, Saint-Etienne-de-Fontbellon

⚠️ Dépôt des dossiers
avant travaux

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 (45 %) est équivalent à la moyenne départementale (30 %)
- L'indice de jeunesse de 0.73 est assez faible. On compte seulement 73 personnes de moins de 20 ans pour 100 personnes de 60 ans et plus, contre un rapport de 82 % pour la moyenne ardéchoise.
- Le périurbain éloigné et le rural-Sud se démarquent par la présence d'une plus grande part de familles

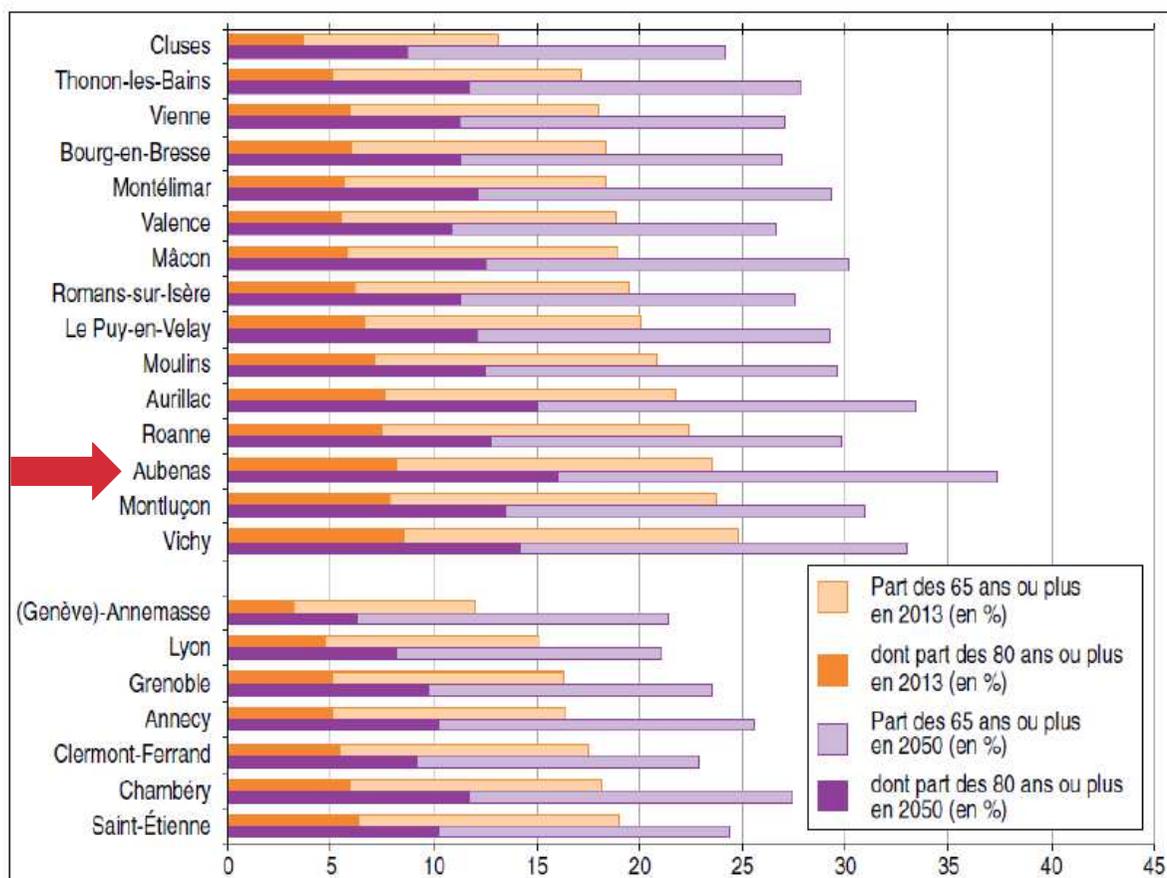
Âge de la population	indice de jeunesse	60 ans et plus	0-19ans	20-39ans	40-59ans	60-74ans	75 et +
Pôle urbain	0.63	41%	15%	21%	21%	24%	17%
Périurbain-Nord	0.67	47%	11%	22%	19%	27%	20%
Périurbain-Sud	0.87	48%	8%	24%	19%	30%	18%
Périurbain éloigné	1.05	45%	8%	26%	20%	29%	17%
Rural-Nord	0.64	51%	11%	20%	18%	30%	20%
Rural-Sud	1.23	49%	6%	26%	19%	34%	15%
CC du Bassin d'Aubenas	0.73	45%	12%	22%	20%	27%	18%
SCOT Ardèche méridionale	0.65	47%	13%	21%	19%	28%	19%
Ardèche	0.82	45%	10%	23%	21%	28%	17%

Insee RGP 2016

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

Des indicateurs de précarité alarmants sur le secteur pôle urbain

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

- Le revenu fiscal moyen, est de 22 016 € en 2016 alors qu'il est de 22 935€ en Ardèche.
- **17 % des actifs déclarent être en recherche d'emploi** contre seulement 14 % au niveau départemental.
- **6% des foyers sont bénéficiaires du RSA** contre 4 % à l'échelle départementale.
- 25 % des ménages bénéficient d'une aide au logement de la CAF.

Les difficultés sont particulièrement aigües sur Aubenas :

- un taux de chômage de 24 % (+1 % par rapport à 2015).
- 9% de foyers bénéficiaires du RSA, soit deux fois plus que la moyenne départementale,
- 37 % 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.

	Chômage*	
	Nb	Taux
Pôle urbain	1 508	24%
Périurbain-Nord	450	14%
Périurbain-Sud	593	14%
Périurbain éloigné	182	12%
Rural-Nord	157	13%
Rural-Sud	72	14%
CC du Bassin d'Aubenas	2962	17%
SCOT Ardèche méridionale	7360	17%
Ardèche	20299	14%

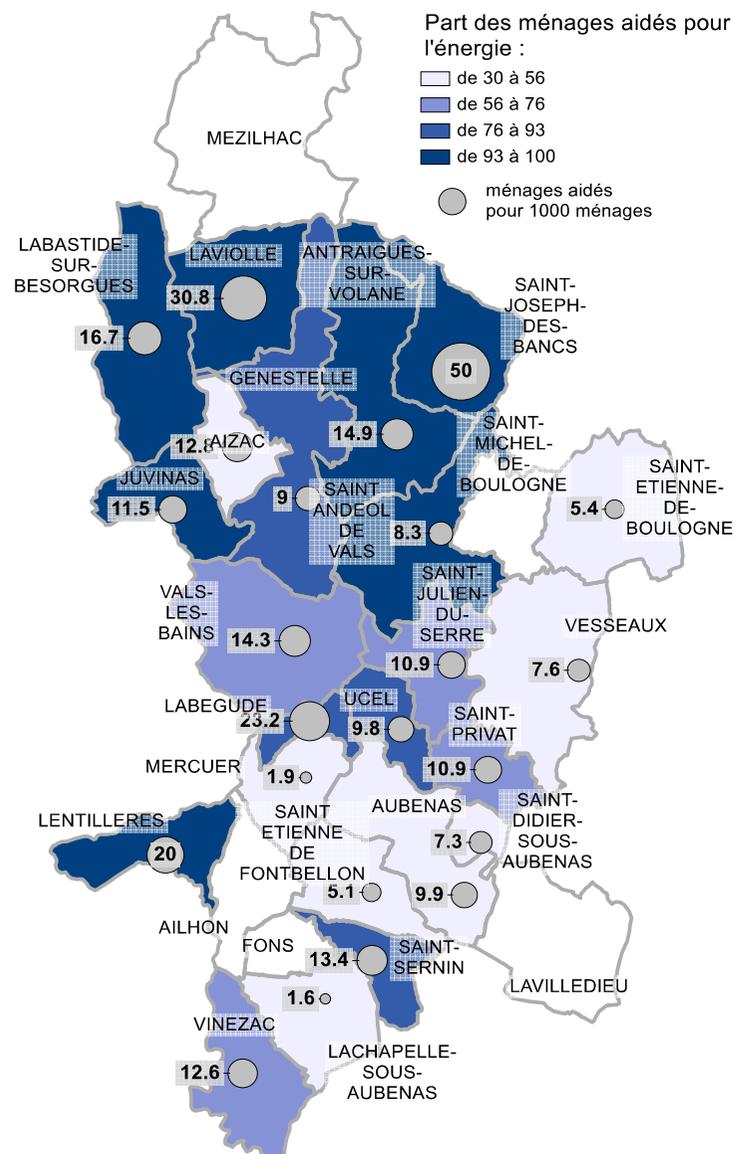
Insee RGP 2016

Diversifier l'offre pour répondre à la diversité des besoins

8- Prendre en compte des besoins spécifiques

La précarité énergétique

En 2019, **305 ménages de la CCBA ont bénéficié de 81 239 €** d'aides du département pour le maintien dans leur logement (Fond unique Logement FUL), en baisse par rapport à 2018 (328). **65% de ces aides sont destinées 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 2019 : **en attente données.**

3/ Point d'avancement sur les actions du PLH et perspectives

Bilan et perspectives

Action n°1 - Adapter les documents d'urbanisme

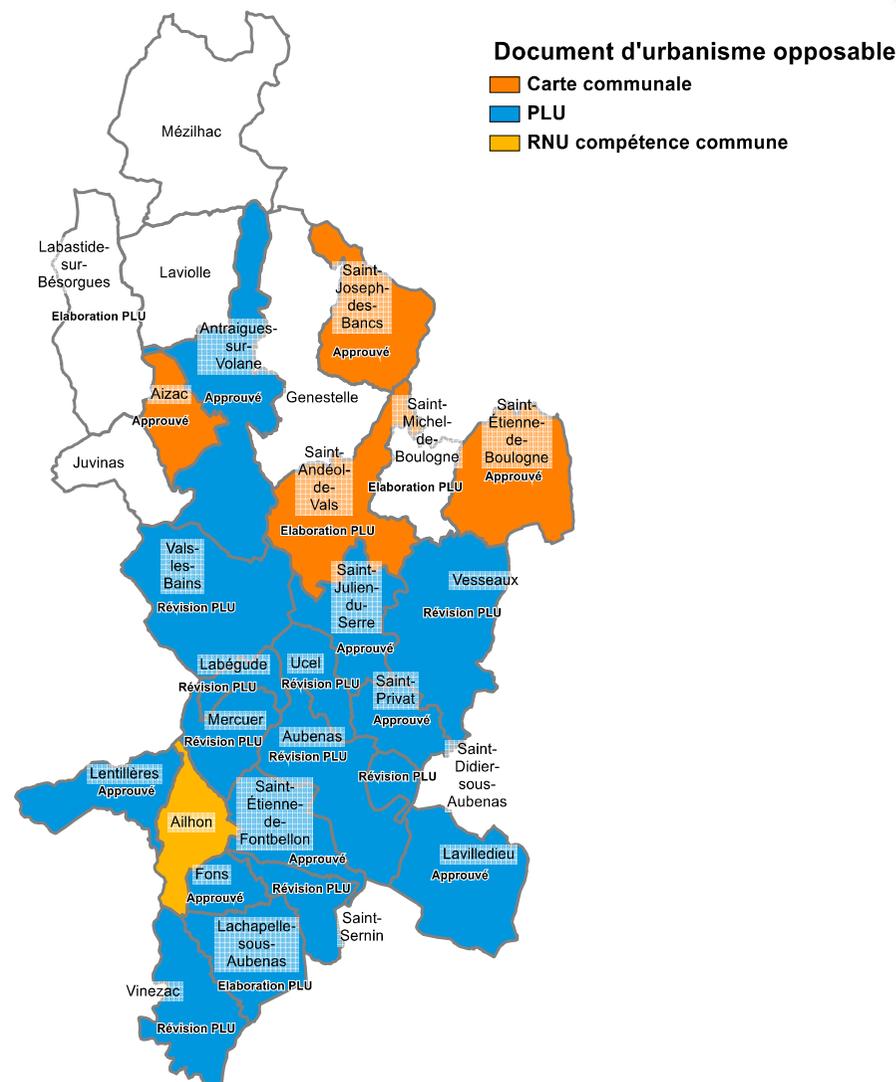
➤ Bilan 2019 : Finalisation PLU de Lachapelle-sous-Aubenas avec 3 OAP intégrant des objectifs de production de logements locatifs sociaux et 2 STECAL gens du voyage.

