

NOVEMBRE 2021

Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas 2nd Programme Local de l'Habitat

Diagnostic





Accusé de réception en préfecture 007-200073245-20211104-DEL04112021-05-DE Date de télétransmission : 05/11/2021



1/ INTRODUCTION	p. 3
2/ BILAN DU PREMIER PLH ET PERSPECTIVES	p. 7
3 / FONCTIONNEMENT ET DYNAMIQUES TERRITORIALES	p. 12
4/ PORTRAIT DES HABITANTS ET BESOINS EN LOGEMENTS	p. 23
5/ LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS	p. 39
6/ LES DYNAMIQUES DU MARCHE IMMOBILIER	p. 52

Accusé de réception en préfecture 007-200073245-20211104-DEL04112021-05-DE Date de télétransmission : 05/11/2021 Date de réception préfecture : 05/11/2021

7/ SYNTHESE p. 73



INTRODUCTION





POURQUOI UN PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT?

Créée le 1^{er} janvier 2017, la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas (CCBA) est issue de la fusion des anciennes Communauté de Communes du Pays d'Aubenas-Vals, Communauté de Communes du Vinobre et de la commune de Lavilledieu (ex-CC Berg et Coiron) et comprend 28 communes.

Un premier PLH a été élaboré en 2014 par l'ex-Communauté de Communes du Pays d'Aubenas-Vals en 2014 pour une durée de 6 ans à l'échelle de 21 communes. Il a été prorogé de 2 ans suite à la fusion.

Ce second PLH a vocation à construire un projet à l'échelle du nouveau périmètre intercommunal tout en **capitalisant sur les dispositifs** mis en œuvre dans le cadre du premier PLH.

Document stratégique et opérationnel, le PLH soit permettre de présenter les orientations stratégiques définies par les élus en matière de politique habitat. Celles-ci doivent par ailleurs être déclinées en actions opérationnelles traduites en moyens humains et financiers. Le PLH s'inscrit ainsi dans la définition d'un projet de développement global et partagé à l'échelle de la Communauté de Communes.

Sur la base d'une analyse des besoins de la population du territoire et de la population accueillie, le PLH définit ainsi des principes partagés pour le développement d'une offre de logement équilibrée et diversifiée dans le parc neuf comme dans le parc existant.

Ce 2nd PLH vise ainsi à identifier et développer les synergies entre les 28 communes du territoire de la CCBA tout en s'appuyant sur les spécificités et projets communaux.

Article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

« Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage. »





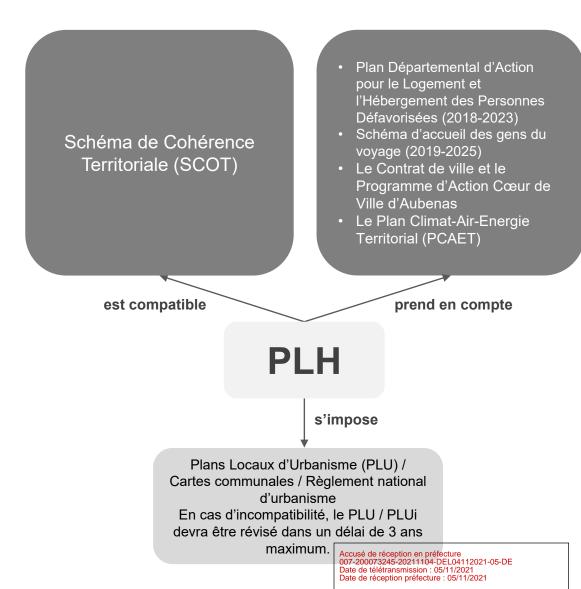
L'INSCRIPTION DU PLH DANS SON ENVIRONNEMENT

En tant que document stratégique, le Programme Local de l'Habitat doit s'inscrire en cohérence avec les politiques conduites à une échelle départementale, supra intercommunale ou communales et avec les politiques sectorielles du territoire, de façon à devenir un maillon de l'expression d'un projet de territoire.

Conformément aux dispositions de l'article L.122-1-15 du code de l'urbanisme, le PLH doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Celui du Pays de l'Ardèche Méridionale, regroupant les 8 intercommunalités du Sud de l'Ardèche, a été arrêté en février 2020.

Le PLH doit également prendre en compte les objectifs définis dans le cadre des autres documents directeurs intercommunaux ou supra intercommunaux : le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET), le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et le Schéma d'accueil des gens du voyage (SDAGV) notamment.

Par ailleurs, l'élaboration du PLH devra se faire en étroite articulation avec celle, concomitante, du PLUi afin de garantir une cohérence entre ces deux documents directeurs.







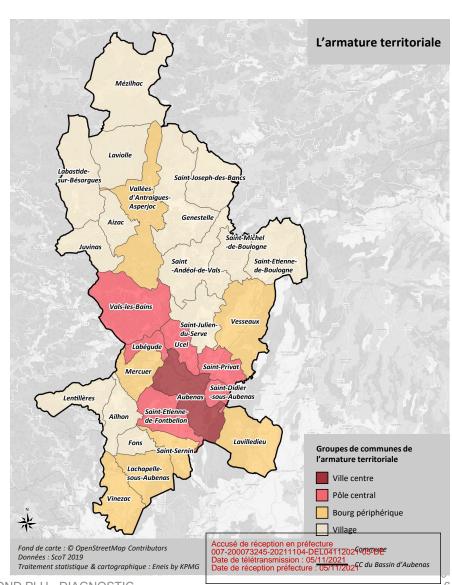
UN DIAGNOSTIC CROISANT PLUSIEURS ÉCHELLES D'ANALYSE

Le diagnostic se base sur une approche comparative des dynamiques de la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas par rapport à celles du département de l'Ardèche et de la Région Auvergne-Rhône Alpes.

Afin d'analyser les dynamiques différenciées au sein de la CCBA, quatre échelles territoriales ont été retenues correspondant à l'armature territoriale du SCoT de l'Ardèche Méridionale établie en fonction du poids de la population et du volume d'emplois et d'équipements disponibles au sein de chaque commune. Cette armature a vocation à traduire les écarts d'accessibilité aux équipements, services et aux emplois entre les communes qui doit être prise en compte dans la définition des politiques de l'habitat.

Les guatre groupes de communes sont les suivants :

- Aubenas, la ville-centre qui rassemble plus de 10 000 habitants et concentre les principaux équipements et commerces:
- Le pôle central correspondant aux communes limitrophes d'Aubenas qui possèdent une offre développée en emplois, commerces et services ;
- Les bourgs périphériques qui se sont fortement développés au cours des dernières années et accueillent une population de plus en plus importante;
- Les villages marquées par une plus faible densité de population et des services et équipements très inégalement développés.





Accusé de réception en préfecture 007-200073245-20211104-DEL04112021-05-DE Date de télétransmission : 05/11/2021





NB. Ce bilan est une synthèse. Un bilan plus détaillé de certaines actions du précédent PLH est présenté tout au long du diagnostic.

Les thématiques fortement investies

Thématiques	Bilan des actions menées dans le cadre du 1er PLH	Enjeux et perspectives
	Une OPAH-RU 2016 – 2022 (dont un volet copropriétés en difficulté depuis avril 2019 suite à la réalisation d'une étude) : De bons résultats concernant les propriétaires occupants notamment, en matière d'aide à l'amélioration et l'adaptation du logement Des aides au conventionnement de logements privés très peu mobilisées par les propriétaires bailleurs Un dispositif qui ne porte que sur le périmètre de l'ex-CCPAV	 Poursuivre la mise en œuvre des dispositifs existants et notamment l'accompagnement des ménages les plus modestes et isolés Inciter au conventionnement de logements, en s'appuyant notamment sur l'intermédiation locative
L'amélioration du parc existant	Une gestion en régie du volet Habitat indigne de l'OPAH-RU Une participation à la Commission Habitat Indigne et un conventionnement avec la CAF pour la conservation des AL: Un nombre important de signalements réalisés mais des situations existantes à priori non signalées, notamment au sein des communes rurales Une certaine lenteur dans la résolution des situations et des situations bloquées. Peu de recours aux outils coercitifs.	 Poursuivre et renforcer les démarches d'information et de sensibilisation; Renforcer la mobilisation des communes dans la lutte contre l'habitat indigne (signalements et outils coercitifs) Appréhender les possibles évolutions de compétences en la matière (loi Elan)
	Un soutien financier apporté aux communes dans l'amélioration et l'adaptation de leurs logements communaux : Une mobilisation limitée (14 logements subventionnés soit 19% de l'enveloppe selon le bilan 2019)	 Poursuivre la mise en œuvre du dispositif et identifier les freins à la mobilisation du dispositif Sensibiliser à la rénovation énergétique
	Une action d'Auto Réhabilitation Accompagnée avec les Compagnons Bâtisseurs lancée en 2018, complémentaire à l'OPAH-RU, via un dispositif mobile (Bricobus)	- Poursuivre les actions menées, étudier la pérennisation du dispositif après 2021

007-200073245-20211104-DEL04112021-05-DE Date de télétransmission : 05/11/2021 Date de réception préfecture : 05/11/2021





Les thématiques fortement investies

Thématiques	Bilan des actions menées dans le cadre du 1er PLH	Enjeux et perspectives
L'accueil et l'habitat des gens du voyage	 La réalisation d'une aire d'accueil de 20 places caravanes en 2019 La coordination locale de la 1ère MOUS sédentarisation portée par l'Etat et le CD07 Un diagnostic des situations problématiques de sédentarisation réalisé et un travail à venir sur les solutions qui pourront être déployées (40 situations sur 17 sites) 	- Apporter des réponses opérationnelles pour résorber les situations précaires des gens du voyage sédentarisés / mettre en œuvre le protocole de gestion urbaine et sociale
L'animation et la gouvernance du PLH	 Une Maison de l'habitat mise en œuvre dans le cadre de l'animation de l'OPAH-RU Une convention avec l'ADIL 26 pour l'observatoire de l'habitat et le bilan du PLH De nombreux temps d'échanges organisés avec les partenaires (COPIL, CIL) Une commission dédiée à l'Habitat au sein de la CCBA 	 Maintenir et renforcer les démarches d'information des habitants, à travers la Maison de l'habitat et ses permanences décentralisées notamment Maintenir le travail partenarial et la dynamique d'animation du PLH





Les thématiques investies mais avec des résultats à consolider

Thématiques	Bilan des actions menées dans le cadre du 1er PLH	Enjeux et perspectives
La stratégie foncière	 Un soutien à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme locaux (DUL) Une étude sur les gisements fonciers réalisée en 2015 avec l'EPORA sur l'ex-CCPAV 	 Consolider le diagnostic foncier sur l'ensemble du territoire; Aller vers la définition d'une stratégie foncière intercommunale en lien avec l'élaboration du PLUi afin de réduire la consommation foncière et conforter la centralité Intégrer les objectifs du SCoT
Le développement de l'offre en logements sociaux	Un règlement d'aides pour la production de logements sociaux en location et en accession Un bilan de la production de logement social inférieur aux objectifs fixés mais une dynamique constante en programmation	Maintenir le soutien aux bailleurs publics et étudier l'opportunité de soutenir le volet rénovation des logements
L'accession abordable	Une aide aux primo accédants (dans le cadre de l'OPAH-RU) Selon le bilan 2019, aucun dossier traité	Mieux connaitre le marché de l'ancien et adapter les mesures d'aides en conséquence
Le logement des jeunes	 Une convention pour le logement des travailleurs saisonniers élaborée en décembre 2019 Une réflexion sur le logement des jeunes initiée avec 2 EPCI limitrophes Un conseil habitat jeunes porté depuis fin 2019 à titre expérimental par le FJT Boisvignal à Aubenas suite à un appel à projet du Département 	 Etudier qualitativement l'offre et la demande locale Consolider une offre locale dédiée aux jeunes Accompagner les jeunes vers et dans le logement