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

➤ **Intégration des données du 2nd PLH dans le PLUI.**

Traduire dans les documents de planification les objectifs en logements sociaux notamment sur le périurbain (dont PDALHPD)

Intégrer les préconisations MOUS GDV + objectifs SCOT



Source DDT 07 au juin 2020, carte réalisée par l'ADIL 26

Bilan et perspectives

Action n°2 - Intervenir sur le parc privé existant

➤ Bilan 2019 :

- Continuité de l'**OPAH-RU lancée le 7/06/2016**,
- Signature d'un 4^{ème} avenant OPAH-RU pour inclure un volet « copropriétés en difficulté » (6 copropriétés fléchées),
- Signature d'une convention d'Auto-Réhabilitation Accompagnée 2019/2021 pour déployer les actions individuelles et collectives sur tout le territoire
- Signature de la convention Action Cœur de Ville avec Aubenas et les partenaires financiers prorogant l'OPAH-RU jusqu'au 31/12/2022

BILAN DETAILLE CI-APRES

➤ Perspectives :

- Mise en cohérence de l'OPAH-RU avec les nouvelles aides **Action Logement, Ma Prime Rénov...** et le futur **SPPEH**
- Travail de complémentarité des aides à la rénovation énergétique à travers le **PCAET** (ménages non Anah notamment)

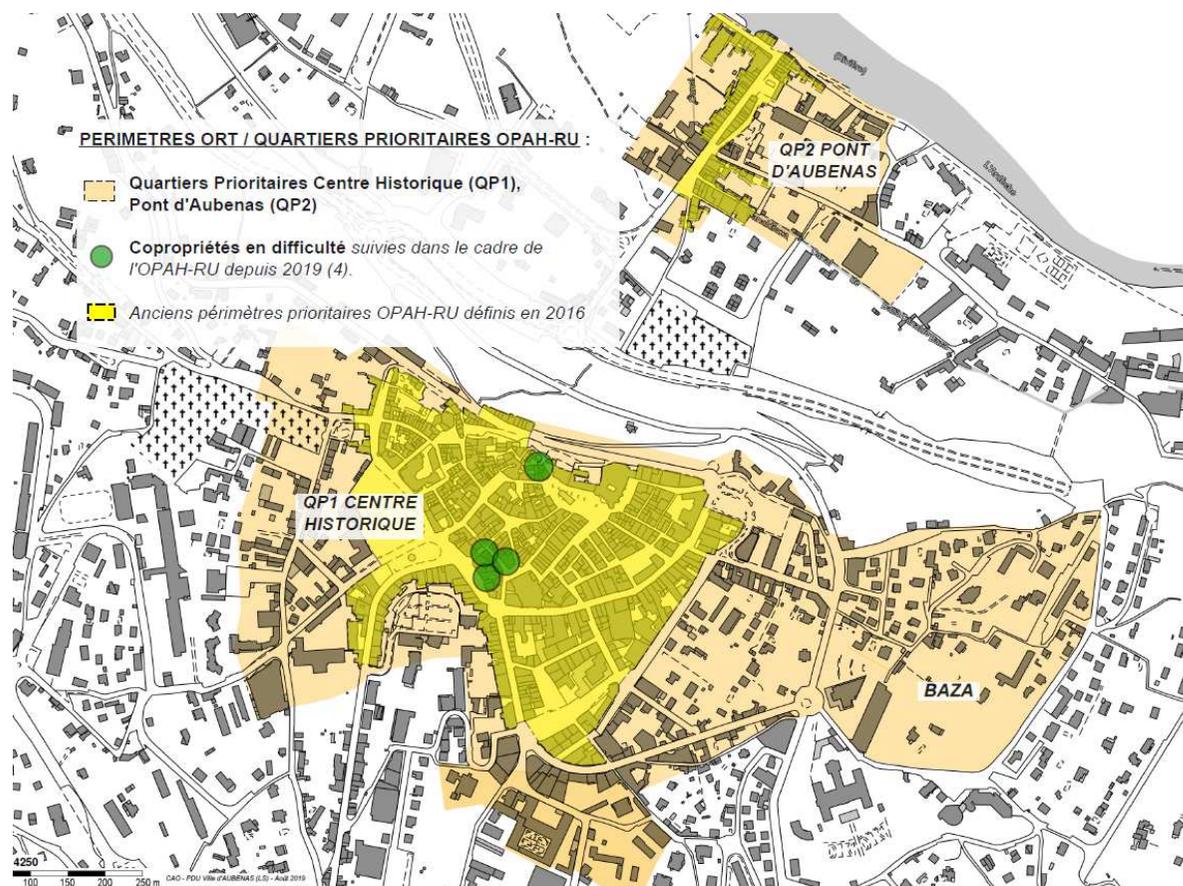
Bilan de l'OPAH-RU 2016-2019

1/ Rappel des objectifs de l'Opération

Rappel des objectifs de l'OPAH-RU

Le périmètre

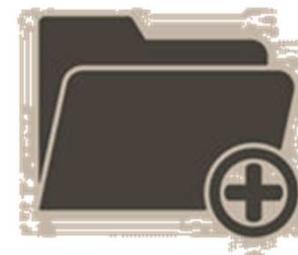
- 20 communes sur 28
- 3 quartiers prioritaires (2 sur Aubenas et 1 sur Vals-les-bains)
- Elargissement du secteur prioritaire centre-ville Aubenas (QP1) pour une meilleure cohérence avec le programme Action Cœur de Ville



Rappel des objectifs de l'OPAH-RU

Objectifs quantitatifs : ajout d'un « volet copropriétés en difficulté » dans un 4^{ème} avenant en 2019

- **311** dossiers Propriétaires Occupants (PO) dont 208 Habiter Mieux et 15 accédants hors Anah
- **93** dossiers Propriétaires Bailleurs (PB) dont 93 Habiter Mieux
- **6 copropriétés dégradées** fléchées sur Aubenas et Vals-les-Bains (représentent 43 logements)
- Soit au total **432 logements subventionnés** dont 314 Habiter Mieux



Rappel des objectifs de l'OPAH-RU

Enveloppes budgétaires prévisionnelles (au 31/12/19)

Financier	Ingénierie	Travaux	TOTAL
Anah	446 812 €	5 944 295 €	6 391 107 €
Habiter Mieux	113 120 €	559 500 €	672 620 €
CCBA	113 344 €	280 716 €	394 060 €
Aubenas	72 128 €	334 922 €	407 050 €
Vals-les-Bains	20 608 €	64 000 €	84 608 €
TOTAL	766 012 €	7 183 433 €	7 949 445 €



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'accès 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

2/ Bilan animation et communication

Bilan de l'animation

Rappel

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

Depuis juin 2016 :

- › **537** permanences téléphoniques tenues (4 ½ journées / semaine)
- › **Plus de 1 600** contacts pris lors des permanences, soit 2,6 appels en moyenne par permanence

3,1 en moyenne en 2019

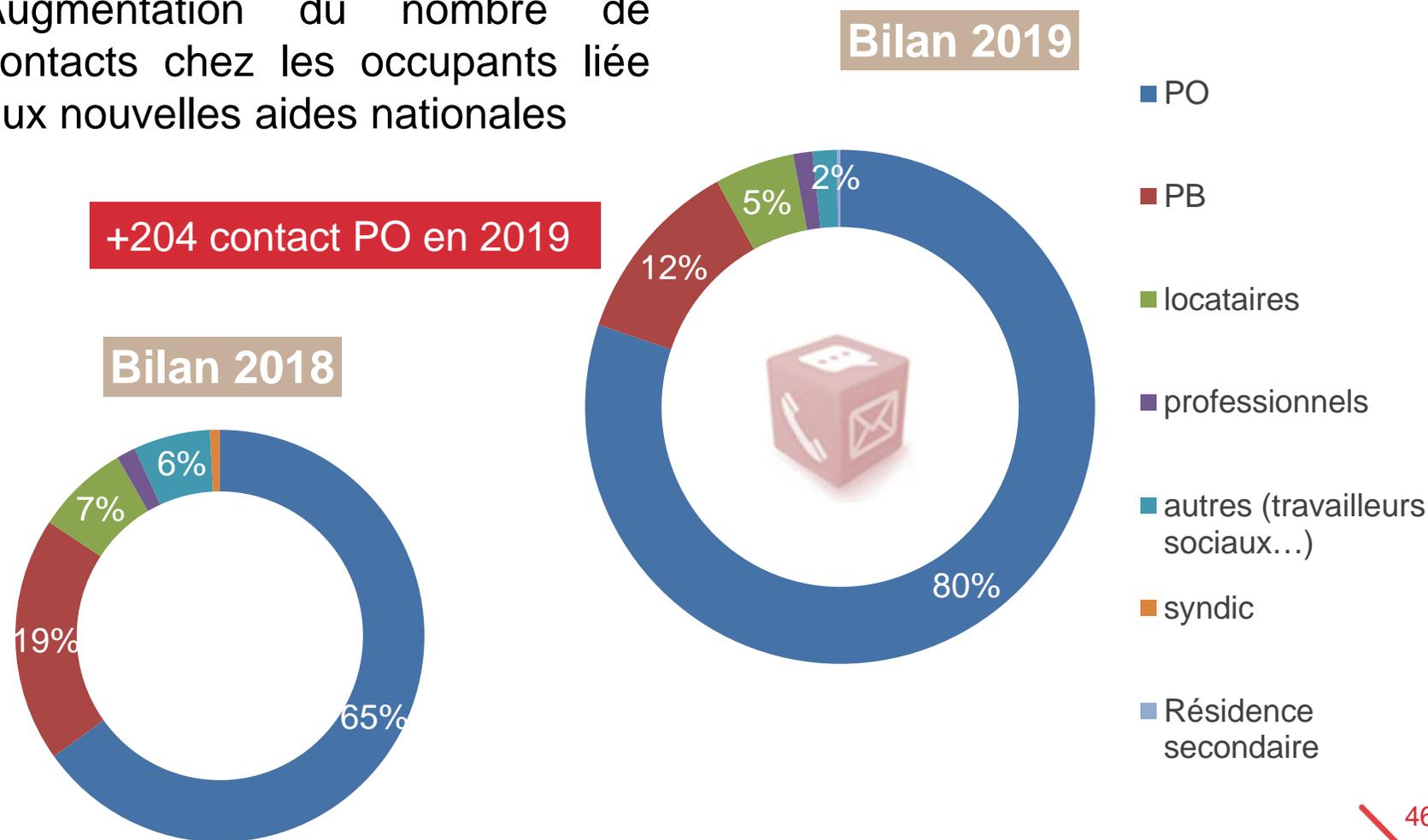
- › A noter de nombreux appels d'une durée qui s'allonge liés aux dispositifs hors OPAH-RU : prime CEE / 1€, Habiter Mieux Agilité, Action Logement...entraînant aussi une surchauffe de tous les partenaires (ALEC, SOLIHA...)



Bilan de l'animation :

Type de contact lors des permanences

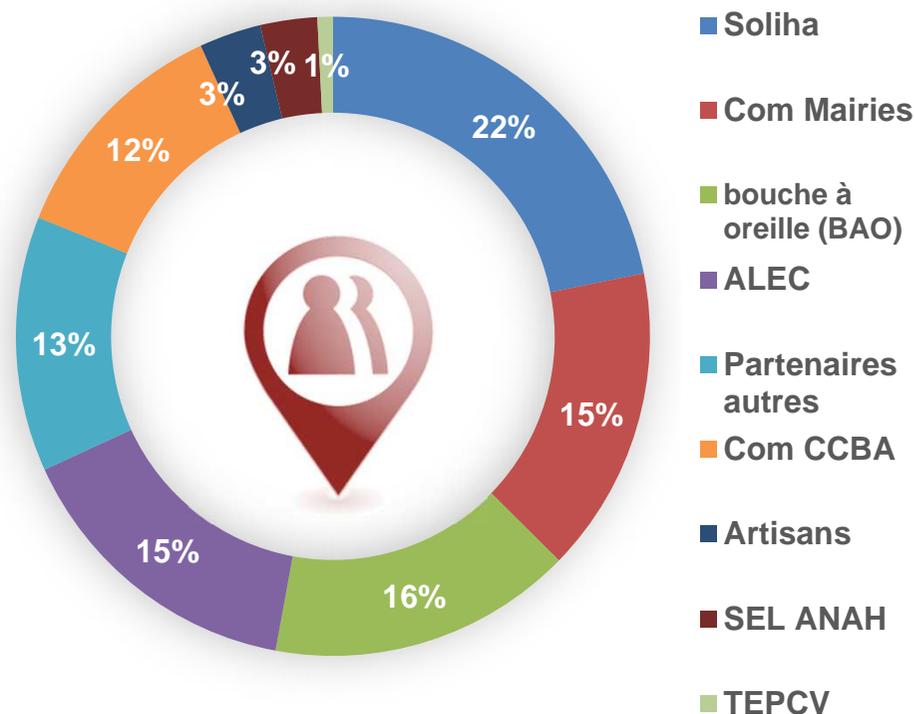
- Augmentation du nombre de contacts chez les occupants liée aux nouvelles aides nationales



Bilan de l'animation

- **231** rendez-vous effectués à la MAH : + 56% comparé à 2018
- **116** pré-visites effectuées : + 41%
- Une tendance qui se confirme : les demandeurs proviennent d'**origines multiples**.
- **Un nouvel acteur communiquant sur les aides : les artisans**
- SoliHa reste le premier acteur dont les propriétaires ont connaissance pour demander des aides à la rénovation.