Les thématiques faiblement investies dans le cadre du précédent PLH

Thématiques	Constats et bilan	Enjeux et perspectives
Le logement des personnes âgées et/ ou handicapées	 Un territoire concerné par une forte dynamique de vieillissement à venir et des besoins en logements à anticiper; Une étude sur le renouvellement générationnel réalisée en 2020 par l'ADIL Des aides à l'adaptation des logements mises en œuvre dans le cadre de l'OPAH-RU et fortement mobilisées 	 Poursuivre l'accompagnement des personnes âgés et/ ou handicapées dans l'adaptation de leurs logements Renforcer l'offre en logements adaptés sur le territoire Encourager le développement de l'habitat participatif (quel rôle de l'intercommunalité dans l'émergence de ces projets?)
Le logement des ménages les plus fragiles	 Des besoins importants du fait d'une précarisation d'une partie des habitants du territoire Un développement en cours de l'intermédiation locative porté par SOLIHA et SOLEN Aucun logement mobilisé au titre de l'intermédiation locative à l'heure actuelle au sein de la CCBA 	Intégrer les orientations du plan « Logement d'abord » et du PDALHPD, en encourageant notamment la production de PLAI et le développement de l'intermédiation locative
La politique de peuplement	- Un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID) mis en place pour la période 2019 – 2025	- Mettre en en place les dispositifs prévus par les lois ALUR, Egalité et Citoyenneté et ELAN : le document-cadre de la CIL, la Convention Intercommunale d'Attributions et la cotation de la demande



FONCTIONNEMENT ET DYNAMIQUES TERRITORIALES

Accusé de réception en préfecture 007-200073245-20211104-DEL04112021-05-DE Date de télétransmission : 05/11/2021





L'ARDÈCHE, UN DÉPARTEMENT ATTRACTIF MAIS MARQUÉ PAR DE FORTES DISPARITÉS

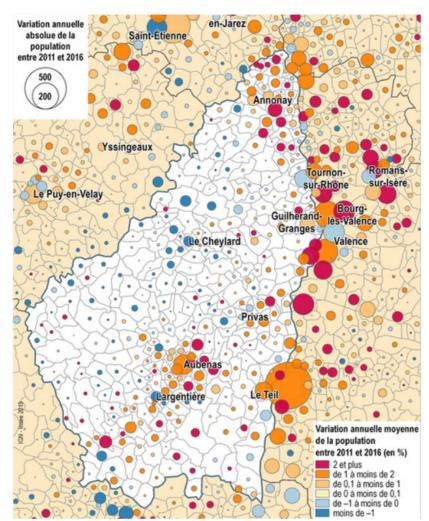
Le département bénéficie d'une position géographique stratégique entre la Vallée du Rhône et le Massif Central. Il possède ainsi des paysages variés, entre monts, plaines et vallées, et un cadre de vie de grande qualité qui participent à son attractivité. En effet, le département est marqué par une croissance démographique continue depuis les années 1960 – 1970, portée par l'arrivée de nouveaux habitants (solde migratoire) qui compense un solde naturel très faible. Le département attire de nombreux retraités mais également des jeunes ménages.

Les caractéristiques géographiques, notamment le relief, ont fortement influencé et contraint le développement du territoire. En effet, le développement des axes routiers et des polarités urbaines s'est fait principalement sur la zone du piémont le long de la Vallée du Rhône. Le département s'organise autour de plusieurs polarités principales, de taille limitée (moins de 20 000 habitants), toutes situées au cœur de cet espace : Aubenas, Annonay, Privas, Le Teil, Saint-Péray et Tournon-sur-Rhône.

La plupart des polarités sont marquées par une dynamique très limitée de croissance démographique tandis que leurs communes périurbaines gagnent de nombreux habitants.

Le département est marqué par un très grand nombre de communes rurales à l'écart des pôles urbains, en secteur de pentes ou de montagne notamment (centre et sud-ouest du département notamment) qui abritent une population importante. En effet, selon le SDAASP*, plus de la moitié de la population vit dans cet espace rural. Ces communes sont concernées par plusieurs problématiques : des emplois limités, notamment dans l'agriculture en déprise, des services publics inégalement développés et des difficultés d'accès aux polarités.

Si certaines communes rurales sont marquées par des gains de population, la plupart d'entre elles font face à une décroissance et à un vieillissement important de la population.



Source : INSEE

* Schéma départemental services au public

Accusé de réception en préfecture 00amme/104a200/1104DEACCUSSIBILITÉ des Date de télétransmission : 05/11/2021



AUBENAS, UNE POLARITÉ RAYONNANT SUR UNE AIRE URBAINE ÉLARGIE

Aubenas constitue l'une des principales polarités du département. possède un positionnement singulier au sein du Elle département, au croisement entre l'Ardèche verte et l'Ardèche **méridionale.** Elle est relativement éloignée des autres pôles, internes et externes au territoire et possède, de fait, un fonctionnement autonome et rayonne sur une aire urbaine élargie qui dépasse la CCBA. Elle constitue notamment le principal pôle d'emplois mais également de services, d'équipements et de commerces du Sud Ardèche

La dynamique d'emploi est relativement positive, marquée par une augmentation du nombre d'emplois sur la dernière période (+ 3,6% entre 2011 et 2016), portée par un taux important de créations d'entreprises.

À l'échelle de la CCBA, l'emploi est fortement concentré à Aubenas (61%) et au sein de sa périphérie. Les emplois sont notamment tournés vers l'administration et le secteur public (dont notamment le Centre Hospitalier d'Ardèche Méridionale), qui représentent 40% des emplois contre 36% à l'échelle du département et 32% à l'échelle de la Région.

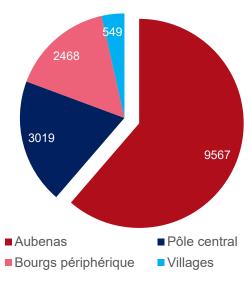
De même, Aubenas et sa grande périphérie constituent un pôle commercial majeur attractif dont, faute de concurrence, la zone de chalandise est étendue. De plus, le tourisme représente une part croissante du revenu intercommunal bien que l'afflux saisonnier soit plus marqué au niveau des Gorges de l'Ardèche.

La CCBA est marquée par une part limitée d'emplois liés au secteur industriel, qui a par ailleurs connu une baisse importante sur la période 2011 - 2016 générant ainsi des pertes d'emplois pour les habitants du territoire. De la même manière, l'agriculture, traditionnellement présente sur le territoire, est concernée par une forte déprise.

Ainsi, si le tissu économique apparaît relativement dynamique, il possède certaines fragilités.

Localisation des emplois au sein de la CCBA

Source: INSEE



Type d'emplois sur le secteur de la CCBA Source: INSEE

Ensemble Agriculture Industrie Construction Commerce, transports, services divers Administration publique, enseignement, santé, action sociale

	CCDA			
Nombre en 2016	%	Evolution 2011 - 2016	Ardèche	AURA
15519	100	3,6%	100	100
338	2,2	-8,4%	4,5	2,3
1573	10,1	-5,1%	17,1	15,3
1426	9,2	8,0%	8,1	7
6090	39,2	2,8%	34,4	44,5

Accusé de réception en préfecture 6092 007-200 23:5-20211 6:49% 04112023 558 E 30,7

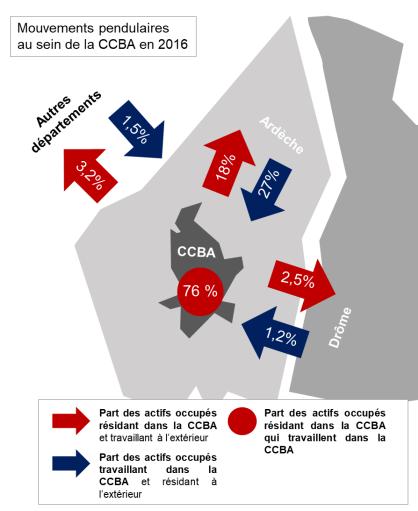


AUBENAS, UNE POLARITÉ RAYONNANT SUR UNE AIRE URBAINE ÉLARGIE

Les flux domicile – travail entre la CCBA et les EPCI et départements voisins sont très limités, traduisant le fonctionnement relativement autonome de ce bassin d'emplois. En effet, 76% des actifs occupés résidant dans la CCBA y travaillent également. Ainsi, sur 15 519 actifs occupés, 10 866 résident dans une commune de l'EPCI et 4 653 viennent de l'extérieur. Pour le reste, la plupart travaille dans les autres intercommunalités du département, notamment au sein de la Communauté d'Agglomération Privas Centre Ardèche et de la Communauté de Communes des Gorges de l'Ardèche.

De même, on observe un flux limité de personnes résidant à l'extérieur et venant travailler au sein de la CCBA car ils représentent seulement 30% des actifs de l'intercommunalité. Ces derniers viennent très majoritairement d'un autre EPCI de l'Ardèche (27%).

Les flux de déplacements domicile – travail internes à la CCBA sont également relativement limités. En effet, en 2016, 33 % des actifs travaillent au sein de leur commune de résidence. Selon l'analyse réalisée dans le cadre du diagnostic du SCoT, les déplacements domicile – travail sont toutefois plus marqués pour les communes périurbaines vers Aubenas : près de la moitié des flux entrants à Aubenas sont le fait d'actifs des 9 communes limitrophes à Aubenas. Près du quart de ces flux entrants à Aubenas sont le fait d'actifs résidant au sein de communes plus éloignées d'Aubenas.



Source : INSEE





DES EMPLOIS ET DES SERVICES PUBLICS TRÈS INÉGALEMENT DÉVELOPPÉS AU SEIN DES COMMUNES RURALES DU NORD

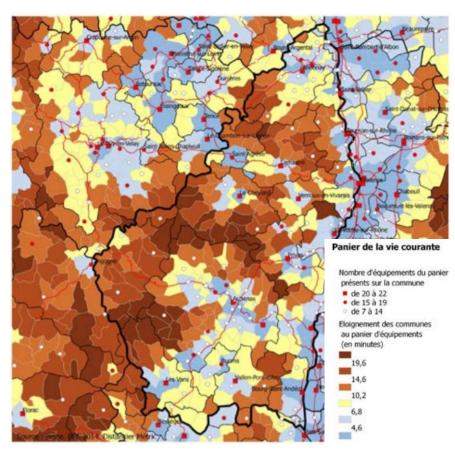
Les communes rurales du Nord, de par leur localisation en secteur montagneux, sont concernées par une offre en emplois et en services moins développée et des difficultés d'accessibilité à l'offre au sein des polarités du fait des conditions de mobilité.

En effet, l'activité agricole traditionnellement présente au sein de la CCBA, notamment au sein des communes rurales du Nord, est concernée par une forte déprise (-8,4% d'emplois entre 2011 et 2016 à l'échelle de la CCBA).

De plus, les communes rurales situées au Nord sont concernées par un développement très inégal de l'offre en services et une tendance à la désertification médicale. Plusieurs petits pôles (Le Cheylard, Antraigues, Montpezat, Thueyts, Vals-les-Bains, Joyeuse) disposent des services principaux (médecins, infirmiers, pharmacies) mais la couverture territoriale demeure très disparate sur le territoire, notamment en matière de santé. Des démarches de regroupement des services publics, dont en matière de santé, ont été engagées.

L'offre en transports en commun est également développée de manière limitée, le réseau Toutenbus ne desservant pas les communes rurales situées les plus au Nord, rendant ainsi les ménages dépendants de la voiture.

De ce fait, un certain nombre de communes rurales situées au Nord sont concernées par une moindre accessibilité des services publics et des équipements, notamment en matière de santé, qui peut constituer un frein à l'accompagnement des habitants du territoire les plus fragiles et à l'installation de nouveaux ménages.



Source: SDAASP

Les enjeux pour l'élaboration du PLH :

• Développer une réponse conjointe en matière de développement de l'offre de logements Accidéveloppement et l'offre de logement de de l aménagement du territoire en faveur de la revitalisation des communes rurales situées au Nord qui obtain la revitalisation des communes rurales situées au Nord qui obtain la revitalisation des communes rurales situées au Nord qui obtain la revitalisation des communes rurales situées au Nord qui obtain la revitalisation des communes rurales situées au Nord qui obtain la revitalisation des communes rurales situées au Nord qui obtain la revitalisation des communes rurales situées au Nord qui obtain la revitalisation des communes rurales situées au Nord qui obtain la revitalisation des communes rurales situées au Nord qui obtain la revitalisation des communes rurales situées au Nord qui obtain la revitalisation des communes rurales situées au Nord qui obtain la revitalisation des communes rurales situées au Nord qui obtain la revitalisation des communes rurales situées au Nord qui obtain la revitalisation des communes rurales situées au Nord qui obtain la revitalisation des communes rurales au nord de la revitalisation de l



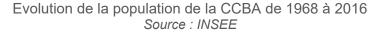


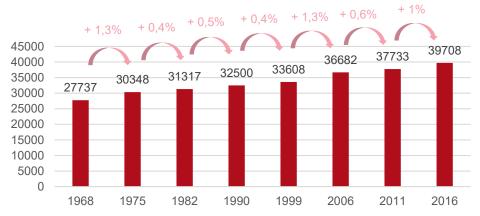
UN TERRITOIRE CONCERNÉ PAR UNE DYNAMIQUE DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE POSITIVE

La CCBA est marquée par une dynamique de croissance continue de la population, bien que très variable d'une période à l'autre. La population a augmenté de près de 1% entre 2011 et 2016, correspondant au gain de près de 2 000 habitants, soit un taux de croissance plus important qu'à l'échelle du département (+0,5% entre 2011 et 2016) et de la France métropolitaine. Cette dynamique également plus élevée que celles des EPCI voisins. En effet, sur la période 2011-2016, l'ensemble des intercommunalités voisines de la CCBA ont connu une évolution démographique inférieure, exceptée Communauté de Communes Berg et Coiron.