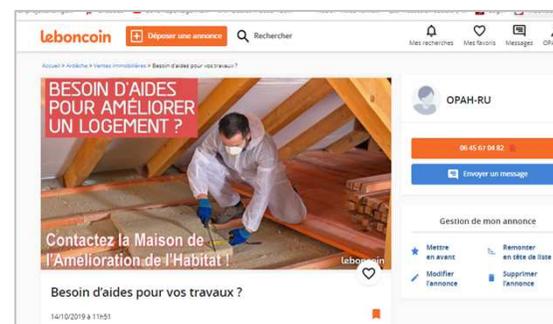
Origine des contacts



Bilan de la communication

En 2019, une communication renouvelée

- Création de nouveaux outils de communication : **1 roll up + affiches thématiques**
- Articles dans le B|A ba + **1 numéro spécial habitat**
- **Articles récurrents** dans la presse qui ont augmenté en 2019 (11) dont 2 publiereportages dans La Tribune
- Articles dans les **bulletins municipaux**
- Page **Facebook** : 15 articles postés
- 2 annonces sur les aides diffusées sur la site « **Le Bon Coin** »



Bilan de la communication

En 2019, une communication renouvelée

- Fin du tour des communes : **10 nouvelles permanences décentralisées** : 12 personnes reçues.
- Lancement des **questionnaires** sur les consommations énergétiques après travaux
- Diffusion pendant 1 année d'un **spot TV** au centre commercial à Saint-Etienne-de-Fontbellon : peu de retombées.
- Continuité des **permanences au centre social Au fil de l'Eau** : 1 fois par mois, 6 personnes reçues
- Nouvelle **vitrophanie** aux couleurs de la CCBA sur la devanture de la MAH



Bilan de la communication

Des évènementiels sur des thématiques variées tout au long de l'année

- › Lancement de **réunions d'information sur le BRICOBUS** à destination des maires et habitants de 5 communes (42 participants)
- › Stand au **Salon de l'Habitat** et **Salon de l'ASA** (133 contacts renseignés, +60% par rapport à 2018)
- › Participation à la **Semaine Bleue** : tenue d'un stand + 1 atelier thématique (10 personnes renseignées)
- › Participation à une représentation de **théâtre forum** : « L'argent par les fenêtres » organisée par la CS Au fil de l'Eau et les CBRA
- › Organisation d'un **conférence thématique** « Bailleurs : quels droits, quels devoirs ? » avec l'ADIL 26 au Bournot (60 participants)
- › Participation à une **journée partenariale** organisée par l'association SOLEN



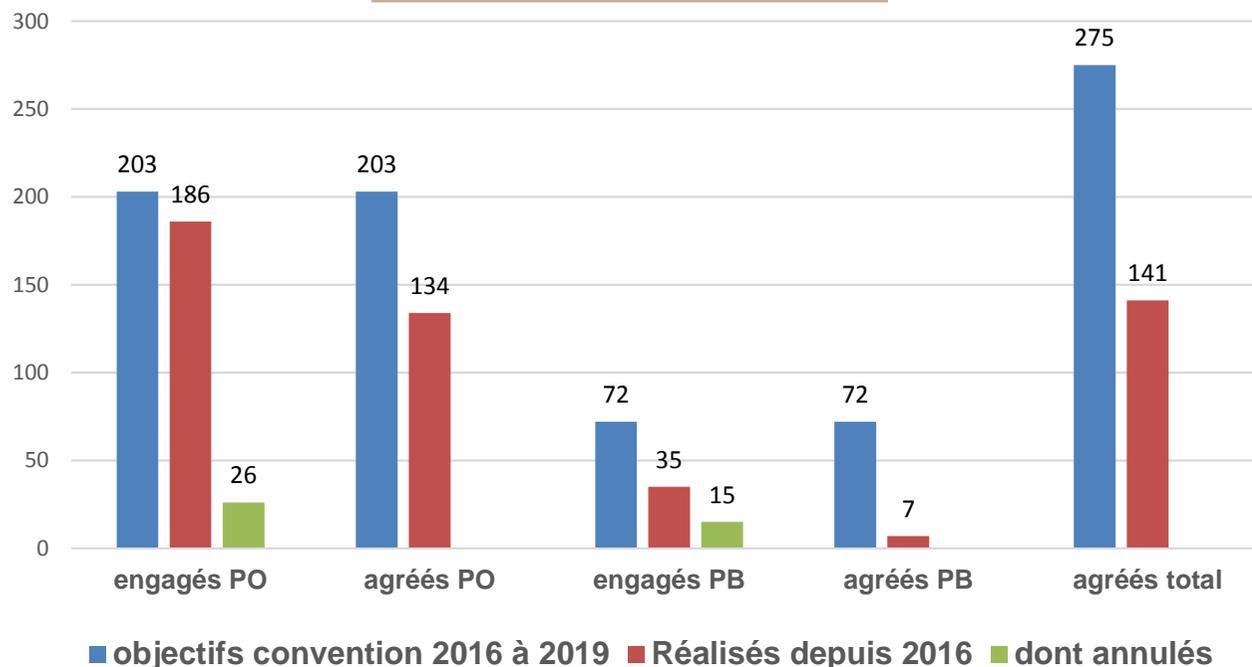
3/ Les résultats quantitatifs

Les résultats quantitatifs 2016-2019 (45 mois)

Au total on recense :

- 224 logements engagés par bon de commande (dont 41 logements annulés)
- 141 logements agréés dont 7 logements conventionnés

Objectifs / Réalisation
(en logements)

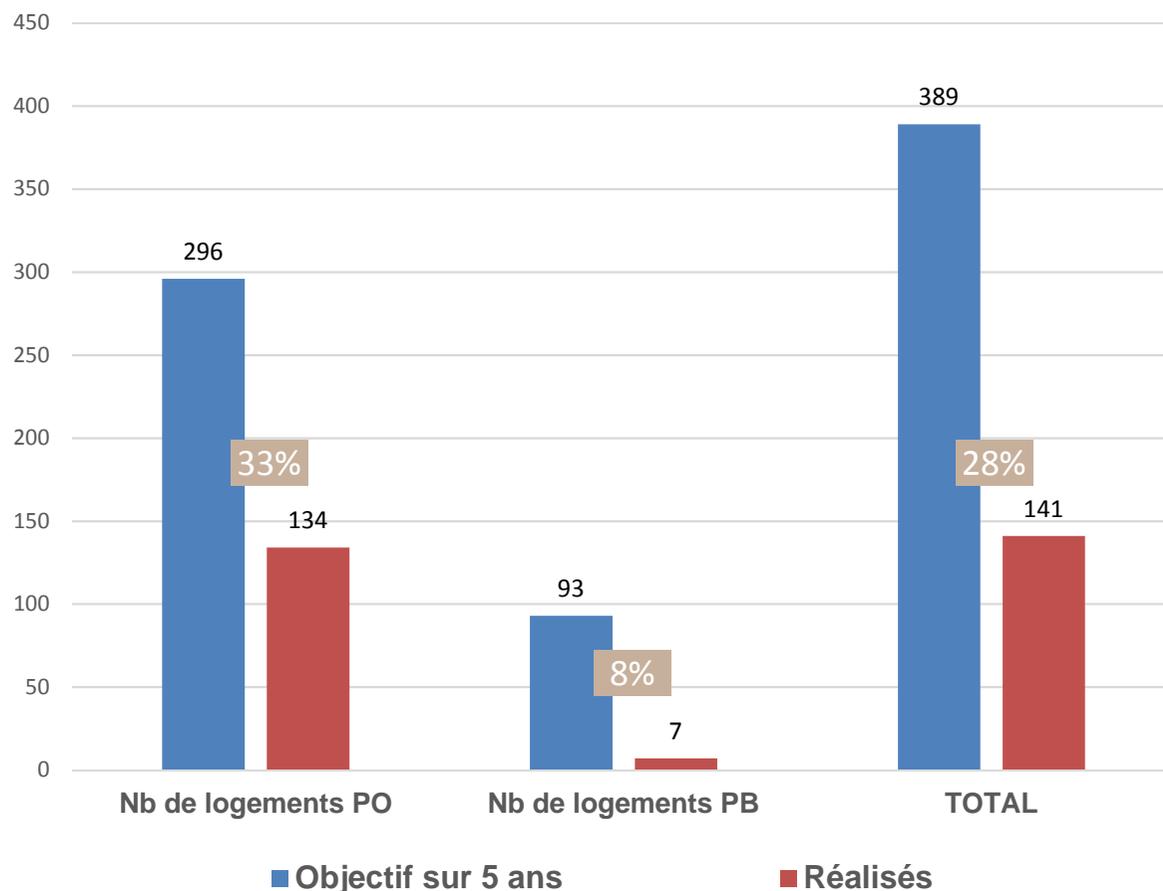


En 2019, le nombre de dossiers PO engagés a augmenté de 20%. Un décalage toujours d'actualité entre dossiers engagés et agréés, lié aux dossiers annulés (6 par an en moyenne) et le temps de montage du dossier

Des objectifs PB loin d'être atteints. Beaucoup d'abandons de dossiers à déplorer et un fort décalage dû à la longueur dans le montage de dossier (aucun agrément de dossier en 2019)

Les résultats quantitatifs 2016-2019 (45 mois)

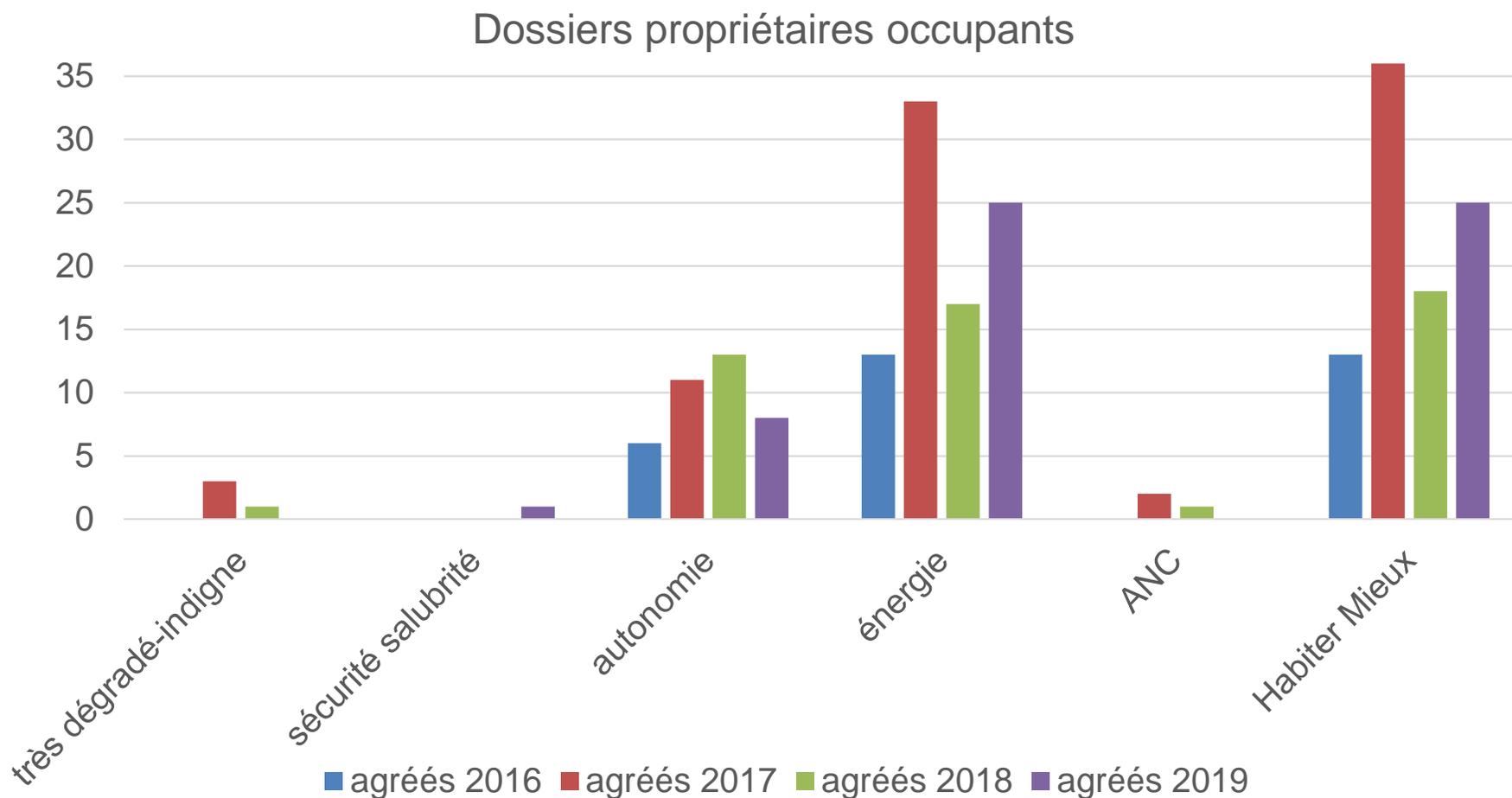
Avancement au fil de l'eau
(en logements agréés)



- *On constate comme l'an passé la difficulté d'accompagner les PB via l'écart entre les dossiers engagés et agréés.*
- *La communication effectuée en 2019 prioritairement à destination des PB n'a permis que de maintenir une dizaine de logements engagés dont aucun agréés en 2019.*

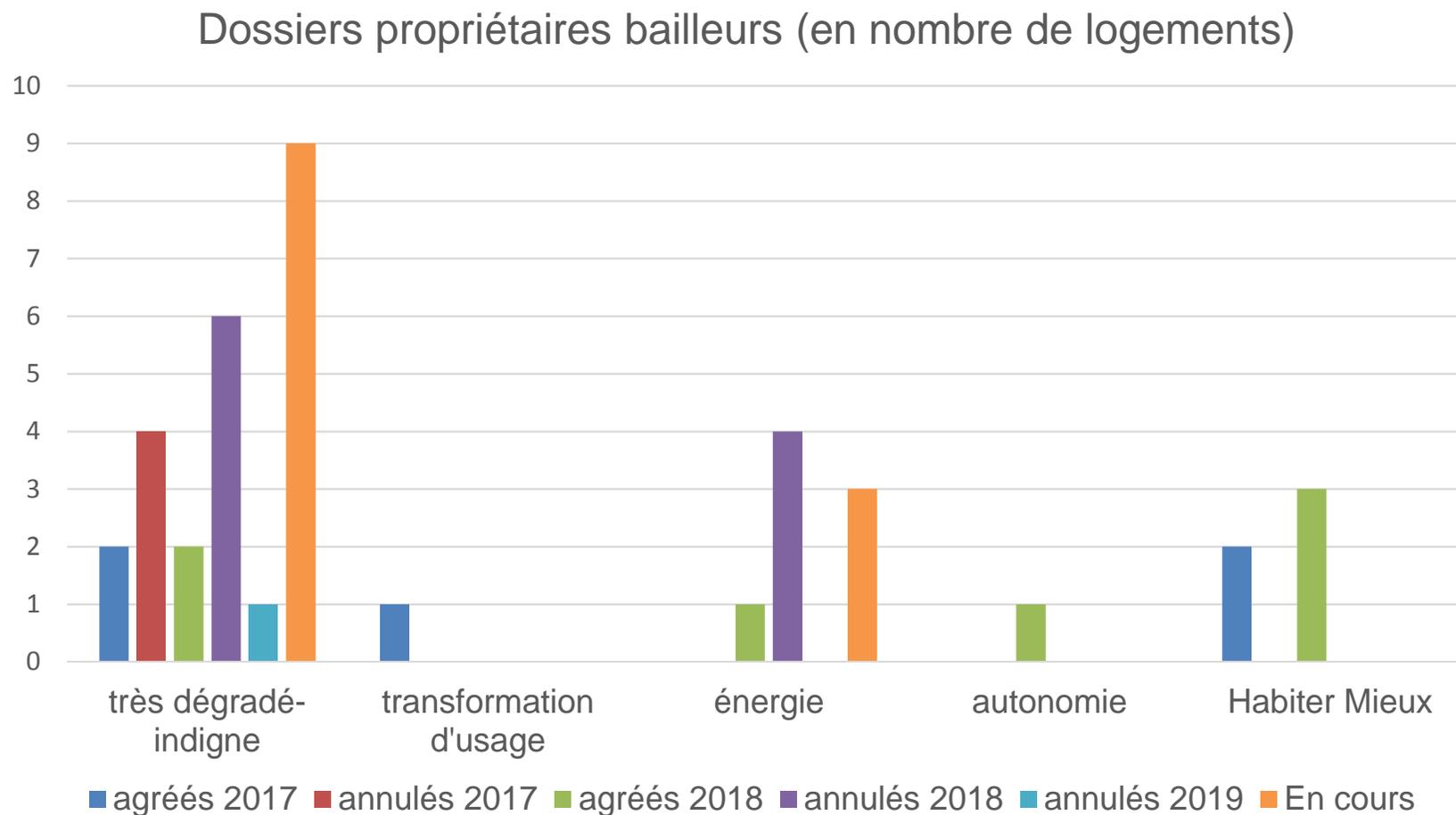
Les résultats quantitatifs 2016-2019 (45 mois)

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



Les résultats quantitatifs 2016-2019 (45 mois)

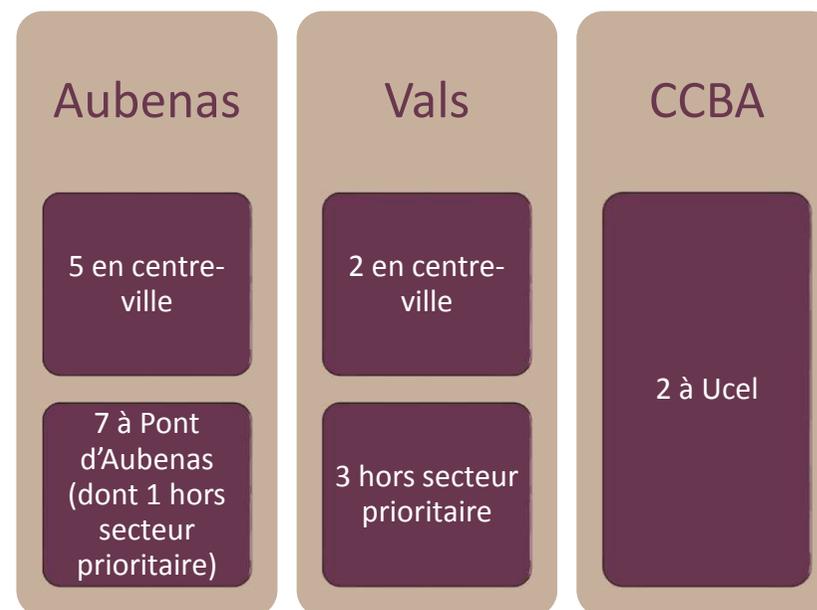
Avancement au fil de l'eau par type de dossiers :



Les résultats quantitatifs 2016-2019 (45 mois)

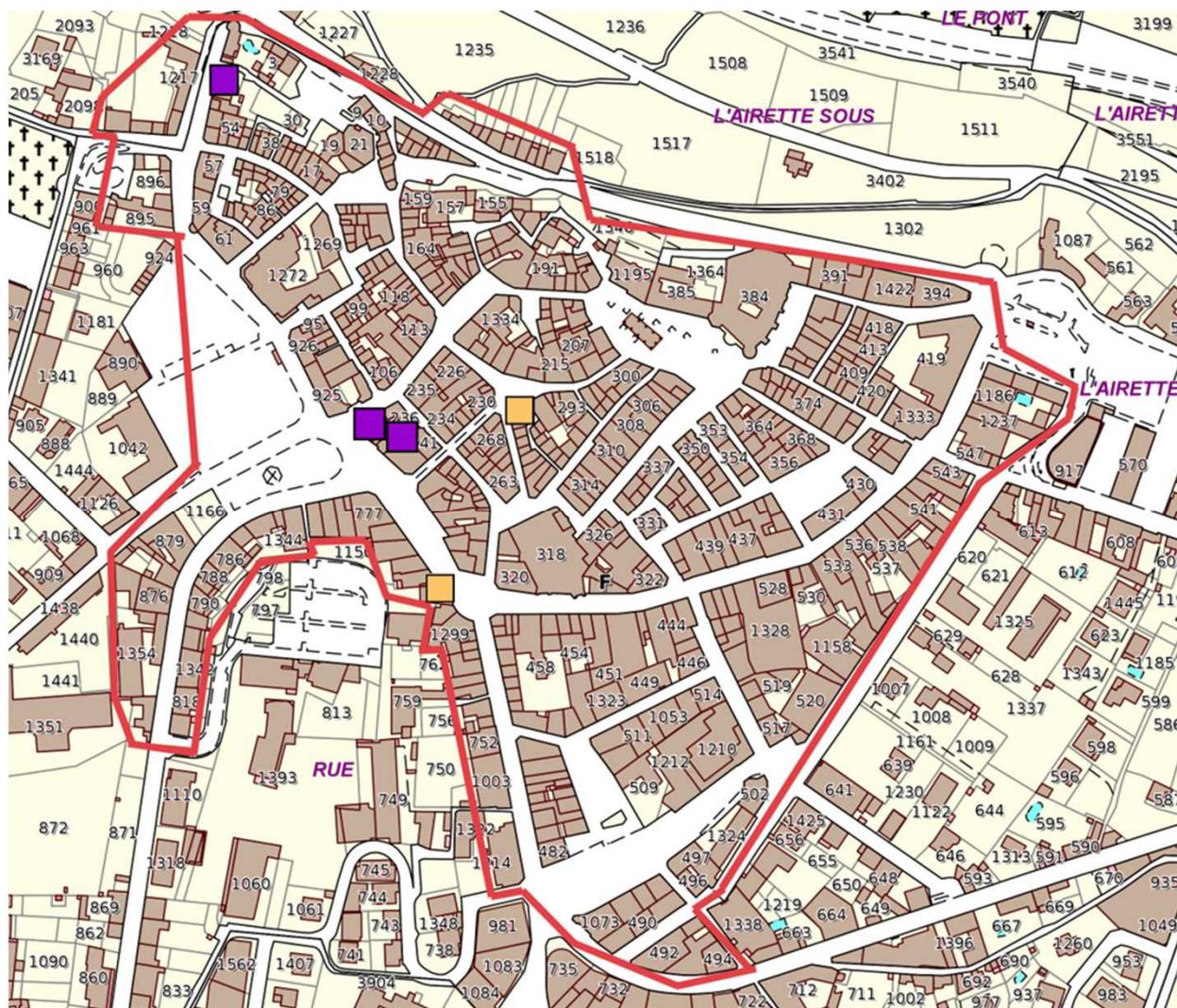
Propriétaires Bailleurs : nombre et type de dossiers

- › 7 logements locatifs ont été réhabilités depuis 2016 en bénéficiant de subventions de l'Anah et de la commune d'Aubenas et Vals-les-Bains.
- › 12 dossiers sont en cours de montage avec Soliha.
- › 6 dossiers PB ont été annulés depuis 2016, soit 15 logements.
- › 8 logements étaient vacants ou très dégradés avant le dossier, 1 constitue une transformation d'usage (anciens bureaux), 1 rénovation énergétique et 1 en adaptation du logement pour un locataire



Les résultats quantitatifs 2016-2019 (45 mois)

Propriétaires Bailleurs : situation des logements



Quartier prioritaire 1 :
Centre ville d'Aubenas

- Logements agréés
- Logement en cours de montage

+ 1 logement par rapport à 2018

Les résultats quantitatifs 2016-2019 (45 mois)

Propriétaires Bailleurs : situation des logements



Quartier prioritaire 2 :
Pont d'Aubenas

- Logement agréé
- Logements en cours de montage

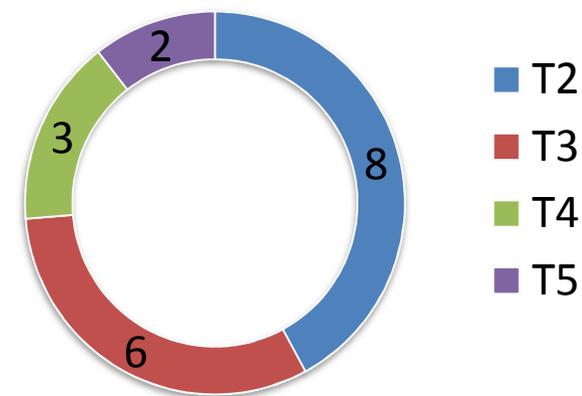
+ 6 logements par rapport à 2018

Les résultats quantitatifs 2016-2019 (45 mois)

Propriétaires Bailleurs : consommation des crédits

Subventions Anah + HM	87 812 €
Subventions Aubenas	16 056 €
Subventions Vals-les-Bains	8 322 €

Typologie des logements



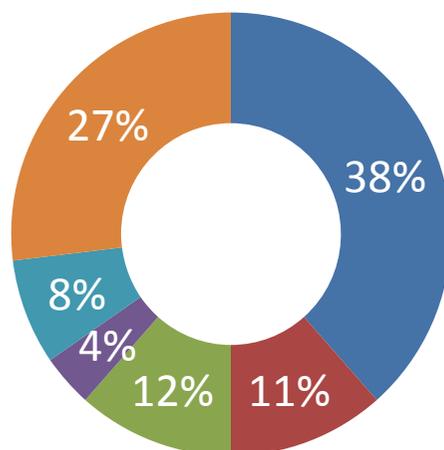
Etat d'avancement des dossiers :



Les résultats quantitatifs 2016-2019 (45 mois)

Propriétaires Occupants : nombre de dossiers

- 186 dossiers ont été engagés depuis 2016 (+42% en 2019)
- 134 ménages ont bénéficié de subventions de l'Anah (+34%)
- 44 dossiers agréés au titre du dispositif habiter mieux « agilité » (non comptabilisés dans les objectifs OPAH-RU) (+450%)
- 26 dossiers ont été annulés par abandon



Motifs abandons de dossiers

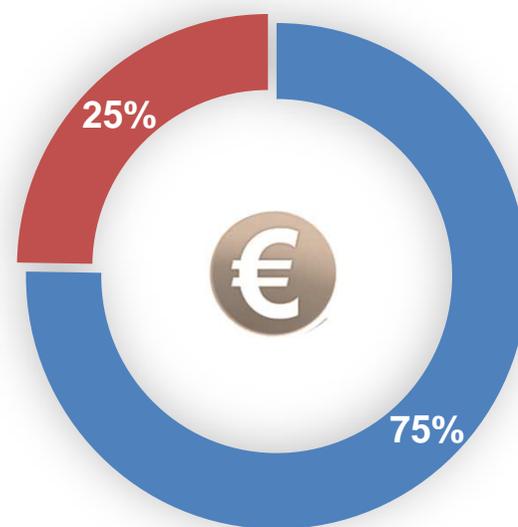
- sans suites malgré relances
- manque de financements ou pb de santé
- CEE déjà valorisés
- gain non atteint
- devenu un dossier agilité
- autres