La croissance démographique de la CCBA est exclusivement portée par le solde migratoire, soit l'arrivée de nouveaux habitants. En effet, le solde naturel (soit la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès), est négatif ou nul depuis 1975, témoignant ainsi du vieillissement important de la population sur le territoire.

Le solde migratoire est quant à lui très élevé, témoignant de l'attractivité du territoire auprès de nouveaux habitants.





Evolution des soldes naturel et migratoire de la CCBA de 1968 à 2016 (en %)



■ Solde naturel

Solde migratoire
Accusé de réception en préfecture 007-200073245-20211104-DEL04112021-05-DE Date de télétransmission : 05/11/2021





DES FLUX RÉSIDENTIELS IMPORTANTS AVEC LES TERRITOIRES VOISINS QUI TRADUISENT L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE

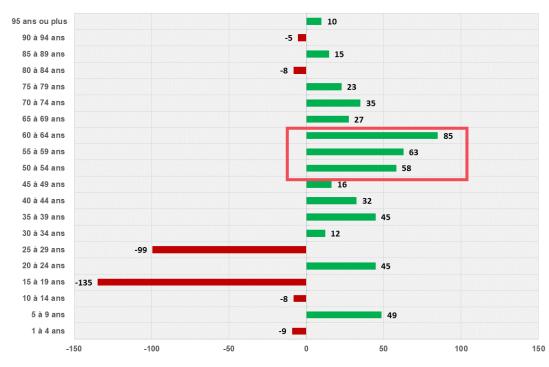
Entre 2015 et 2016, la CCBA a accueilli davantage d'habitants qu'elle n'en a vu partir : en effet, 1 994 habitants se sont installés sur le territoire alors que 1 745 l'ont quitté.

Le territoire apparaît particulièrement attractif auprès de **plusieurs types de ménages**:

- Les seniors et les personnes retraitées (entre 50 et 70 ans), pour qui le solde migratoire est positif, qui recherchent la qualité du cadre de vie du territoire;
- Les jeunes ménages (35 45 ans), correspondant notamment à des familles ;
- Les jeunes (20 25 ans) qui sont à la fois très nombreux à quitter le territoire et à s'y installer (15% des nouveaux arrivants). Le solde migratoire est toutefois très négatif pour les 15 19 ans, correspondant à de nombreux départs de jeunes pour faire leurs études du fait de la présence limitée de structures de formation et d'universités;
- Les personnes seules représentent 49% des ménages qui se sont installés sur le territoire entre 2015 et 2016.

Plus de 50% des nouveaux arrivants proviennent d'un autre département que la Drôme ou l'Ardèche (de départements divers, dont 4,5% des Bouches du Rhône et 4,9% du Gard), montrant ainsi la forte attractivité de l'Ardèche à l'échelle métropolitaine.

Solde migratoire par âge entre 2015 et 2016 à l'échelle de la CC du Bassin d'Aubenas



Source: Insee, RGP 2016

Les enjeux pour l'élaboration du PLH :

Diversifier l'offre en logements afin de mieux répondre aux besoins des ménages qui s'installent sur le territoire :

- Des petits logements et une part de logements locatifs pour répondre aux besoins des personnes seules, nota<u>mment des jeunes et séniors</u>;





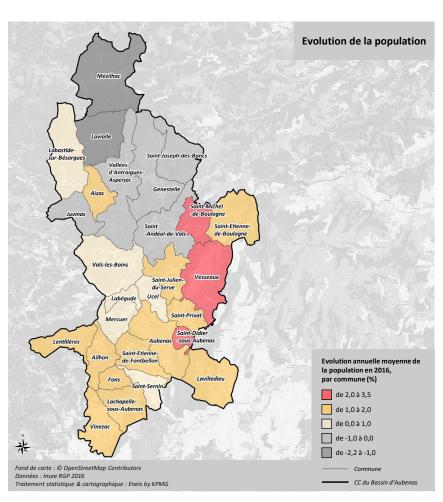
DES DYNAMIQUES DE CROISSANCE TRÈS DIFFÉRENCIÉES SELON LES COMMUNES

Les dynamiques de développement observées à l'échelle du département se retrouvent à l'échelle de la CCBA et traduisent notamment un fort mouvement de périurbanisation au Sud du territoire et de dévitalisation des communes rurales du Nord :

- Les deux principales polarités du territoire montrent des signes de fragilité: Vals-les-Bains connaît une stagnation de sa population tandis qu'Aubenas est marqué par une croissance en dents de scie, négative entre 2006 et 2011 et positive entre 2011 et 2016;
- Les communes périurbaines situées à proximité d'Aubenas et au Sud de Vals-les-Bains et le long des RN102 et RD104 (correspondant notamment aux communes du pôle central et aux bourgs périphériques mais également à certains villages) connaissent les dynamiques de croissance de population les plus élevées. Par exemple, Saint-Didier-sous-Aubenas et Vesseaux ont vu leur population augmenter de respectivement 3,5% et 2,3% entre 2011 et 2016 ;
- La plupart des communes du Nord sont concernées par une croissance très limitée de leur population, voire une décroissance, particulièrement forte pour les communes situées les plus au Nord. Ainsi, Mézilhac et Laviolle ont vu respectivement leur population diminuer de 2,2 % et 2 %. Cette situation traduit une moindre attractivité de ces communes confrontées à plusieurs problématiques (services publics moins présents, difficultés d'accessibilité, parc de logements ancien, ...) et à un vieillissement de leur population. Certaines communes sont toutefois marquées par une certaine dynamique de croissance, comme Saint-Etienne-de-Boulogne par exemple.

Les enjeux pour l'élaboration du PLH :

• Tendre vers un rééquilibrage des dynamiques territoriales de développement qui passe par une politique du logement articulée aux politiques d'aménagement du territoire



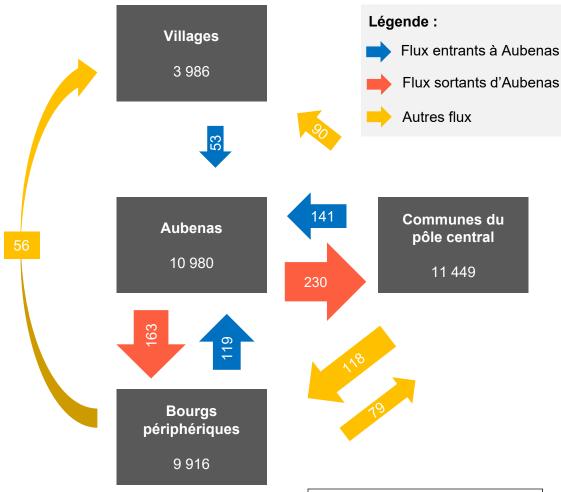


DES PARCOURS RÉSIDENTIELS AU SEIN DE LA CCBA QUI TRADUISENT UNE DYNAMIQUE DE PÉRIURBANISATION

Les flux observés entre les secteurs de la CCBA sont révélateurs des **parcours résidentiels des habitants** (cf. schémas ci-contre et page suivante) :

- De nombreux départs d'Aubenas vers les communes du pôle central et les bourgs périphériques qui correspondent toutefois à des profils différenciés :
 - Pour les bourgs périphériques, un profil quasi exclusivement familial;
 - Pour les communes du pôle central : des ménages plus diversifiés : des ménages plus jeunes (25 – 35 ans) mais également des personnes âgées de plus de 60 ans
- Des flux résidentiels non négligeables des communes du pôle central vers les bourgs périphériques et les villages qui correspondent, pour de nombreux habitants, à une étape suivante du parcours résidentiel;
- Des flux importants en sens inverse (du pôle central/ des bourgs périphériques vers Aubenas) correspondant à un certain nombre de ménages plus fragiles, dont de nombreuses familles monoparentales mais également des ménages plus jeunes;
- Des dynamiques limitées vers les communes rurales du Nord du territoire.

Les flux résidentiels internes à la CCBA observés entre 2015 et 2016 Source : INSEE



Accusé de réception en préfecture 1907;20033373202314/4-95194132021-0525 Date de télétralismission : 05/11/2021 Date de réception préfecture : 05/11/2021





DES PARCOURS RÉSIDENTIELS AU SEIN DE LA CCBA QUI TRADUISENT UNE DYNAMIQUE DE PÉRIURBANISATION

		ı	1
	Émigrants d'Aubenas vers les communes du pôle central	Émigrants d'Aubenas vers les bourgs périphériques	Néorésidents à Aubenas (en provenance de la CCBA)
	50% sont propriétaires, 36% sont locataires du parc privé, 12% sont locataires du parc social	51% sont propriétaires, 49% sont locataires du parc privé	62% sont locataires du parc privé, 25% sont locataires du parc social
4	75% résident au sein d'une maison, 25% au sein d'un appartement	97% résident au sein d'une maison	76% résident au sein d'un appartement
	33% sont ouvriers ou employés, 12% de retraités, 33% d'autres inactifs	21% sont ouvriers ou employés 6% de retraités, 46% d'autres inactifs	41% sont ouvriers ou employés , 32% d'autres inactifs
才寺	38% des néorésidents sont des couples avec enfant(s), 21% des personnes seules	58% des néorésidents sont des couples avec enfant(s), 6% des personnes seules	35% sont des familles monoparentales, 31% des personnes seules, 13% des couples avec enfant(s)
	17% ont moins de 20 ans 17% ont entre 25 et 35 ans; 24% ont entre 35 et 49 ans; 20% ont 60 ans et plus	39% ont moins de 20 ans 12% ont entre 25 et 35 ans ; 33% ont entre 35 et 49 ans ; Aucun n'a plus de 60 ans	29% ont moins de 20 ans ; 29% ont entre 20 et 34 ans ; 18% ont entre 35 et 49 ans ; 16% ont 60 ans et plus



A RETENIR

- La CCBA, un positionnement singulier et structurant au sein du département de l'Ardèche :
 - o Un positionnement d'Aubenas comme point de jonction entre la vallée du Rhône et le secteur montagneux du Nord ;
 - Aubenas, une des principales polarités du département qui possède un fonctionnement relativement autonome par rapport aux autres polarités, internes et externes au territoire, et constitue le principal pôle d'emplois mais également de services et d'équipements du Sud Ardèche;
 - Un territoire attractif auprès de nouveaux habitants, issus de l'Ardèche et de la Drôme mais également d'autres départements métropolitains, correspondant à la fois à des actifs et à des retraités
- Un pôle d'emplois à la dynamique positive mais marqué par certains déséquilibres et des pertes d'emplois dans les secteurs industriel et agricole;
- Un fonctionnement du territoire qui influe sur les dynamiques sociodémographiques et les flux résidentiels :
 - Une concentration des emplois et des équipements et services au Sud du territoire, sur le piémont, le long de la Vallée du Rhône, et un développement de la construction neuve qui a permis d'attirer de nombreux ménages jeunes et familiaux, dont une partie travaille à Aubenas, générant ainsi des déplacements domicile – travail;
 - Une accessibilité limitée, une offre d'emplois et de services publics très limitée au sein des communes rurales du Nord, facteurs expliquant leur dévitalisation alors que les besoins sont prégnants, dans un contexte de précarisation et de vieillissement de la population;
 - Deux polarités (Aubenas et Vals-les-Bains) aux dynamiques fragiles du fait d'une dynamique importante de départ des ménages jeunes et familiaux vers les autres secteurs de l'intercommunalité et accueillent davantage de ménages précaires;
 - Des communes du pôle central et les bourgs périphériques, situées au Sud du territoire, en périphérie des polarités et le long des axes de transport, qui accueillent de nombreux jeunes actifs et des familles.
- → Un enjeu majeur de rééquilibrage des dynamiques socio-démographiques qui doit passer non seulement par le développement de l'offre en logements mais également des emplois, des services publics et des conditions de mobilité.

007-200073245-20211104-DEL04112021-05-DE Date de télétransmission : 05/11/2021 Date de réception préfecture : 05/11/2021



PORTRAITS DES HABITANTS DU TERRITOIRE ET BESOINS EN LOGEMENTS





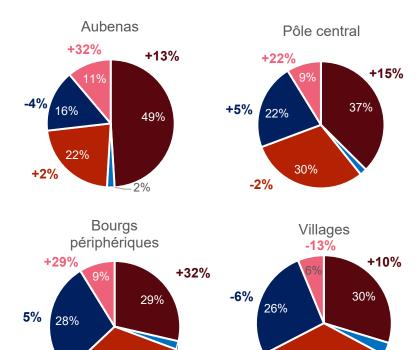
DES PROFILS D'HABITANTS TRÈS DIFFÉRENCIÉS SELON LES SECTEURS TRADUISANT UNE SPÉCIALISATION RÉSIDENTIELLE

Le territoire est concerné par une forte tendance à la diminution de la taille des ménages, tout comme à l'échelle métropolitaine, créant ainsi des besoins en logements supplémentaires. La taille des ménages est passée de 2,6 habitants par ménage en 1990 à 2,1 en 2016. Cette tendance s'explique par plusieurs situations familiales très fortement représentées sur le territoire : le vieillissement de la population, les décohabitations (départs des jeunes du domicile familial) ou encore les séparations familiales. De fait, on observe sur le territoire une forte croissance de la part des personnes seules (+17%) et des familles monoparentales (+24%).

Ces tendances sont fortement différenciées à l'échelle des groupes de communes, traduisant une tendance à la spécialisation de ces secteurs dans l'accueil de certains profils de ménages liée notamment à l'offre en logements disponibles (cf. parties 5 et 6) :

- Aubenas accueille une grande majorité de personnes seules (la moitié des habitants) et peu de ménages familiaux, couples avec enfant(s) notamment dont la part continue de baisser entre 2011 et 2016;
- Les bourgs périphériques possèdent une forte vocation familiale avec une part très élevée de couples avec et sans enfant, même s'ils voient augmenter fortement la part de ménages seuls ou monoparentaux;
- Les communes du pôle central affichent un profil intermédiaire marqué à la fois par l'accueil de ménages familiaux et de personnes seules;
- Les villages se caractérisent par une vocation familiale de moins en moins marquée alors que la part des personnes seules et couples sans enfant augmentent, correspondant notamment à des personnes âgées.

Composition familiale des ménages en 2016 et évolution entre 2011 et 2016 Source : INSEE



- Ménages 1 personne
- Couples sans enfant
- Familles monoparentales

32%

+14%

- Autres sans famille
- Couples avec enfant(s)

35%

Les enjeux pour l'élaboration du PLH :

- Renforcer l'offre en petits logements dans un contexte de diminution de la taille des ménages ;
- Diversifier l'offre en logements au sein des différents secteurs du territoire afin de renfor accompagner les parcours résidentiels des habitants

Accusé de réception en préfecture
007-200073245-20211104-DEL04112021-05-DE
Date de télétransmission : 05/11/2021
107816 0628-067807/01688-0180-09780/8021et de mieux





UN TERRITOIRE MARQUÉ PAR DES HABITANTS AUX REVENUS MODESTES

Le territoire de la CCBA est concerné par un taux de chômage élevé et en augmentation traduisant les difficultés d'accès à l'emploi de ses habitants. En effet, en 2016, ce taux s'élevait à 17% contre 15% en 2011 et il est supérieur aux moyennes départementale (14%) et régionale (12%). Les jeunes (15 - 25 ans) sont les plus impactés avec un taux de chômage qui concerne 34% des femmes et 32% des hommes de cette tranche d'âge.

De plus, la part des emplois à temps partiel ou précaires est également importante sur le territoire. En 2016, la part des actifs occupés à temps partiel s'établit à 22 % pour la CCBA contre 19 % à l'échelle rhônalpine et 15 % des emplois de la CCBA relèvent d'un statut précaire (CDD, Intérim, Emploi aidé, apprentissage).

Du fait de la situation de l'emploi, les habitants de la CCBA sont ainsi marqués par **des revenus modestes**, tout comme l'Ardèche, inférieurs aux moyennes régionale et métropolitaine.

Le taux de pauvreté des habitants est élevé à l'échelle de la CCBA (16%) et plus élevé que les moyennes départementale (14%) et régionale (13%), révélant des situations de forte précarité. Les ménages les plus touchés sont les jeunes ménages (moins de 40 ans) et les ménages locataires.

Les situations de forte précarité sont particulièrement présentes au sein des polarités puisque près du quart des habitants d'Aubenas possèdent des revenus sous le seuil de pauvreté. Cependant, le territoire est également concerné par de nombreuses situations de forte précarité au sein des communes rurales, notamment au Nord, qui sont toutefois plus difficiles à objectiver de manière statistique (NB. les données sur le taux de pauvreté ne sont pas disponibles pour les communes de taille limite).

	Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros) en 2016
CCBA	19 305 €
Ardèche	19 878 €
Auvergne-Rhône-Alpes	21 478 €
France	20 809 €

Source: INSEE 2016

	Taux de pauvreté	Taux de pauvreté- propriétaires	Taux de pauvreté- locataires
Aubenas	23 %	8 %	36 %
Vals-les-Bains	19 %	N.D.	33 %
CCBA	16 %	8 %	31 %
Ardèche	14 %	8 %	29 %
Auvergne-Rhône- Alpes	13 %	6 %	25 %

Source: INSEE 2016

Point de vigilance : les données ne sont disponibles par commune que pour les deux communes d'Aubenas et Vals-les-Bains

Taux de pauvreté monétaire : Proportion d'individus dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil, dénommé seuil de pauvreté. Celui-ci est relatif : il est déterminé par rapport au niveau de vie du reste de la population. En Europe, il est établi en général à 60% du niveau de vie médian. C'est confidence de la course d





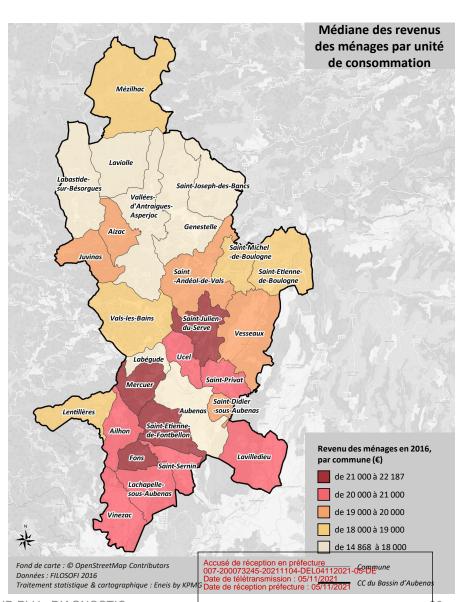
DES SITUATIONS DE PRÉCARITÉ PLUS MARQUÉES DANS CERTAINS SECTEURS

On observe d'importantes disparités en termes de niveaux de revenus sur le territoire et une fracture entre le Nord et le Sud du territoire :

- Les communes rurales du Nord sont marquées par des niveaux de revenus beaucoup plus limités et très faibles pour certaines d'entre elles (Laviolle, Labastide-sur-Bésorgues, Saint-Joseph-des-Bancs et Genestelle);
- Un certain nombre de communes situées plus au Sud, telles que Lachapelle-sous-Aubenas, Fons ou encore Ucel possèdent des revenus plus élevés.

Les polarités sont également marquées par des niveaux de revenus plus faibles, notamment Aubenas.

La précarité d'un certain nombre de ménages du territoire les rend ainsi vulnérables au mal logement (cf. page suivante).







DES MÉNAGES PRÉCAIRES CONCERNÉS PAR DES SITUATIONS DE MAL LOGEMENT

Les besoins repérés :

Le « mal logement », terme créé par la Fondation Abbé Pierre, regroupe plusieurs catégories de difficultés de logement rencontrées par les ménages les plus modestes. En Ardèche, entre 8 à 14% de la population est potentiellement concernée par le mal logement, selon le diagnostic réalisé dans le cadre du PDALHPD 2018 – 2023. Ces données doivent toutefois être analysées avec vigilance car elles correspondent à des estimations.

- Les mauvaises conditions de l'habitat correspondent à la principale problématique en matière de logement sur le territoire (47% des situations de mal logement). Ces mauvaises conditions renvoient à la fois à la précarité énergétique (cf. partie 5 sur « les caractéristiques du parc de logements »), au surpeuplement et à l'inconfort des logements (sans baignoire ni douche par exemple);
- L'absence de logement personnel concerne près du quart des situations de mal logement, correspondant notamment aux personnes sans logement dans un habitat de fortune, hébergées chez un tiers ainsi qu'en habitat mobile (les gens du voyage notamment);
- Les difficultés d'accès au logement représentent 17% des situations de mal logement et se traduisent notamment par des demandes auprès du Fonds Unique Logement du Département;
- Les difficultés de maintien dans le logement touchent 13% des ménages mal logés, se traduisant notamment par des procédures d'expulsion.

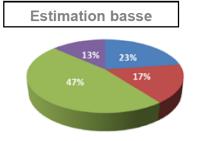
Les enjeux pour l'élaboration du PLH :

- Poursuivre et renforcer les actions menées en matière d'amélioration de l'habitat, de lutte contre l'habitat indigne et d'accompagnement social des habitants ;
- Renforcer l'offre en logements abordables sur le territoire.

Estimation théorique du mal logement en Ardèche Source : PDAHLPD 2018 - 2023

En nb de personnes	Estimation basse	Estimation haute	
absence de logement personnel	5 770	5 770	
Pers. privées de logement	1 500		
Hébergement chez un tiers et cohabitation tardive	4 270		
les difficultés d'accès dans le logement	4 000	4 000	
Demande anormalement longue	2 450		
Aide à l'accès du FUL	1 850		
les mauvaises conditions de l'habitat	11 900	33 300	
L'inconfort	3 000	10 000	
Le surpeuplement	8 900	23 300	
les difficultés de maintien dans le logement	3 400	3 400	
Aides au maintien dans le logement du FUL	2 600		
Assignations en résiliation de bail	800		
TOTAL	25 070	46 470	
% population ardéchoise	8%	14%	
Courses FILL 2016 FD to dividue 2012 FD to research 2012 Number 2015 FDT 07 2016			

Sources: FUL 2016, FD Individus 2013, FD Logements 2013, Numéro unique 2016, DDT 07 2016



Méthodologie: Ce tableau présente des estimations théoriques. Les données qui étaient fournies par ménage ont été rapportées à la taille moyenne des ménages en Ardèche (2.21) pour avoir des données en nombre de personnes. Les totaux ne sont pas des additions pour prendre en compte le caractère cumulatif des problèmes du mal-logement et éviter au mieux les doublons.

- Absence de logement personnel
- Les difficultés d'accès dans le logement
- Les mauvaises conditions de l'habitat
- Les difficultés de maintien dans le logement





UN ENJEU DE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE À DESTINATION DES MÉNAGES EN SITUATION DE MAL LOGEMENT

L'offre disponible et les dispositifs existants :

Le territoire de la CCBA possède une offre relativement développée en matière d'hébergement et de logement adapté.

Elle compte 22 places en d'hébergement d'urgence, en structures collectives et en diffus, et 35 places en hébergement d'insertion. L'ensemble de ces places sont gérées par l'association SOLEN, seule structure de ce type sur le territoire. Elle assure la mise en place des mesures d'accompagnement vers et dans le logement (AVDL) d'accompagnement social lié au logement (ASLL). La quasi-totalité de ces suivis sont effectués à Aubenas. L'offre en hébergement d'urgence et d'insertion apparaît relativement suffisante sur le territoire, bien qu'on observe une certaine tension pour les personnes seules (jeunes notamment) et les familles monoparentales en situation d'urgence.

Le territoire possède une pension de famille gérée par Habitat et Humanisme, en cours d'extension afin d'atteindre une capacité d'accueil de 24 places en 2020.

De plus, le Département est engagée depuis peu dans le développement de l'intermédiation locative, assurée par SOLIHA et l'association SOLEN. Cependant, à ce jour, aucun logement n'a été mobilisé en intermédiation locative à l'échelle de la CCBA et seulement 10 logements à l'échelle du département. Il apparaît ainsi difficile de mobiliser les propriétaires bailleurs, et ce, pour plusieurs raisons, évoquées par les partenaires du territoire : des réticences à mettre en location leur bien à des ménages très modestes et des niveaux de performance énergétique élevés demandés, notamment

Les partenaires du territoire ont souligné un manque de logements très sociaux (PLAI), notamment en petites typologies qui compliquent les sorties de l'hébergement vers le logement.