Les résultats quantitatifs 2016-2019 (45 mois)

Propriétaires Occupants : profil

- Age moyen des demandeurs : **62 ans**
+2 ans par rapport à 2017
- 23 ans est l'âge du plus jeune des bénéficiaires et 93 ans celui du plus âgé
- Le dispositif **touche en priorité les personnes séniors** : 41% seulement des demandeurs ont moins de 60 ans
- 75% des bénéficiaires sont **très modestes** : - 3% par rapport à 2018

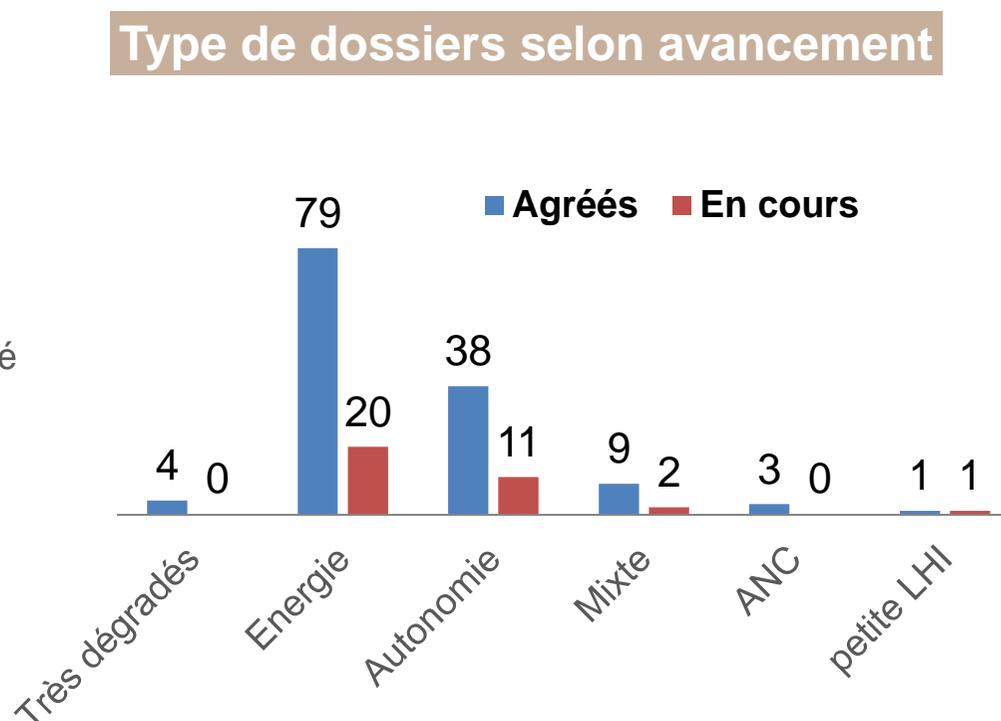
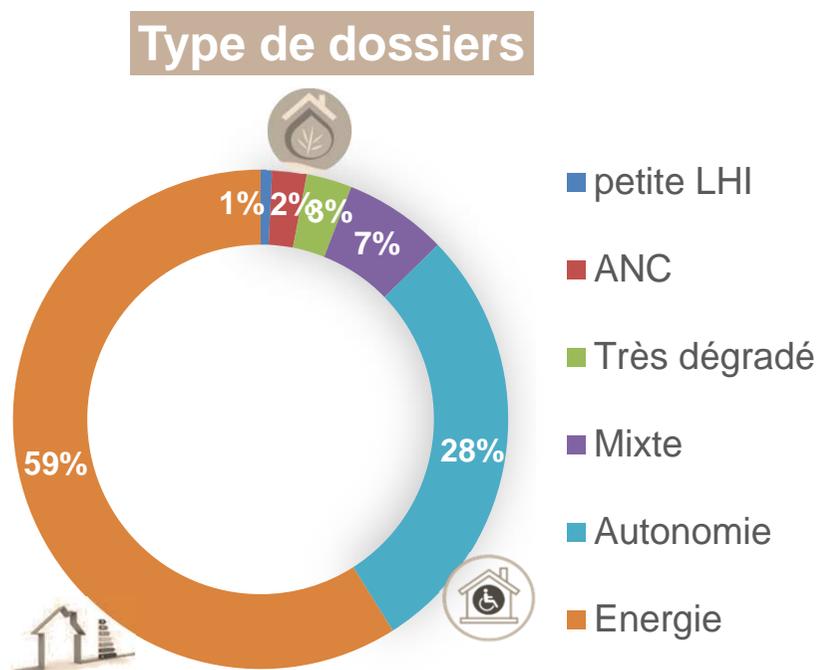
Niveaux de ressources



■ Très modestes ■ Modestes

Les résultats quantitatifs 2016-2019 (45 mois)

Propriétaires Occupants : types de dossiers



- Comme chaque année, 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 2016-2019 (45 mois)

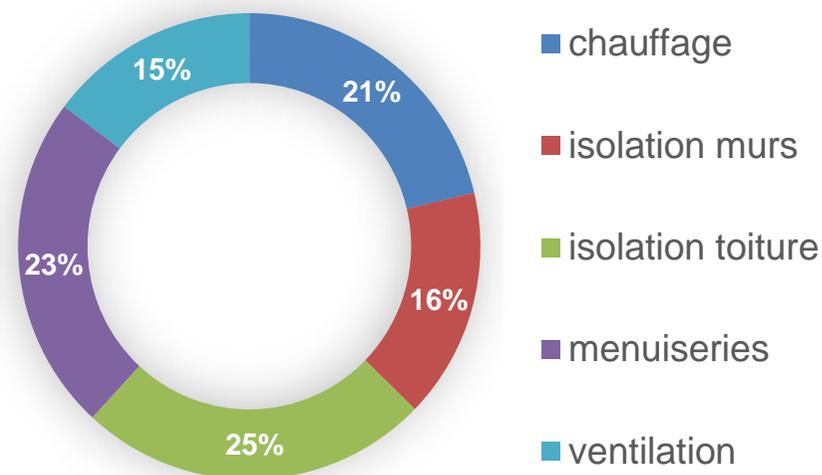
Propriétaires Occupants : travaux effectués dans le cadre des dossiers énergie et mixtes

- La moitié des travaux effectués concerne le changement des menuiseries et l'isolation de la toiture.



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

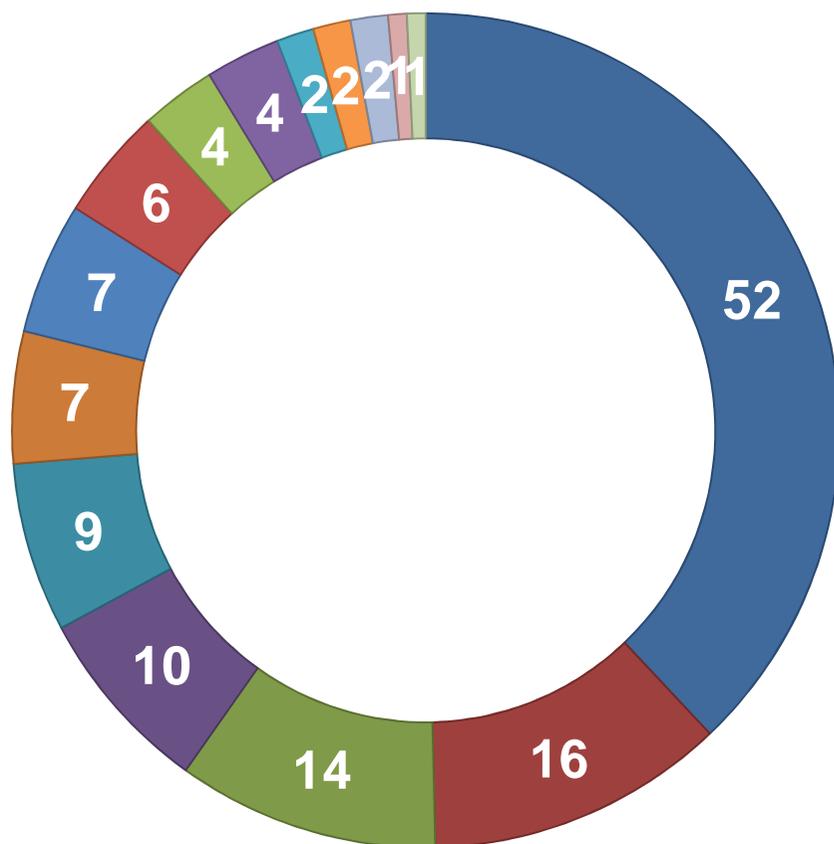
Travaux concernés



Les résultats quantitatifs 2016-2019 (45 mois)

Propriétaires Occupants: dossiers par commune

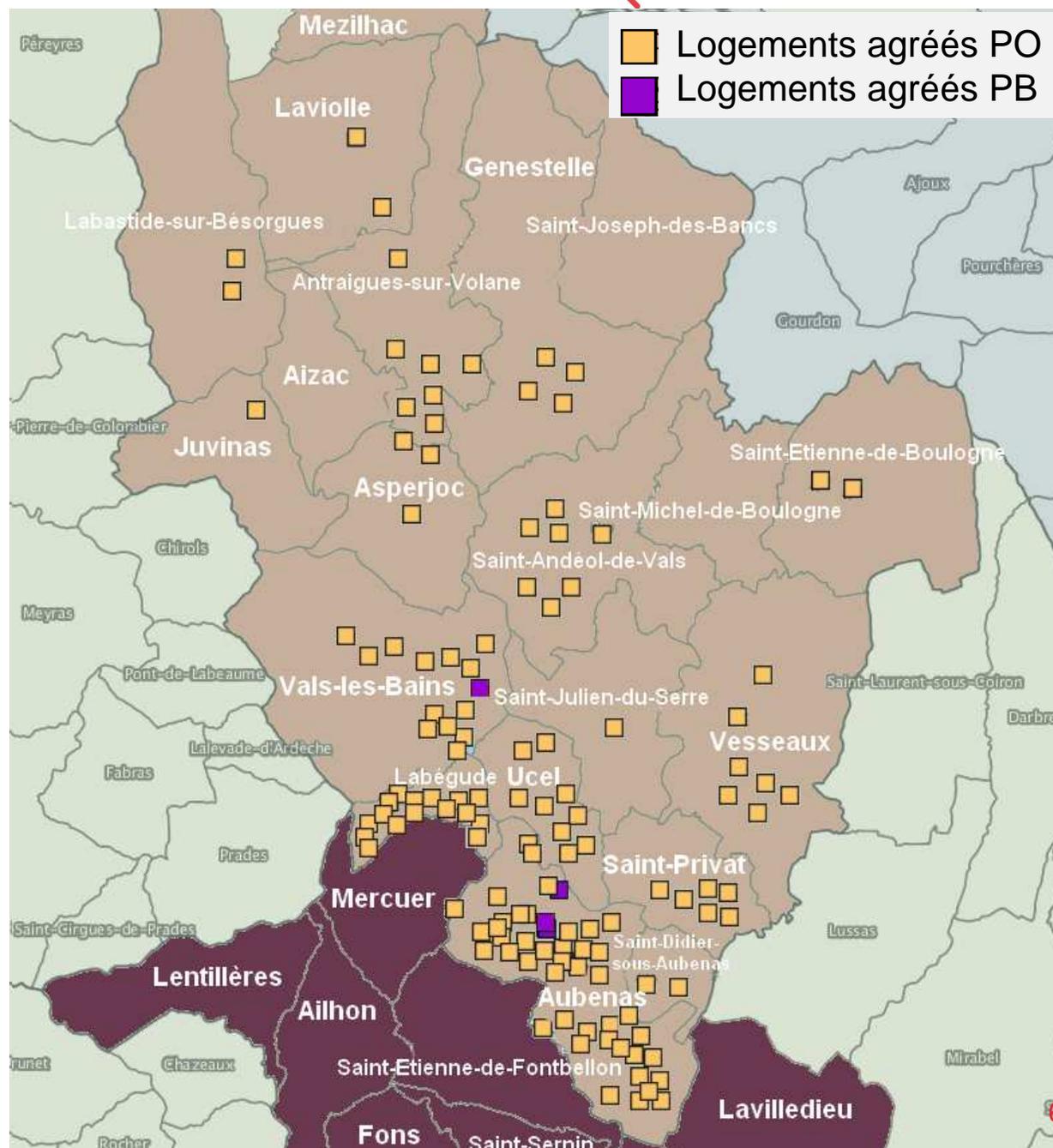
Nombre de dossiers agréés par commune



- Aubenas
- Labégude
- Vals-les-Bains
- Vallées-d'Antraigues-Asperjoc
- Ucel
- Saint-Andéol-de-Vals
- Vesseaux
- Saint-Privat
- Genestelle
- Saint-Etienne-de-Boulogne
- Saint-Didier-sous-Aubenas
- Labastide-sur-Besorgues
- Laviolle
- Saint-Julien-du-Serre
- Juvinas

Résultats quantitatifs 2016-2019 (45 mois)