Localisation des structures d'hébergement Source : PDALHPD 2018 - 2023

Résidence sociale HUDA Accueil de jour Résidence accueil CADA Pension de famille CHRS Tournon Hébergement d'Urgence 115 CAO St Péray 🔷 🔵 Guilherand Granges e 115 Aubenas Le Teil Pavzac 🔷 🦳

* L'intermédiation locative est une forme de mobilisation du parc privé à des fins sociales. Le terme "intermédiation", de manière générique, renvoie à l'intervention d'un tiers social agréé par l'Etat entre le propriétaire bailleur et le ménage occupant le logement, afin Adres simpolifiem netecsécuriser la relation locative entre ces deutemanties: 05/11/2021





UN ENJEU DE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE À DESTINATION DES MÉNAGES EN SITUATION DE MAL LOGEMENT

Les enjeux pour l'élaboration du PLH :

Développer l'offre en logements avec un accompagnement social, en cohérence avec le plan Logement d'abord, qui passe notamment par :

- L'intermédiation locative au sein du parc privé (voire la mobilisation du parc communal), en levant les freins existants auprès des propriétaires bailleurs ;
- La production de logements très sociaux (PLAI et PLAI adaptés), notamment en petites typologies.



Focus sur le plan Logement d'abord

Le plan Logement d'abord vise à favoriser l'accès direct au logement sans passer par les dispositifs d'hébergement et à accélérer la sortie de l'hébergement vers le logement. Il s'appuie notamment sur les leviers suivants :

- · Le développement des pensions de familles ;
- · L'intermédiation locative ;
- La production de logements très sociaux (PLAI et PLAI adaptés).

O07-200073245-20211104-DEL04112021-05-DI Date de télétransmission : 05/11/2021 Date de réception préfecture : 05/11/2021

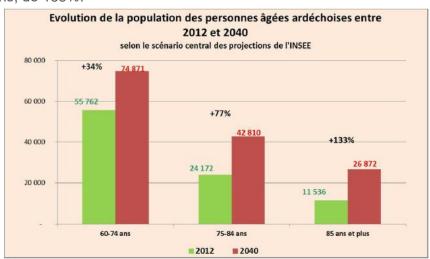


UN TERRITOIRE CONFRONTÉ À UN FORT VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

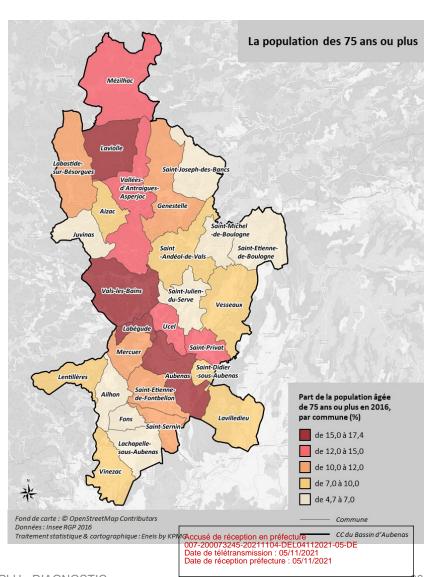
Le territoire est concerné par un fort vieillissement de la population, tout comme à l'échelle du département mais dans des proportions plus élevées : les personnes âgées de 60 ans et plus représentent 32% de la population dans la CCBA contre 28% pour le département. La part importante des personnes âgées s'explique à la fois par le vieillissement de la population mais également par l'installation de nombreux ménages retraités extérieurs au territoire.

Les personnes âgées sont beaucoup plus représentées **au sein des communes rurales du Nord et des polarités** (Aubenas, Vals-les-Bains, Labégude, Ucel et Saint-Privat notamment).

Le phénomène de vieillissement de la population est amené à fortement augmenter au cours des prochaines décennies selon les projections réalisées par l'INSEE : le nombre de personnes entre 75 et 84 ans devrait augmenter de 76% entre 2012 et 2040 et les 85 ans, de 133%.



Source : 1ère approche des besoins en logements pour les personnes âgées, Comité de suivi de l'habitat de l'Ardèche, mai 2017, ADIL







UN FORT VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION QUI INDUIT DES BESOINS D'ADAPTATION DES LOGEMENTS

Les besoins repérés :

Selon l'étude réalisée par l'ADIL en 2017 à l'échelle de l'Ardèche, 82% des ménages de plus de 60 ans sont propriétaires occupants. Par ailleurs, un tiers des personnes âgées de plus de 55 ans réside dans un logement construit avant 1946. Une partie des personnes âgées sont également en situation d'isolement, résidant dans des secteurs éloignés des centres-bourgs. Les personnes âgées du territoire sont également marquées par des revenus modestes. Ainsi, de nombreuses personnes âgées du territoire ont des conditions de vie difficiles au sein de logements qui ne sont plus adaptés à leurs besoins et à la perte d'autonomie.

Plusieurs besoins sont repérés par les partenaires du territoire :

- Des besoins d'adaptation des logements pour les personnes âgées qui souhaitent se maintenir à domicile et un enjeu d'accompagnement financier et technique des ménages dans ce démarches ;
- Des souhaits d'un certain nombre de personnes âgées de quitter leur logement pour un logement plus petit et locatif en centre-bourg, souvent au sein de leur commune d'origine ;
- Des espaces publics peu adaptés aux déplacements des personnes âgées et/ ou handicapées, en centres-villes et en centres-bourgs, liés notamment au relief et aux dénivelés importants dans certaines communes

Un autre enjeu lié au vieillissement de la population est la libération de nombreux logements, qui va constituer une offre supplémentaire en logements et doit être prise en compte dans le cadre des projections de besoins en logements. De plus, un certain nombre de ces logements, anciens, sont concernés par des besoins de réhabilitation, qui devront être anticipés et accompagnés.

L'offre disponible et les dispositifs existants :

Les travaux d'adaptation des logements sont soutenus au titre des **aides l'OPAH-RU** mise en œuvre sur le territoire, très sollicitées par les personnes âgées du territoire (l'âge moyen des propriétaires occupants bénéficiant d'aides de l'OPAH-RU était de 61 ans en 2018).

Selon l'étude réalisée par l'ADIL, **l'offre en établissement et logements adaptés* est relativement importante** à l'échelle de l'ex CC du Pays d'Aubenas Vals : 276 places / 1 000 personnes âgées de plus de 75 ans en 2016 (selon l'étude de l'ADIL).

Accuse de réception en préfecture 007-200073245-20211104-DEL04112021-05-DI Date de télétransmission : 05/11/2021

^{*} Comprenant les établissements, les logements HLM adaptés et les logements privés améliorés ou adaptés par SQL-LHA adaptés et les logements privés améliorés ou adaptés par sQL-LHA adaptés et les logements privés améliorés ou adaptés





UNE BONNE COUVERTE EN STRUCTURES À DESTINATION DES PERSONNES ÂGÉES ET/ OU HANDICAPÉES

La CCBA compte notamment un nombre relativement important de résidences autonomie à destination des personnes âgées autonomes (ex-foyers logements) toutefois concentrées dans les communes du Sud du territoire :

- 2 résidences autonomie situées à Aubenas (résidence Saint-Antoine 77 logements et Villa Sainte-Marthe 30 logements);
- 1 résidence autonomie à Lavilledieu (Jean Hélène 25 logements) ;
- 1 résidence autonomie à Labégude (résidence du Val d'Ardèche 30 logements);
- 1 résidence autonomie à Vesseaux (residence La Vigne De Champ Mong 28 logements)

La CCBA compte par ailleurs 10 établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), dont 3 situés à Aubenas.

Le territoire possède également **2 foyers d'hébergement pour les personnes handicapées**, tous deux situés à Lachapelle-Sous-Aubenas (cf. cartographie page suivante).

L'offre en logements sociaux adaptés apparaît largement plus limitée par rapport à cette offre en résidences autonomie et son développement est un enjeu majeur.

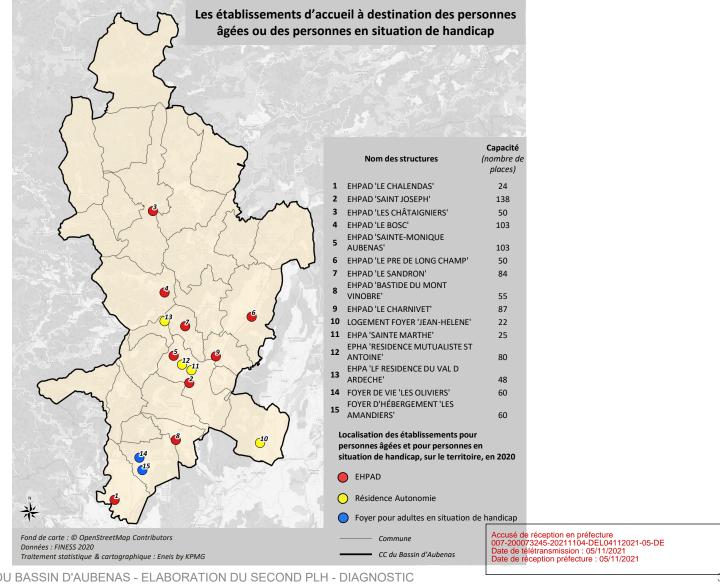
Les enjeux pour l'élaboration du PLH :

- Poursuivre et renforcer l'accompagnement des personnes âgées/ et ou handicapées dans l'adaptation de leurs logements, au titre notamment de l'OPAH-RU ;
- Développer l'offre en logements adaptés sur le territoire, au sein du parc social et de structures spécifiques (ex : résidences autonomie) ;
- Renforcer l'accessibilité des espaces publics et du cadre bâti au sein des différentes communes du territoire ;
- Anticiper et assurer la remobilisation des logements amenés à être libérés du fait du vieillissement de la population (départ vers un logement adapté/ EHPAD ou décès) ;
- Interroger le rôle de l'intercommunalité dans l'émergence et le développement de l'habitat participatif.

007-200073245-20211104-DEL04112021-05-DI Date de télétransmission : 05/11/2021 Date de réception préfecture : 05/11/2021



UNE BONNE COUVERTE EN STRUCTURES À DESTINATION DES PERSONNES ÂGÉES ET/ OU HANDICAPÉES







LES JEUNES, DES PROFILS ET DES BESOINS EN LOGEMENTS DIVERSIFIÉS

Les besoins repérés :

La part des « jeunes » (18 – 30 ans) est importante sur le territoire. En effet, si l'on observe de nombreux départs des jeunes du territoire pour les études, du fait d'une offre en formation limitée sur le territoire, ils sont très nombreux à y rester mais également à s'y installer. Entre 2015 et 2016, on observe notamment un solde migratoire positif pour la tranche d'âge des 20 – 24 ans. Ils sont toutefois largement plus présents au sein des polarités (Aubenas et pôle central)

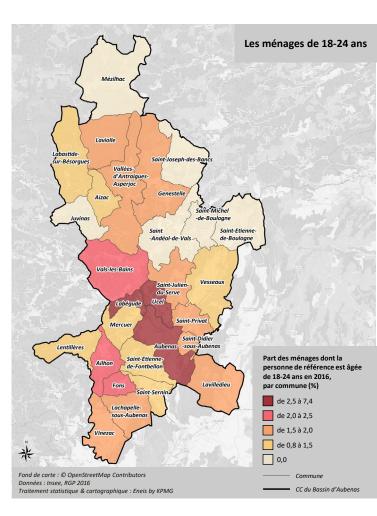
La catégorie des « jeunes » regroupe **une diversité de profils et de besoins en logements**. Sur le territoire, les profils suivants ont été mis en lumière :

- Les jeunes apprentis et jeunes actifs ;
- Les jeunes sans ressources ;
- Les jeunes travailleurs saisonniers

Les jeunes actifs et apprentis (en CAP ou en BTS) représentent la grande majorité des jeunes accueillis au sein du Foyer Jeunes Travailleurs (FJT) d'Aubenas. Ils sont souvent concernés par des contrats précaires, sur des durées courtes (CDD, interim,...) et des ressources limitées qui peuvent rendre difficile l'engagement dans un contrat de location classique, notamment dans le parc privé.

Les jeunes sans ressources sont concernés par des problématiques majeures d'accès au logement. En effet, selon l'association SOLEN en charge de la gestion du SIAO (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation) et de la réception des demandes d'hébergement d'urgence du 115, les jeunes sans ressource (18 – 25 ans), sortants notamment de structures d'Aide Sociale à l'Enfance (ASE) et/ ou ayant eu un parcours d'errance, représentent la majorité des appels du 115. Certains de ces jeunes sont en situation d'errance ou peuvent être logés dans des habitats légers et/ ou mobiles (ex : camions).

Les problématiques de logements des jeunes travailleurs saisonniers apparaissent limitées, du fait d'un moindre développement des emplois saisonniers (3,4% de l'emploi de la CCBA) par rapport aux territoires voisins (ex : Gorges de l'Ardèche), mais des besoins existent sur des périodes courtes, allant notamment d'avril à octobre.







DES BESOINS EN LOGEMENTS IMPORTANTS POUR LES JEUNES PRÉCAIRES ET SANS RESSOURCE

L'offre disponible et les dispositifs existants :

Sur le territoire de la CCBA, **le FJT d'Aubenas constitue la seule structure** dédiée au logement des jeunes de 16 à 25 ans en mobilité ou en insertion, et dispose d'une capacité d'accueil de 70 places. **Cette offre paraît insuffisante** au regard du nombre de demandes reçues par le FJT, que ce dernier n'est pas en mesure de satisfaire (environ 200 demandes) alors que les durées de séjour au sein de l'établissement sont de plus en plus longues.

L'offre en logements locatifs de droit commun (privé et social) de petites typologies (T2) et abordables, correspondant à leurs besoins, est développée de manière très limitée sur le territoire pour répondre à ces besoins (cf. partie 5 sur « les caractéristiques du parc de logements »).

Concernant les jeunes très précaires et en situation de rupture, plusieurs réponses existent actuellement sur le territoire, en matière d'hébergement d'urgence, de logement adapté et de logement social (cf. page 28) mais les besoins sont importants et croissants.

Les enjeux pour l'élaboration du PLH :

Renforcer l'offre en logements à destination des jeunes et le développement de solutions différenciées et graduées, de l'urgence au logement, en s'appuyant notamment sur :

- Le développement des logements sociaux adaptés aux jeunes (abordables, petites typologies) ;
- L'intermédiation locative dans le parc privé ;
- Les solutions de logements plus temporaires et flexibles (colocation, ...);
- Les solutions de logements avec un accompagnement social à destination des jeunes les plus précaires et en situation de rupture.





DES BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL ET DE SÉDENTARISATION DES GENS DU VOYAGE

Les besoins repérés :

La CCBA est concernée, de manière relativement importante, par l'accueil et la sédentarisation des gens du voyage. Un diagnostic réalisé par la MOUS (Maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale) – exercée par l'association ARTAG - mise en œuvre par la DDT de l'Ardèche et le Département a permis de mieux identifier les besoins en sédentarisation.

34 situations de sédentarisation précaires et inadéquates (correspondant à 89 personnes) ont été recensées, répartis sur 13 sites, notamment au sein d'espaces agricoles : Saint-Sernin, Saint-Etienne-de-Fontbellon, Lachapelle-sous-Aubenas, Lavilledieu, Aubenas et Vinezac. On observe une hétérogénéité des installations tant d'un point de vue urbanistique que sanitaire et qui demeurent très insuffisantes pour la majorité d'entre elles en termes d'accès au minimum vital (eau et électricité) et de salubrité et d'environnement (manque d'assainissement, forage).

Les ménages ont **des caractéristiques et des besoins qui nécessitent des réponses individualisées** : situations de décohabitations, vieillissement et handicap, ...

L'offre disponible et les dispositifs existants :

Une aire d'accueil a été mise en service en 2019, correspondant aux objectifs fixés par le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) de l'Ardèche élaboré en 2003 et révisé en 2019, et permettant de mieux accueillir les gens du voyage. Cette aire d'accueil est constituée de 10 emplacements, soit 20 places caravanes et est située à Aubenas.

Concernant les besoins en sédentarisation, la mise en place d'une seconde MOUS opérationnelle est prévue afin de définir et accompagner la mise en œuvre de solutions afin de répondre aux besoins identifiés. Un protocole de gestion urbaine et sociale a d'ores et déjà été élaboré à l'échelle de la CCBA et identifie les types de dispositifs envisageables :

- La régularisation de certaines situations dans le cadre des documents d'urbanisme, à travers la création de STECAL notamment ;
- La création d'une offre en logements adaptés aux besoins des gens du voyage (terrains familiaux, logements sociaux), qui nécessite d'identifier les terrains susceptibles d'accueillir ces logements au sein de la CCBA.

Deux situations ont d'ores et déjà été régularisées par le biais de la définition de STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limité) qui permet de construire à titre exceptionnel sur des zones en principe inconstructibles.

Les enjeux pour l'élaboration du PLH :

Apporter des solutions aux besoins de sédentarisation des gens du voyage en articulation avec les travaux de la MOUS et du PLUi.

Accusé de réception en préfecture 007-200073245-20211104-DEL04112021-05-DE

Date de télétransmission : 05/11/2021







FOCUS SUR LES ACTIONS MENÉES EN MATIÈRE D'INFORMATION ET D'ACCOMPAGNEMENT DES HABITANTS

Un certain nombre de ménages du territoire sont en situation de précarité et connaissent des problématiques multiples : chômage, difficultés de santé... Ces problématiques touchent également le logement : logement dans un habitat de fortune, précarité énergétique, situations d'habitat indigne... Face à ces problématiques, le paysage des dispositifs et des aides institutionnelles est complexe et peu lisible et décourage une partie des habitants à y avoir recours.

L'information, la sensibilisation et l'accompagnement des habitants dans leurs démarches est un enjeu majeur, notamment pour les ménages les plus fragiles.

Le territoire est concerné par une présence limitée de structures d'information et d'accompagnement des habitants en matière de logement, ne disposant pas d'ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement), la plus proche étant située dans le département de la Drôme.

Un certain nombre de dispositifs sont mis en place à l'échelle de la CCBA par l'intercommunalité et ses partenaires, sur des thématiques spécifiques :

- La Maison de l'amélioration de l'habitat, dispositif d'animation de l'OPAH-RU, située à Aubenas mais fonctionnant également avec des permanences décentralisées;
- Le Bricobus, porté par l'association des Compagnons Bâtisseurs, qui permet d'aller au devant des habitants, de fournir de l'information et de réaliser des petits travaux d'amélioration des logements;
- Le conseil habitat jeunes porté depuis 2019 à titre expérimental par le FJT Boisvignal à Aubenas, bus itinérant articulé avec le PIJ (Point Information Jeunesse) de la Mission locale, qui a vocation à informer et accompagner les jeunes dans leurs démarches d'accès au logement;
- L'ALEC qui réalise des actions de sensibilisation à la diminution des consommations énergétiques notamment.

Un Service d'Information et d'Accueil des Demandeurs de logements sociaux est également prévu par le PPGD (Plan partenarial de Gestion de la Demande) réalisé par la CCBA mais sa mise en œuvre opérationnelle reste en suspens faute de moyens.

Le renforcement des démarches d'information et d'accompagnement, articulant les différentes thématiques relevant du logement, apparaît ainsi comme un enjeu majeur dans le cadre de ce 2nd PLH.

007-200073245-20211104-DEL04112021-05-DE Date de télétransmission : 05/11/2021 Date de réception préfecture : 05/11/2021





A RETENIR

- Une tendance à la spécialisation de certains secteurs du territoire dans l'accueil de profils différenciés de ménages :
 - o Des bourgs périphériques qui accueillent les familles du territoire ;
 - o Des villages qui perdent de plus en plus leur vocation familiale dans un contexte de vieillissement de la population ;
 - Des polarités qui n'attirent plus les familles et accueillent des ménages plus fragiles (personnes seules et familles monoparentales notamment)
 - → Un enjeu de rééquilibrage de l'occupation sociale à l'échelle de la Communauté de Communes, qui passe notamment par le renforcement de l'attractivité des polarités auprès des familles, et des villages auprès de ménages plus jeunes
- Des ménages aux revenus modestes, et très modestes, très présents sur le territoire, vulnérables aux situations de mal logement, notamment au sein des polarités et des communes rurales situées au Nord
 - → Une nécessité de maintenir des dispositifs d'accompagnement de ces ménages dans la rénovation de leur logement et d'améliorer le repérage de ces situations
- Des profils de ménages davantage concernés par des situations de précarité et des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement :
 - Les personnes âgées et/ ou handicapées, majoritairement propriétaires occupants de grands logements anciens sur le territoire, aux ressources modestes et qui peuvent être isolées
 - → Des besoins d'accompagnement dans l'adaptation des logements et de développement d'une offre en logements adaptés
 - Les ménages précaires, notamment les jeunes, en situation de rupture, sans ressource ou en emploi précaire, qui rencontrent des difficultés dans l'accès au logement du fait de l'instabilité ou de l'absence de ressource et/ ou de leurs besoins d'accompagnement social et du manque de petits logements
 - → Des besoins de développement d'une offre plurielle appuyée sur un accompagnement social, en fonction de l'autonomie des jeunes, qui doit notamment s'appuyer sur le parc social mais également sur l'intermédiation locative
 - Les gens du voyage sédentarisés sur des terrains inappropriés
 - → Des réponses à apporter qui peuvent passer par la régularisation des situations ou par le développement d'une offre en logements adaptés (ex : terrains familiaux)

 Accusé de réception en préfecture

Accusé de réception en préfecture 007-200073245-20211104-DEL04112021-05-DE Date de télétransmission : 05/11/2021



LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

Accusé de réception en préfecture 007-200073245-20211104-DEL04112021-05-DE Date de télétransmission : 05/11/2021



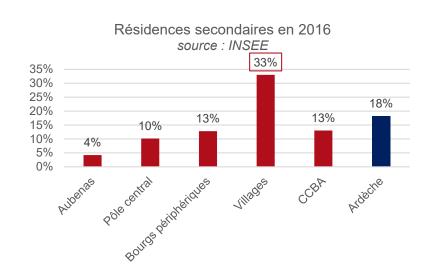


UN PARC DE LOGEMENTS MARQUÉ PAR UNE PART IMPORTANTE DE RÉSIDENCES SECONDAIRES

Le parc de logements de la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas se caractérise par **une part importante de résidences secondaires**, qui représentent 13% du parc contre 10% à l'échelle nationale. Cette spécificité est toutefois moins marquée qu'à l'échelle du département (18%) et notamment de secteurs plus touristiques situés plus au Sud, tels que les Gorges de l'Ardèche.

La part de résidences secondaires est très élevée, voire même dominante, pour les villages du territoire du Nord, tels que Laviolle (62%) Mézilhac (61%), Labastide-sur-Besorgues (52%) Aizac (40%), Juvinas (39%) ou encore Genestelle (37%) mais également au sein des villages au Sud du territoire (Ailhon, Vinezac, Lentillères, par exemple, où elle représente plus de 20% du parc).

La présence importante de résidences secondaires dans certaines communes contribue à **faire augmenter les prix de l'immobilier**, du fait des prix plus élevés à la vente des résidences secondaires par rapport aux résidences principales. Cette tendance apparaît a priori plus marquée au sein des communes du Sud du territoire, concernées par des prix plus élevés.



Accusé de réception en préfecture 007-200073245-20211104-DEL04112021-05-DE Date de télétransmission : 05/11/2021





UN PARC DE LOGEMENTS DOMINÉ PAR LA MAISON INDIVIDUELLE EN PROPRIÉTÉ OCCUPANTE

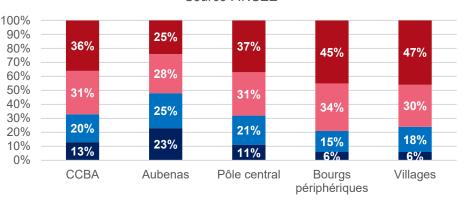
Le parc de logements de la CCBA est majoritairement orienté vers la maison individuelle qui représente 68% du parc de logements. L'offre en logements collectifs est concentrée au sein de la ville-centre et des communes du pôle central, dans une proportion largement moindre (21%) alors qu'elle ne représente que 5% des logements des villages, et 10% pour les bourgs périphériques.

Du fait de la part importante de logements individuels, le parc est marqué par une part dominante de grands logements, avec 67% de logements de 4 pièces et plus contre seulement 13% de T1 et T2.

La CCBA compte également une majorité de propriétaires, qui représentent 59% des occupants. Cette proportion est toutefois largement inférieure à la moyenne du département (66%), du fait du rôle de pôle urbain de la CCBA.