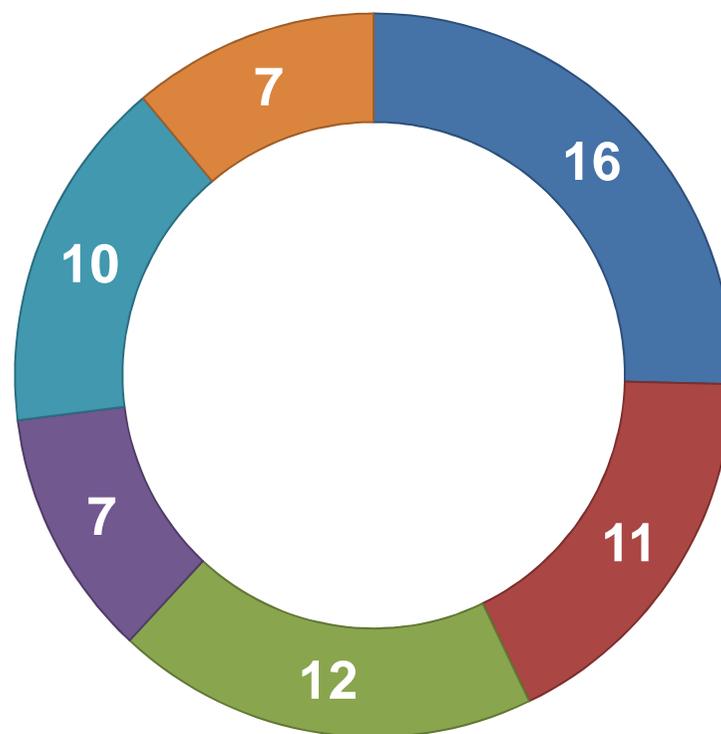
- 38% des logements agréés se situent sur Aubenas. On note une bonne répartition territoriale depuis 2 ans.
- 4 communes n'ont aucun dossiers agréés malgré les permanences organisées dans ces communes en 2018



Les résultats quantitatifs 2016-2019 (45 mois)

Dossiers CCBA hors OPAH-RU : 63 dossiers agréés (+34% en 2019)

Nombre de dossiers agréés par commune hors OPAH-RU
(hors HM Agilité)

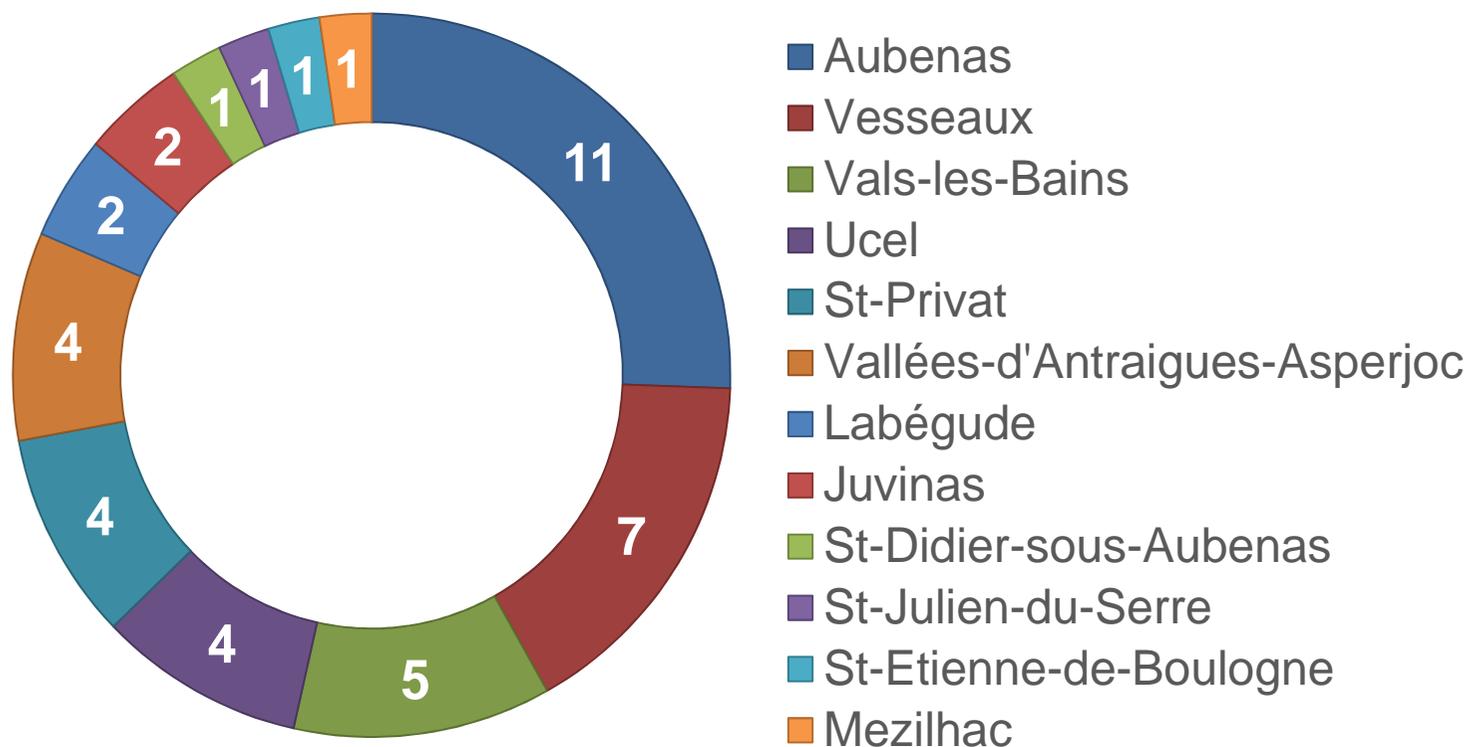


- Lavilledieu
- Saint-Sernin
- Saint-Etienne-de-Fontbellon
- Lachapelle-sous-Aubenas
- Mercuer
- Vinezac

Les résultats quantitatifs 2016-2019 (45 mois)

Dossiers CCBA en dossier agilité : 64 dossiers agréés dont 44 secteur OPAH-RU (non comptabilisé dans la convention)

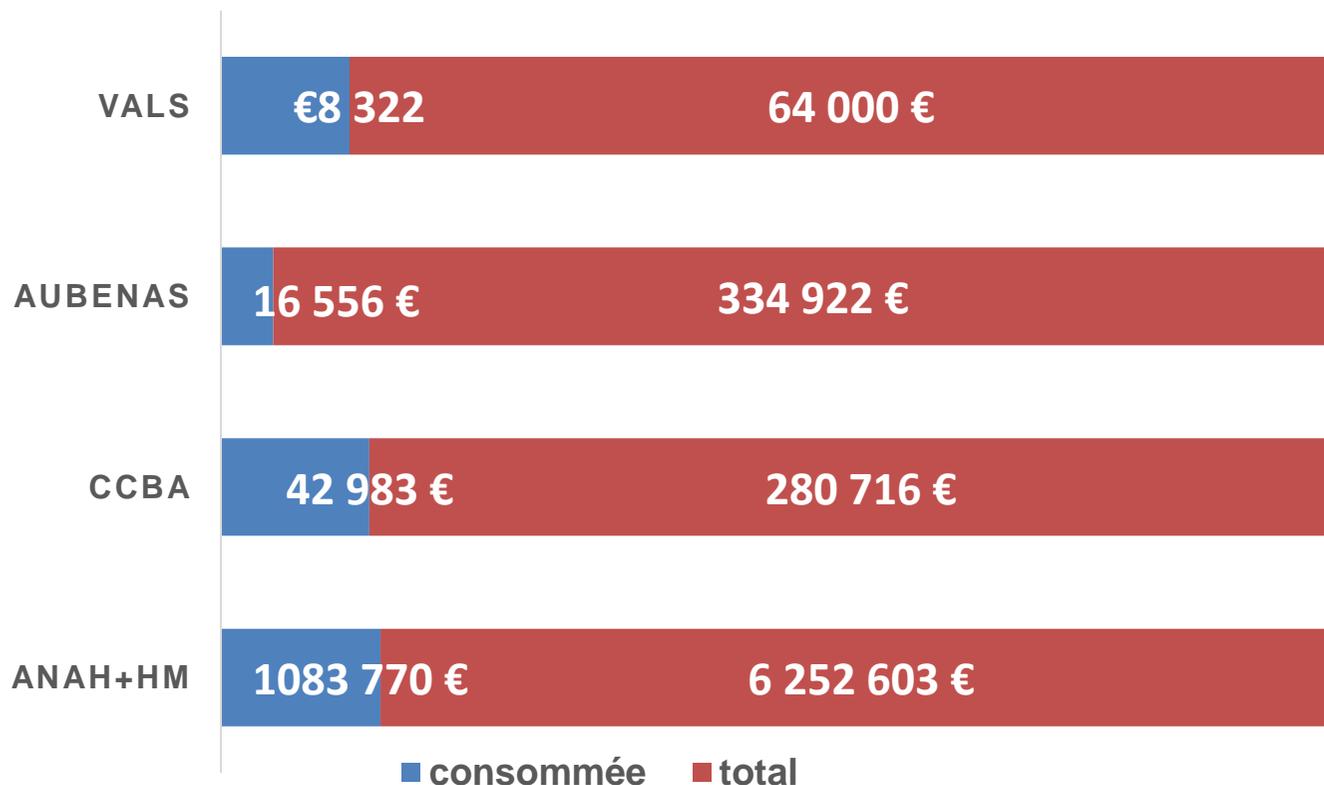
Nombre de dossiers "agilité" agréés par commune dans OPAH-RU



Les résultats quantitatifs 2016-2019 (45 mois)

La consommation des crédits alloués au travaux (hors copropriétés)

ENVELOPPE ALLOUEE AUX TRAVAUX



Les résultats quantitatifs 2016-2019 (45 mois)

Le montage des dossiers

- Montant moyen de subventions par logement
PO : 7 761 € **PB : 16 027 €**
- Des financements complémentaires restent toujours mobilisables pour certains dossiers (caisses de retraites, crédit d'impôt...)
- L'OPAH-RU a engendré **2 447 213 € de travaux** sur le territoire (+ 519 772 € en 2019)
- **83%** de ces travaux ont été réalisés par des **entreprises situées sur le territoire de la CCBA** (maintien même résultat depuis 2018)



4/ 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

- Etude lancée par commune + SITHERE pour analyse accessibilité et modes de déplacements par le CEREMA sur l'ensemble de la Ville (stationnement, modes doux...) : diagnostic rendu
- Quartier du château : **lancement des travaux en novembre 2019** pour la requalification complète du quartier (réseaux secs et humides, surfaces, végétalisation...)

Volet foncier et immobilier

- Convention avec EPORA pour la réhabilitation de l'ancien hôtel du TOURING (projet de démolition puis aménagement en logements et parking) : pré-études réalisées et choix du maître d'œuvre effectué pour les travaux de démolition

Volet économique

- Mise en œuvre des fiches actions dans le cadre du FISAC : attribution de subvention aux commerces pour les travaux réalisés (accessibilité, modernisation...) et analyse des locaux vacants à réhabiliter

Bilan Volet Renouvellement Urbain

Quartier prioritaire du Centre-ville d'Aubenas : poursuite d'une dynamique de grands projets urbains (**attente mise à jour AUBENAS**)

Volet urbain

- Agora paysagère : livrée en 2019
- Château d'Aubenas : 1^{ère} phase achevée
- 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 **attente mise à jour AUBENAS)**

Volet Urbain

- Voie verte : livrée en 2019
- 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

5/ Volet Auto-Réhabilitation Accompagnée

2019 : Déploiement de l'Auto-Réhabilitation Accompagnée (ARA)

2018 : expérimentation de l'ARA

2019 : convention avec les Compagnons Bâisseurs Rhône-Alpes signée le 15/04/19 pour 3 ans

➤ Action 1 : ARA PO

1 dossier réalisé chez un PO à Ucel en précarité énergétique en 2018.

Pas de dossier en 2019 malgré des contacts avec des PO intéressés par l'ARA.

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



2019 : Déploiement de l'Auto-Réhabilitation Accompagnée (ARA)

Action 2 : ARA Territoriale : le BRICOBUS

- Objectif : accompagnement des locataires ou des propriétaires modestes dans la réalisation de petits travaux d'amélioration de leur logement.
- Quartier de Pont d'Aubenas :
 - ✓ 1 chantier « vitrine » réalisé en 2018 chez une locataire d'ADIS
 - ✓ sensibilisation du grand public du quartier de Pont (permanence de l'OPAH-RU au centre social, participation à des événements)
 - ✓ 3 visites à domiciles effectuées pour de futurs chantiers, 2 interventions pédagogiques



Enveloppe en 2019 : CCBA : 10 000€
Aubenas : 4 000€

2019 : Déploiement de l'Auto-Réhabilitation Accompagnée (ARA)

➤ Action 2 : ARA Territoriale : le BRICOBUS



➤ 9 interventions pédagogiques à domicile



➤ 7 chantiers en cours ou réalisés chez des PO



6/ Volet copropriétés en difficulté

2019 : Lancement du suivi-animation sur les « copropriétés en difficulté »

- › En 2018 : rendu du diagnostic multi-critères réalisé et validation des copropriétés choisies pour être accompagnées dans le cadre de l'OPAH-RU (accompagnement technique, social et financier + aides aux travaux).
- › 2019 : démarrage du suivi-animation réalisé par l'association SOLIHA : 6 adresses de copropriétés retenues dans le cadre du « volet copropriétés en difficultés » (2019 / 2022) représentant 43 logements :
 - 4 sur Aubenas (centre-ville)
 - 2 sur Vals-les-Bains (centre-ville élargi),



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 syndic).