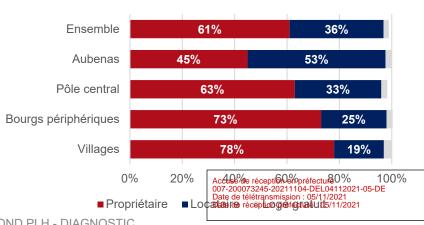
Le parc locatif est toutefois concentré au sein de la villecentre, où il représente plus de la moitié du parc, bien qu'il soit également bien développé au sein du pôle central. Le parc locatif apparaît toutefois insuffisamment développé au regard des besoins recensés par les partenaires du territoire (cf partie 6 sur « les dynamiques du marché immobilier »). Typologies du parc de logements selon les strates de l'armature en 2016

Source : INSEE



■T1-T2 ■T3 ■T4 ■T5+

Statut d'occupation des logements en 2016 Source : INSEE







UN PARC ANCIEN GÉNÉRANT DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES ÉLEVÉES

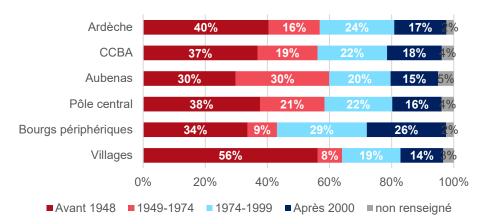
Le parc de logements du territoire est marqué par une forte ancienneté : 56% des logements ont été construits avant 1974, date d'entrée en vigueur des premières normes thermiques, cette part étant identique à celle du département.

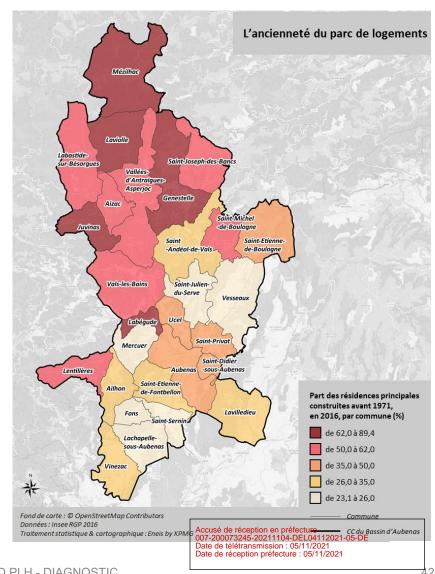
Les villages du territoire, notamment au Nord, possèdent un parc plus ancien, avec près de 60% des logements construits avant 1948, mais l'ensemble du territoire est concerné par une très forte présence d'un parc ancien. En l'absence de rénovation, ce parc est susceptible de s'être fortement dégradé.

Le parc ancien entraîne des consommations énergétiques importantes. De plus, selon l'étude « Etat des lieux de l'habitat en Ardèche » réalisée par l'ADIL en 2016, à l'échelle du département, plus de la moitié des résidences principales (57 %) sont chauffées avec une « énergie chère » : électricité, fioul, gaz bouteille ou citerne.

Répartition du parc de logements en fonction de l'ancienneté de construction

Source : FILOCOM









DES SITUATIONS DE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE IMPORTANTES SUR LE TERRITOIRE

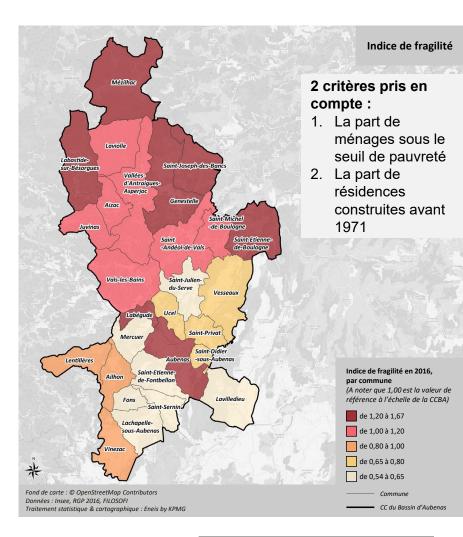
Du fait de leurs conditions d'habitat et des niveaux de revenus des habitants, le territoire est concerné par des situations importantes de précarité énergétique. La définition de la précarité énergétique donnée par la loi retient qu'il s'agit de la situation de personnes qui éprouvent dans leur logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de leurs besoins élémentaires, en raison de l'inadaptation de leurs ressources et de leurs conditions d'habitat.

La CCBA est concernée par une part importante de ménages en situation de précarité énergétique, concernant notamment les propriétaires occupants, dominants au sein du territoire. Les territoires ruraux situés en zone montagneuse sont d'autant plus concernés du fait du cumul de plusieurs problématiques : climat montagnard marqué, parc de logements anciens, part prépondérante d'habitations individuelles et faiblesse des revenus notamment liée à la forte proportion de personnes âgées occupants de grands logements après le départ d'enfants et du veuvage. Ainsi, de très nombreux ménages ont bénéficié du chèque énergie en 2018, notamment au Nord.

Les **locataires du parc privé** sont également concernés par des situations de précarité énergétique importantes. Ils possèdent en effet des niveaux de revenus limités (31% des locataires sont sous le seuil de pauvreté au sein de la CCBA) alors que le parc locatif est marqué par une forte ancienneté et une certaine vétusté.

Les enjeux pour l'élaboration du PLH :

Poursuivre et renforcer les actions menées en matière d'amélioration du parc de logements, notamment à destination des propriétaires occupants au sein des communes du Nord et des locataires, principalement au sein des polarités.



Accusé de réception en préfecture 007-200073245-20211104-DEL04112021-05-DE Date de télétransmission : 05/11/2021 Date de réception préfecture : 05/11/2021





DES COPROPRIÉTÉS FRAGILES PRÉSENTES ET CONCENTRÉES À AUBENAS ET VALS-LES-BAINS

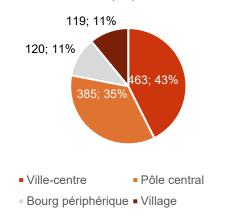
La CCBA compte un certain nombre de copropriétés, qui sont très largement concentrées au sein des deux polarités du territoire, Aubenas et Vals-les-Bains. En effet, sur l'ensemble des 1 098 copropriétés sur le périmètre de la CCBA, 62% sont situées dans l'une des deux communes (42% à Aubenas et 20% à Vals-les-Bains).

- Il s'agit majoritairement (91%) de **copropriétés de petite taille** (moins de 10 logements);
- Une majorité des copropriétés présente des besoins en rénovation thermique. En effet, 74% d'entre elles ont été construites avant 1974, date de la première règlementation thermique.
- 276 copropriétés (soit 25% de l'ensemble) sont situées dans le centre-ville d'Aubenas

46 de ces copropriétés sont jugées comme potentiellement fragiles au regard de l'état de la copropriété (part de logements au classement cadastral 7-8 importante et/ ou mauvais état global de la copropriété et/ ou copropriété soumise à des mesures administratives au titre du RSD ou du CSP). 13 d'entre elles sont situées à Vals-les-Bains et 7 à Aubenas.

Ainsi, une part importante des copropriétés sont à suivre afin d'éviter les copropriétés aux signes de fragilité de tomber dans un cercle de dégradation.

Copropriétés au sein de la CCBA Source : traitement ADIL 26 multisource, OLHAF copropriétés 2019



Q

Focus sur les actions menées

Un volet « copropriétés en difficulté » a été intégré à la convention d'OPAH-RU en 2019 qui permet d'accompagner et d'apporter des aides aux travaux pour 6 copropriétés situées à Aubenas et Vals-les-Bains. Les plus grandes copropriétés, non repérées comme fragiles mais nécessitant des montants de travaux de rénovation énergétique assez importants, ont été sorties du dispositif de l'OPAH-RU.

Perspective : un enjeu d'accompagnement préventif des copropriétés et d'une ingénierie dédiée pour aider et mobiliser les copropriétaires jusqu'à la phase travaux (estimation des montants des travaux, vote des travaux...)

O07-200073245-20211104-DEL04112021-05-DE Date de télétransmission : 05/11/2021 Date de réception préfecture : 05/11/2021





FOCUS SUR LES ACTIONS MENÉES EN FAVEUR DE L'AMÉLIORATION DU PARC EXISTANT

Le bilan du dispositif sur la période 2016 – 2019 :

Pour répondre aux enjeux d'amélioration du parc existant, une OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain) a été mise en place le 7 juin 2016, initialement pour une durée de 5 ans, sur 20 des 28 communes de la CCBA. Dans le cadre de la Convention Action Cœur de Ville, elle a été prolongée jusqu'en décembre 2022.

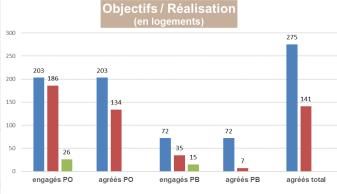
L'OPAH-RU se traduit par la mise en place d'aides financières à destination des propriétaires modestes et très modestes en faveur de l'amélioration des logements, la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, l'adaptation des logements au handicap et à la perte d'autonomie et la lutte contre la vacance.

L'OPAH-RU a permis à un nombre important de propriétaires occupants de réaliser des travaux dans leur logement : 141 dossiers ont été agréés entre 2016 et 2019. Les aides ont principalement concerné les travaux d'amélioration de la performance énergétique (59%) et d'autonomie (28%). Les aides ont été majoritairement sollicitées par des personnes seniors et âgées (59% des demandeurs ont plus de 60 ans) et des ménages très modestes (75%).

Les aides à destination des propriétaires bailleurs, qui s'engagent en contrepartie à louer leur logement à des ménages modestes ou très modestes, ont, à l'inverse, été très peu sollicitées par les propriétaires privés : seuls 7 dossiers ont été agréés sur la période 2016-2019. Plusieurs freins ont été identifiés par les partenaires : réticences à louer à un ménage modeste, complexité des dossiers, niveaux de loyers jugés trop faibles par les propriétaires, ...

Les enjeux pour l'élaboration du PLH :

- Permettre, à long terme, la mise en place d'un dispositif qui couvre l'ensemble des communes de la CCBA;
- Soutenir les propriétaires qui ont des niveaux de ressources supérieurs aux plafonds de l'ANAH (dans le cadre du PCAET, une aide complémentaire va être mise en place par la CCBA);
- Poursuivre les démarches d'information des habitants sur l'OPAH-RU et son articulation avec les autres aides très nombreuses, sur l'ensemble du territoire, notamment au sein des secteurs les plus isolés.



■ objectifs convention 2016 à 2019 ■ Réalisés depuis 2016 ■ dont annulés



(propriétaires occupants)

1% 2%3%
7%

ANC

Très dégradé

Mixte

Autonomie

Energie

Source 245-2004 9-007-200073245-20211104-DEL04112021-05-DE Date de télétransmission : 05/11/2021 Date de réception préfecture : 05/11/2021





DES SITUATIONS D'HABITAT INDIGNE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

NB. La base de données sur le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)* est un outil de pré-repérage des logements indignes qui permet à partir du foncier FILOCOM (Fichier des Logements par Commune) de hiérarchiser les besoins et les priorités des territoires au sein d'un même département et de qualifier le parc de logements potentiellement indignes ainsi que ses ménages occupants. En effet, le mode d'estimation du PPPI comporte de nombreux biais et cet indicateur doit être analysé avec précaution. De plus, les données PPPI ne sont disponibles que pour l'année 2013 et sont secrétisées pour la plupart des communes du territoire.

Du fait de l'ancienneté du parc de logements et des situations de précarité d'une partie des habitants du territoire, la problématique de l'habitat indigne est importante sur le territoire.

En 2013, selon les données du PPPI, **387 logements potentiellement indignes** sont recensés à l'échelle de la CCBA, soit 2,9% du parc de résidences principales, soit un taux moins important qu'à l'échelle du département (3,8%). À l'échelle de la CCBA, le taux du PPPI a diminué entre 2009 et 2013 (-4%). **Les communes qui concentrent le volume le plus important de logements potentiellement indignes sont Aubenas (126 logements) et Vals-les-Bains** (71).

Le centre-ville d'Aubenas concentre une part importante de logements potentiellement indignes, selon le diagnostic réalisé en vue de la réalisation d'une ORI (Opération de Restauration Immobilière).

Les logements recensés dans le PPPI sont pour la plupart des logements très anciens (90% ont été construits avant 1949) et des logements individuels (54%). Les copropriétés représentent environ 15% de ces logements. Les occupants sont à plus de 50% des locataires du parc privé. Les ménages âgés de plus de 60 ans représentent 43% des ménages concernés.