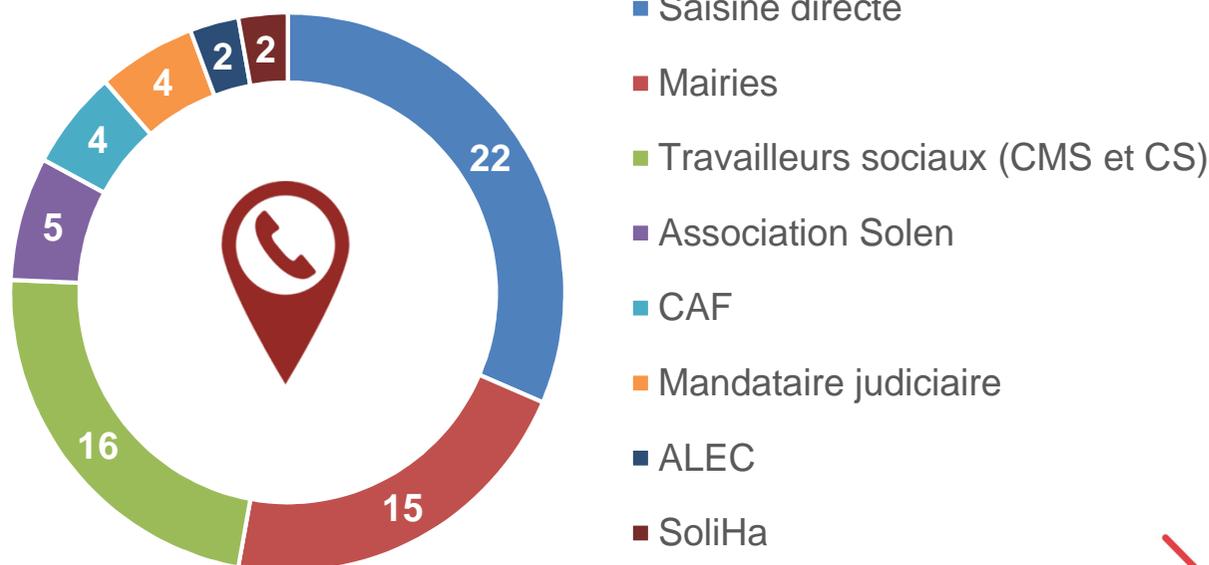
7/ La Lutte contre l'Habitat Indigne

Lutte Contre l'Habitat Indigne

- 70 signalements reçus par l'animatrice
- 64 situations traitées et présentées au cours de 36 Commissions Habitat Indigne (CHI) entre 2016 et 2019
 - +24 logements en 2019
- 93 % concernent des logements locatifs.

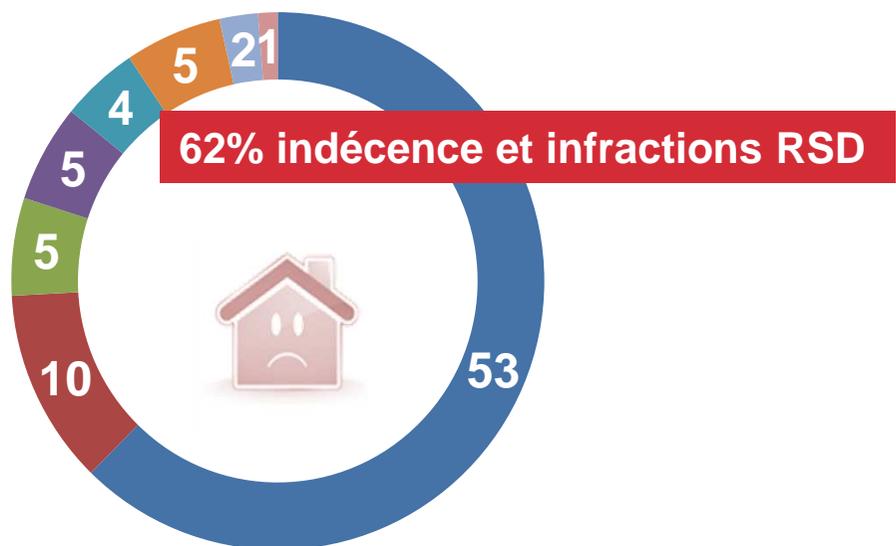
Origine des signalements

8 logements signalés par les mairies en 2019, partenaires indispensables pour la réception des 1^{ers} signalements



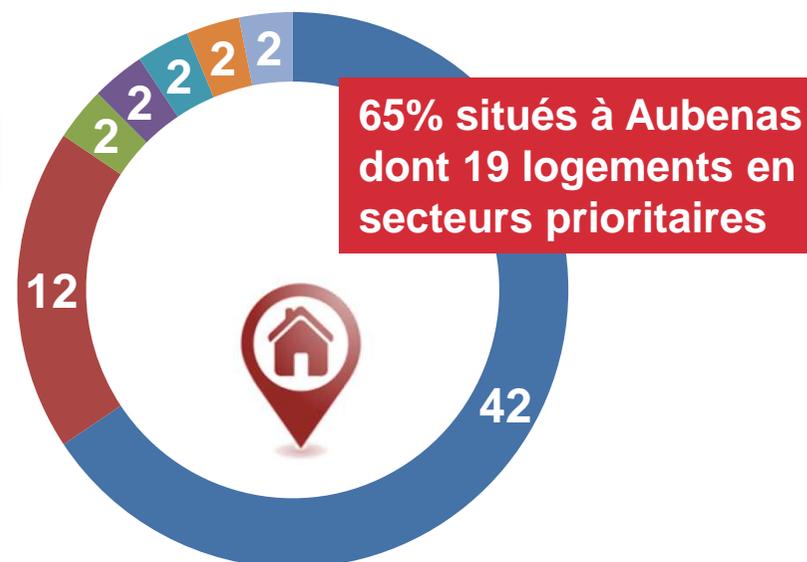
Lutte Contre l'Habitat Indigne

Type de problématiques constatées



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

Nombre de logements traités par commune



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

Lutte Contre l'Habitat Indigne

Phase de conciliation :

+ 10 par rapport à 2018



10 dossiers

En cours de traitement



14 logements

Devenus vacants et en état de veille si relocation



9 logements

Ont abouti à une résorption partielle des problématiques constatées



20 logements

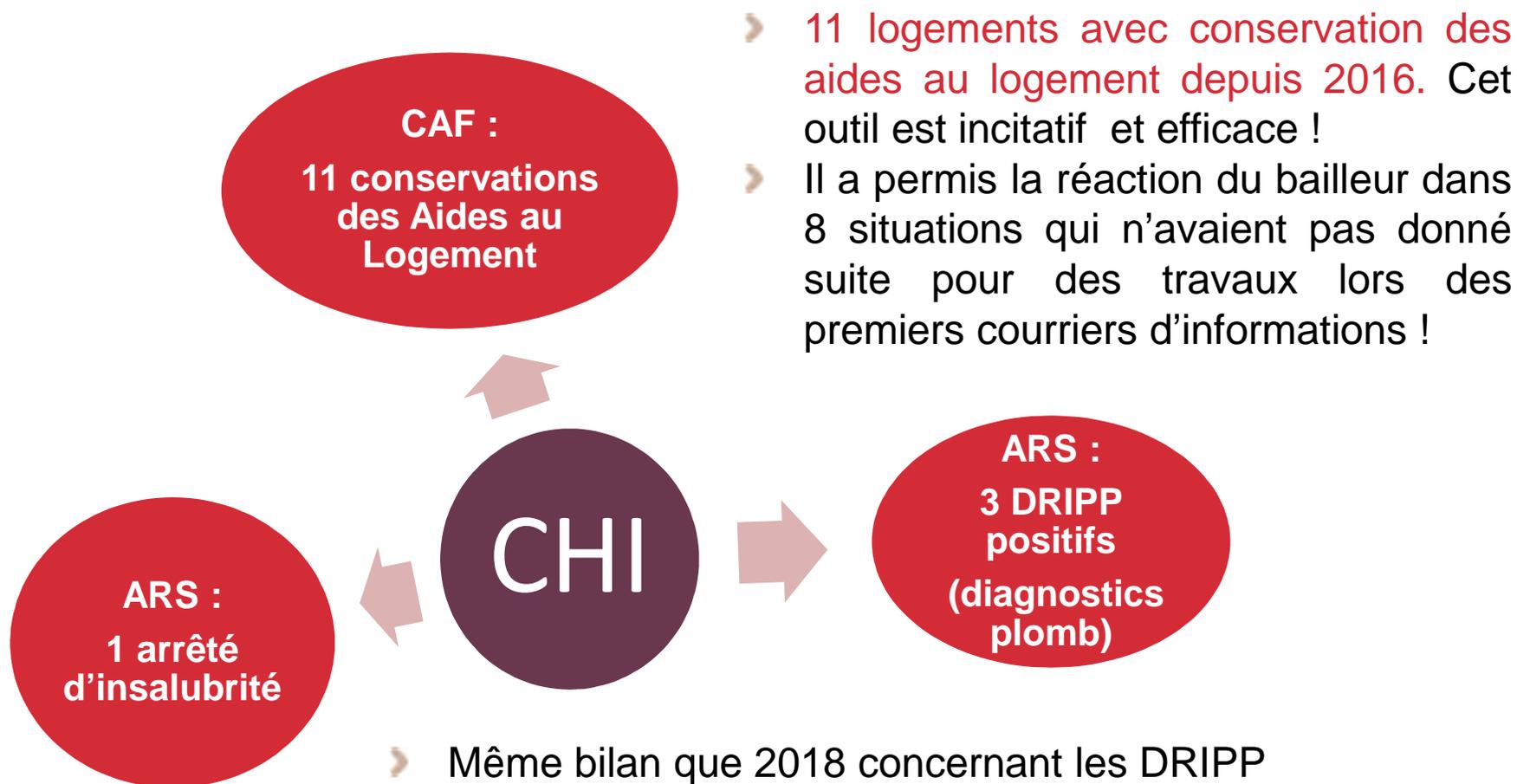
Ont abouti à une résorption totale.

- **Aucun des travaux effectués dans ces logements n'ont reçu de subventions via l'OPAH-RU comme constaté chaque année : refus systématiques des propriétaires**
- **Dans 44% des cas traités, les locataires finissent par partir du logement (-2% en 2019)**

Remarque : 1 situation sur 2 est le résultat d'un signalement arrivé trop tard pour permettre leur maintien (au moment de la 1^{ère} visite, les locataires sont déjà en cours de déménagement)

Lutte Contre l'Habitat Indigne

Phase partenariale : Commission Habitat Indigne



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 : 3 Asperjoc : 1 Antraigues : 2	Aubenas : 3 courriers Antraigues : 1 courrier	Aubenas : 1 péril imminent Antraigues : 1 péril imminent
Infractions RSD	Aubenas : 20 Vals : 3 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 à ce jour)	0

Bilan Lutte Contre l'Habitat Indigne

FORCES

-> Partenariat étoffé : 1 à 2 réunions/an de sensibilisation acteurs LHI

-> Agent de terrain disponible et formé : **plus de 90 visites sur place effectuées**

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

-> Peu de travaux réalisés complètement (**seules 20 situations sur 64 traitées**)

-> Manque d'informations sur droits PB et locataires (manque ADIL)

-> Enlacements situations car signalement arrivé trop tard (conflit locatif trop installé)

-> Non-décence et infractions RSD : Sentiment chez les locataires de l'absence de solution quand échec d'une démarche amiable (ne vont pas en CDC ou au TI, pas d'application concrète du RSD etc.)

FAIBLESSES

PISTES D'AMELIORATIONS

=> Permettre un **discours clair** auprès des locataires et propriétaires sur les suites en cas d'échec de la démarche amiable (engagement des communes à engager des procédures coercitives)

=> Mettre en place des actions plus larges de prévention sur la LHI à défaut de dispositif analogue comme le Permis de Louer

8/ Les perspectives 2020

Les actions 2020

- Poursuite du volet d'Auto-Réhabilitation Accompagnée avec les Compagnons Bâisseurs (1 dossier individuel diffus / an + action territoriale) pour la période 2020 / 2021
- Prolongement de l'OPAH-RU jusqu'à fin 2022 dans le cadre de la signature de la convention Action Cœur de Ville
- Rendu des scénarios de redressement de copropriétés en difficulté et préconisations de travaux (phase opérationnelle)
- Réflexion sur l'aspect prévention dans le volet LHI après 4 années de mise en œuvre (lien centres sociaux, ateliers, exposition Fondation Abbé Pierre...)
- Point d'alerte concernant le transfert possible de compétences des pouvoirs de police de la commune à l'intercommunalité en 2020 (loi ELAN 23-11-2018)

La communication en 2020

- Diffusion d'un clip animé au Cinéma Le Navire à Aubenas pendant 6 mois (avril 2020)
- Participation au Salon de l'Habitat à Aubenas du 3 au 5 avril 2020 (ANNULE), et à la Semaine Bleue en octobre 2020 (avec le Bricobus et le Truck Autonomie de Soliha)
- Participation à l'évènement « De Maison en Maison » (1^{ère} édition – REPORTE)
- Mise à la charte graphique des panneaux de chantier (PC et DP)
- Continuité des permanences décentralisées (Pont d'Aubenas et communes de l'OPAH-RU)
- Diffusion régulière d'articles dans la presse locale, le bulletin de la CCBA et bulletin communaux

A NOTER : DEPUIS LE 4 MAI 2020 LE SUIVI-ANIMATION DE L'OPAH-RU A ÉTÉ DELEGUE A SOLIHA ARDECHE FAUTE DE RECRUTEMENT POSSIBLE EN REGIE

9/ Synthèse

Synthèse

		Bilan au 31/12/2018	Bilan au 31/12/2019 (en cumulé)	
	Nombre de contacts	1009	1600	
	Nombre de pré-visites	82	116	
	Nombre de rdv MAH	148	231	
	Propriétaires occupants (PO)	Dossiers en cours	131	183
		Dont dossiers agréés	100	141
		Dossiers soldés	57	94
		Dossiers annulés	14	41
		Montant des travaux	1 626 347 €	2 447 213 €
		Montant des subventions	779 295 €	1 151 631 €
		Gain énergétique moyen	43%	43%
	Propriétaires bailleurs (PB)	Dossiers en cours	11	12
		Dont dossiers agréés	7	7
		Dossiers annulés	14	15
		Montant des travaux	301 094 €	305 572 €
		Montant des subventions	115 288 €	112 190 €
		Gains énergétique moyen	62%	62%
	Signalements	43	70	
	Dont logement non-décent/infractions RSD	34	53	
	Dont suspicion plomb-positif	3	5	
	Dont logements insalubres	4	5	
	Dont nuisibles	2	5	
	Dont périls	3	5	
	Dont danger sanitaire ponctuel	3	4	
	Dont impropre à l'habitation	1	1	

Bilan et perspectives

Action n°3 - Intervenir sur le parc public

► Bilan 2019 : 8 programmes soutenus soit 14 logements communaux dont 2 adaptations aux PMR (57 484 € de subventions) depuis 2015, soit 19% de l'enveloppe PLH dédiée à l'action.

En moyenne l'autofinancement communal par logement est de 26 600 € mais il varie en conséquence du volume de travaux.

► Perspectives : Réflexion dans le cadre du PCAET sur une adhésion CCBA à l'option « maîtrise de l'énergie » pour en faire bénéficier les communes (accompagnement technique et financier à la rénovation de bâtiments publics dont les logements).



Bilan et perspectives

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

- Bilan 2019 : conventions EPORA / commune toujours en cours sur le pôle urbain, observatoire de l'ADIL avec volet « marché immobilier et foncier »
- Perspectives : travail sur le volet foncier engagé avec l'élaboration du 2nd PLH (axe obligatoire). Le but étant de s'assurer de l'adéquation entre objectifs de production de logements et capacités foncières.

CADRE REGLEMENTAIRE	Diagnostic	« Le diagnostic comprend : [...] l'analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière publique et privée, incluant un recensement des terrains bâtis ou non, susceptibles, au vu de leur disponibilité et utilisation potentielles, d'accueillir des logements . »	→	TRADUCTION CONCRETE	➔ Prioriser les secteurs stratégiques de développement de l'habitat
	Document d'orientations	« Le document d'orientations énonce [...] les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale »	→		➔ Définir des recommandations pour le développement des logements (localisation, formes urbaines, ...) ➔ Cibler des projets pour les secteurs stratégiques permettant de territorialiser les objectifs de production de logements
	Programme d'actions	« Le programme d'actions indique [...] les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme. »	→		➔ Définir les interventions foncières à mettre en œuvre et les partenariats à renforcer pour permettre la réalisation des projets et des actions du PLH

Bilan et perspectives

Action n°5 - Financer le logement social

► Bilan 2019 : **9 programmes soutenus depuis 2015** (62 logements) dont 1 livrés en 2019, soit 271 000 € de subventions CCBA. Convention d'Utilité Sociale d'ADIS SA HLM approuvée.

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



► 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 (PPGD approuvé en 2019 – cotation à intégrer, élaboration de la CIA à faire), s'associer à l'élaboration des CUS des bailleurs.

Réflexion sur un soutien en matière de rénovation des logements sociaux dans le cadre du 2nd PLH.

Bilan et perspectives

Action n°6 - Développer une « culture habitat »

➤ Bilan 2019 : Envoi annuel de la Lettre du PLH, dossier spécial Habitat dans le B|Aba, site internet mis à jour avec un accès rapide à la rubrique habitat, réunion de la commission, réseau d'échange DDT, DDCSPP...

➤ Perspectives : nombreux temps d'échanges et d'appropriation des enjeux / objectifs poursuivis dans le cadre de l'élaboration du 2nd PLH (groupes de travail thématiques, comité de pilotage...)



Bilan et perspectives

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

► Bilan 2019 : une année marquée par la mise en service de l'aire d'accueil des gens du voyage le 3 juillet 2019. La gestion a été déléguée à un prestataire qualifiée extérieur (ACGV Services).

1^{er} éléments de bilan (6 mois de gestion) :

- Un taux d'occupation de 73%
- Un bon taux de rotation, la majorité des familles sont restées moins de 15j sur site
- Quasiment aucun impayé, peu d'incidents majeurs...
- Satisfaction des usagers



Bilan et perspectives

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

› Bilan 2019 :

Finalisation du diagnostic de la 1^{ère} **MOUS sur l'habitat sédentaire** des gens du voyage sur Aubenas et rédaction d'un **Protocole de Gestion Urbaine et Sociale** visant à recenser et arrêter les situations diagnostiquées, lister les différentes solutions envisageables et identifier les acteurs et leurs compétences.

Un **Service Logements Jeunes** en cours de structuration sur le secteur albenassien, porté par le Foyer Jeunes Travailleurs à Boisvignal (1 recrutement effectué).

› Perspectives : lancement d'une **2^{nde} MOUS** financée par l'Etat et le Département visant à mettre en œuvre des solutions opérationnelles pour résorber définitivement les situations de mal logement actuelles.

Un **mode de gestion repensé pour l'aire** : choix du lancement d'une procédure de Délégation de Service Public (DSP).

BOISVIGNAL
Habitat Jeunes
« Des espaces, des rencontres...un chez soi »

Service Logement Jeunes

Accueillir
Informar
Orienter
Accompagner

Jeunes de 16 - 30 ans
Leurs familles
Les propriétaires

ouvert à tous
anonyme confidentiel

gratuit

Contact :
slj@boisvignal-habitatjeunes.org
06 51 98 63 01
5 av de Bois Vignal 07200 Aubenas

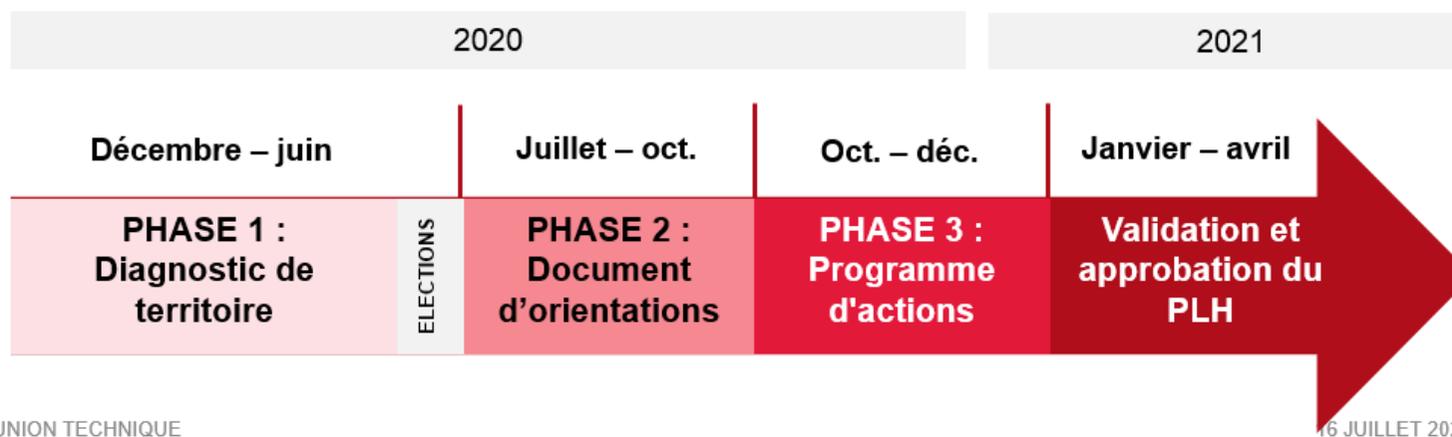
ARDÈCHE LE DÉPARTEMENT

Bilan et perspectives

Action n°8 - Animer et évaluer

- Bilan 2019 : commission Habitat, 3^{ème} CIL, réseaux des techniciens habitat + club EPCI DDCSPP...
- Perspectives : **élaboration du 2nd PLH avec un calendrier relativement serré** (fin du caractère exécutoire du 1^{er} PLH en février 2021), installation des nouveaux élus avec refonte de la Commission Habitat, désignation des membres au COPIL PLH, comité OPAH-RU, élus aux Commissions d'Attribution des Logements sociaux (CAL)...

Calendrier prévisionnel élaboration 2nd PLH (repris suite à la crise sanitaire)



4/ Bilan financier du PLH

N°	Actions	Nature de la dépense	Coût total HT estimé CCBA	DEPENSES ANNUELLES TTC							TOTAL
				Réalisé 2014	Réalisé 2015	Réalisé 2016	Réalisé 2017	Réalisé 2018	Réalisé 2019	Prévision. 2020	
1	Adapter les documents d'urbanisme (DUL)	Aide directe aux communes pour élaboration / révision DUL	60 000 €	0 €	0 €	2 500 €	1 500 €	Compétence CCBA (déduction subvention du coût de la procédure)			4 000 €
2	Intervenir sur le parc privé existant	Etude pré-op. OPAH (2015), copros dégradées (2017-18)	1 090 000 €	0 €	44 196 €		10 302 €	20 520 €			75 018 €
		Suivi-animation OPAH / copropriétés / ARA		0 €	3 648 €	50 224 €	74 504 €	85 863 €	102 890 €	148 783 €	465 912 €
		Aide directe versée aux privés		0 €	0 €	0 €	1 523 €	12 222 €	13 624 €	53 283 €	80 642 €
3	Poursuivre l'amélioration du parc public	Aide directe aux communes pour rénovation / adaptation logements communaux	297 000 €	0 €	0 €	0 €	2 500 €	26 056 €	2 500 €	14 500 €	45 556 €
4	Mettre en place une capacité communautaire d'intervention foncière	Etude gisement foncier EPORA	700 000 €	0 €	0 €	11 340 €					11 340 €
5	Financer le logement social	Aide directe à la production PLUS, PLAI, PSLA	586 100 €	0 €	0 €	0 €	21 000 €	48 000 €	82 000 €	64 500 €	215 500 €
6	Développer la « culture Habitat »	Animation régulière (ENSA Nancy...)	3 000 €	480 €	0 €	0 €	0 €	2 000 €	0 €	0 €	2 480 €
7	Développer la capacité d'action envers les publics spécifiques	Participation autres instances (MOUS...)	3 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		Aire d'accueil (travaux et fonctionnement)	transfert compétence					70 843 €	1 201 263 €	116 920 €	1 389 026 €
8	Animer et évaluer	Observatoire de l'habitat / suivi PLH / copro (ADIL)	300 000 €	3 120 €	3 161 €	3 161 €	4 755 €	4 819 €	4 951 €	8 015 €	31 982 €
		Elaboration 2nd PLH								50 000 €	50 000 €
		Frais de personnels et de structure		32 453 €	49 910 €	49 810 €	51 078 €	52 845 €	54 705 €	50 000 €	345 801 €
TOTAL TTC			3 039 100 €	36 053 €	100 915 €	117 035 €	167 162 €	323 338 €	1 461 933 €	511 001 €	2 717 257 €

5/ Synthèse

Synthèse du bilan 2019

POINTS FORTS	POINTS FAIBLES
<ul style="list-style-type: none">- Des actions sur le parc privé qui continuent de se renforcer (OPAH-RU, LHI, ARA, volet copropriétés en difficultés...)- Mise en service de l'aire d'accueil – pouvoir de police des maires enfin applicable en la matière- Des moyens financiers importants et constants- Des partenariats locaux de plus en plus ancrés, une meilleure lisibilité d'actions de la CCBA- Lancement du PLUI qui va permettre une véritable traduction du PLH en matière de planification des objectifs	<ul style="list-style-type: none">- Un manque d'appropriation / lisibilité du volet Lutte contre l'Habitat Indigne (une ordonnance ELAN toujours en attente)- Des objectifs PLH qui ne sont plus en adéquation avec les évolutions démographiques- Toujours de nombreuses évolutions réglementaires et lancement de plans nationaux, un renforcement de la politique habitat au niveau des EPCI en peu de temps et à moyens humains constants- Un manque d'objectif en matière de rénovation énergétique pour la future mise en place du Service Public de la Performance Energétique de l'Habitat (SPPEH)