En 2018, 46 signalements ont été reçus par la CCBA, dont à **92% pour des logements locatifs**. **Aubenas concentre une part importante des logements indignes**, avec 71% des signalements reçus entre 2016 et 2018 et notamment du parc locatif. 63% de ces signalements concernent **des logements indécents**.

Cependant, des situations d'habitat indigne sont présentes dans les secteurs ruraux, et notamment dans les communes du Nord, mais ne font pas l'objet de signalements. En effet, ce phénomène touche le plus souvent des propriétaires occupants qui peuvent ne pas avoir conscience de vivre dans un logement indigne ou ne pas être dans une démarche de solliciter une aide auprès de personnes extérieures, notamment pour les ménages isolés et fragiles.

- * Le PPPI est composé du parc privé (propriétaires occupants et locataires privés des résidences principales) occupant :
- Un logement classé en catégorie cadastrale 6 (ordinaire) et dont les revenus annuels imposables sont inférieurs à 30% des plafonds de ressources HLM :
- Un logement classé en catégorie cadastrale 7 ou 8 (médiocre ou très médiocre) et dont les revenus annuels imposables sont inférieurs à 60% des plafonds de ressources HLM

 Accusé de réception en préfecture 007-200073245-20211104-DEL04112021-05-DE

007-200073245-20211104-DEL04112021-05-DE Date de télétransmission : 05/11/2021







FOCUS SUR LES ACTIONS MENÉES EN MATIÈRE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Bilan des actions menées :

L'habitat indigne a fait l'objet d'interventions au titre de deux dispositifs principaux : **un PIG départemental** ciblé sur la Lutte contre l'Habitat Indigne qui s'est achevé en mars 2019 et **l'OPAH-RU** de la CCBA.

La CCBA est fortement engagée, aux côtés des partenaires locaux, dans la lutte contre l'habitat indigne. Le volet Lutte contre l'habitat indigne de l'OPAH-RU était en effet géré en régie au sein de la CCBA jusqu'en avril 2020 (et désormais par Soliha), qui reçoit les signalements et les présente lors des **Commissions d'Habitat Indigne**. Cette instance locale a permis de renforcer le partenariat et de faire un important travail de sensibilisation auprès de l'ensemble des acteurs (Maires, aides à domicile, travailleurs sociaux, pompier, police municipale, centre sociaux).

Concernant le traitement des situations des logements non-décents, la Caisse d'Allocation Familiale a appliqué **le principe de conservation des allocations logements** en cas de non-décence du logement (rendu possible par le décret n° 2015-191 du 18 février 2015), ce qui a permis de mobiliser 8 propriétaires bailleurs dans ce cadre.

Plusieurs problématiques sont identifiées :

- Des situations d'habitat indigne présentes au sein des communes rurales qui ne sont pas signalées par un certain nombre de propriétaires occupants qui n'ont pas conscience de vivre dans un logement indigne et/ ou n'ont pas connaissance des procédures qui peuvent être engagées; un manque de structure type ADIL pour l'information et la sensibilisation des propriétaires et locataires;
- Des situations d'enlisement dans la résolution de situations et un très faible recours aux pouvoirs de police spéciales des Maires en matière d'habitat par les élus et aux procédures coercitives type travaux d'office, expropriation, Opération de Restauration Immobilière (ORI), ...

Les enjeux pour l'élaboration du PLH :

- Renforcer l'information et la sensibilisation des habitants sur l'ensemble du territoire une perspective intégrant un nécessaire renforcement des moyens humains ;
- Recourir aux dispositifs coercitifs, lorsque cela est nécessaire, afin de favoriser la résolution des situations

Une ORI est à l'étude dans le cadre du programme Action Cœur de ville à Aubenas.

Accuse de reception en prefecture 007-200073245-20211104-DEL04112021-05-DE Date de télétransmission : 05/11/2021 Date de réception préfecture : 05/11/2021



UN TERRITOIRE CONCERNÉ PAR UNE FORTE VACANCE

NB. Deux types de données ont été utilisées afin d'étudier la vacance de logements mais doivent être analysées avec vigilance :

- Les données INSEE sont basées sur une constatation des logements vacants à l'instant T lors du recensement. Elles permettent de calculer un taux de vacance par rapport aux logements ;
- Les données 1767 Biscom permettent de caractériser la vacance (durée, type de logements,) alors que les données INSEE ne le permettent pas. Elles sont sur une base déclarative.

Ces deux sources de données conduisent a priori à une surestimation du nombre de logements vacants car le statut des logements vacants a pu évoluer entre le recensement et l'exploitation des fichiers.

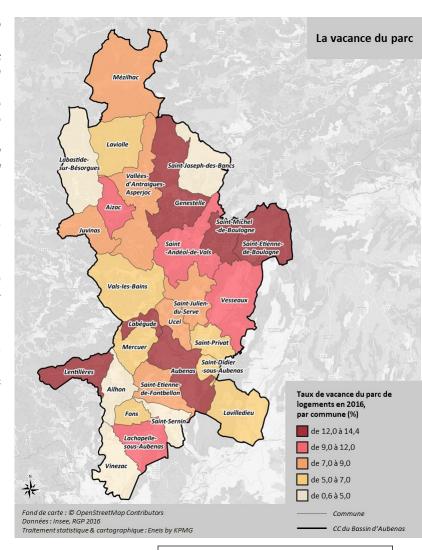
Selon les données INSEE, la vacance est relativement importante au sein de la CCBA (10%), soit un taux similaire à celui du département, alors que la moyenne régionale est de 8,5%.

La ville-centre se caractérise par une forte concentration des logements vacants qui représentent 14% de ses logements alors que ce taux est beaucoup moins marqué pour la commune de Vals-les-Bains (6% - pour qui on observe une forte baisse de la vacance entre 2011 et 2016, selon les données INSEE).

De nombreuses communes de la CCBA sont concernées par un taux de vacance élevé, notamment **des communes rurales situées au Nord** (Genestelle, Saint-Michel-de-Boulogne ou Saint-Etienne de Boulogne avec des taux supérieurs à 12%).

Comment analyser le phénomène de vacance? Un taux :

- **Inférieur à 5**% témoigne généralement d'une forte tension sur le parc de logements
- Compris entre 5 et 7% permet de garantir la fluidité du marché du logement et correspond notamment à une vacance de courte durée nécessaire pour la revente ou la relocation du logement
- Supérieur à 7%, est le signe d'une vacance structurelle plus forte qui traduit une relative inadéquation entre l'offre et la demande de logements, liée le plus souvent à un manque de qualité dans le parc de logements



Accusé de réception en préfecture 007-200073245-20211104-DEL04112021-05-DE Date de télétransmission : 05/11/2021 Date de réception préfecture : 05/11/2021

DIAGNOSTIC





UN TERRITOIRE CONCERNÉ PAR UNE FORTE VACANCE

Parmi les logements recensés vacants au sein du fichier 1767 Biscom, plus de la moitié sont vacants depuis plus de 3 ans, correspondant ainsi à une vacance structurelle.

La vacance touche en très grande majorité des logements anciens, très dégradés ou qui ne correspondent plus aux critères des habitants d'aujourd'hui. En effet, l'année de construction médiane est 1924 pour les logements vacants du territoire (données FILOCOM 2015).

À l'échelle de la CCBA, la vacance de plus de 3 ans concerne majoritairement les logements individuels, notamment au sein des villages et des bourgs périphériques, correspondant à la structure du parc de logements. À l'inverse, les appartements sont surreprésentés parmi les logements vacants depuis plus de 3 ans pour la ville-centre et les communes du pôle central.

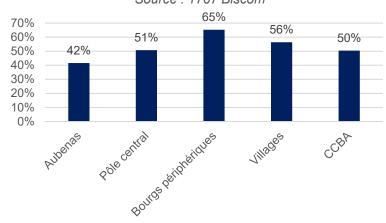
Le territoire est également concerné par la présence d'un certain nombre de bâtis vacants, qui peuvent être transformés en logements tels que des moulinages (cf. diagnostic foncier).

La mobilisation des logements et des bâtis vacants constitue un levier essentiel de création de logements sur le territoire de la CCBA. Un certain nombre d'opérations sont d'ores et déjà réalisées par les communes ou les bailleurs sociaux (acquisitions-améliorations) mais les travaux sont souvent importants et les opérations, complexes et coûteuses à réaliser et difficiles à équilibrer d'un point de vue financier.

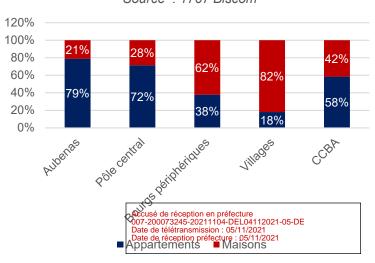
Focus sur les leviers incitatifs en faveur de la lutte de la vacance

- La Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV), mise en place à ce jour par la commune d'Aubenas et d'Ucel;
- Les aides au conventionnement de logements privés dans le cadre de l'OPAH-RU: très peu mobilisées par les propriétaires bailleurs, le recours à l'intermédiation locative peut permettre de les sécuriser;
- Le dispositif Denormandie: une aide fiscale aux particuliers en faveur de l'investissement locatif dans le cadre de la réalisation de travaux dans des logements anciens - mise en place sur la commune d'Aubenas dans le cadre du programme Action Cœur de ville).

Part des logements vacants depuis plus de 3 ans par groupe de communes Source : 1767 Biscom



Répartition des logements vacants de plus de 3 ans par typologie Source : 1767 Biscom



DIA





DES PROBLÉMATIQUES DE DÉQUALIFICATION PLUS MARQUÉES AU SEIN DES CENTRES ANCIENS

Les deux centres villes d'Aubenas et de Vals-les-Bains, mais également le secteur de Pont d'Aubenas, rencontrent des problématiques plus marquées de dégradation des bâtis (logements, commerces, ...) mais également de fonctionnement des espaces publics, du fait d'un tissu bâti plus ancien, qui nuisent à son attractivité tant résidentielle que commerciale.

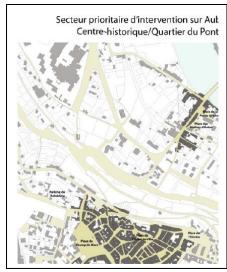
Selon l'étude pré-opérationnelle à l'OPAH réalisée en 2015, ces centres anciens concentrent un nombre important de logements dégradés et indignes, notamment locatifs. Ces secteurs sont également concernés par des taux de vacance élevés correspondant notamment à des bâtis dégradés.

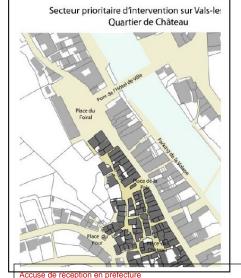
L'offre en logements mais également la structure du bâti et des espaces publics ne correspondent plus aux attentes d'un certain nombre de ménages, notamment des familles : prédominance de petits logements et locatifs, logements anciens, absence de jardin, difficultés perçues de stationnement, forte densité du bâti, ...

La restructuration de l'offre en logements au sein de ces secteurs est un enjeu majeur afin de renforcer leur attractivité mais suggère des travaux lourds. Ces secteurs possèdent toutefois des potentiels de renouvellement urbain à travers la présence d'un certain nombre de friches et bâtis vacants (moulinages, ...).

Ces trois secteurs ont été identifiés comme secteurs prioritaires d'intervention au titre de l'OPAH-RU tandis que le secteur centre ancien fait l'objet du programme Action Cœur de ville. Dans ce cadre, des opérations de renouvellement urbain ont été réalisées/ sont en cours, telles que les suivantes :

- · À Vals-les-Bains, la réhabilitation de l'hôtel Touring afin d'y créer une offre mixte logements/ commerces et la requalification de l'îlot de la Chambre des métiers - dans le cadre de conventions avec l'EPORA :
- Dans le centre ville d'Aubenas, la requalification des espaces publics du Dôme, la création d'une agora paysagère...







Les enjeux repérés :

- Un parc de logements ancien et énergivore et une forte vulnérabilité énergétique des ménages modestes et très modestes sur le territoire, qui concernent de nombreuses personnes âgées propriétaires occupants au sein des communes rurales du Nord
- Des aides financières aux propriétaires en faveur des travaux d'amélioration et d'adaptation du logement mises en œuvre dans le cadre de l'OPAH-RU très sollicitées par les propriétaires, notamment des personnes âgées
- Des situations d'habitat indigne présentes sur le territoire, dont une partie ne sont pas connues, faute de signalement
- Des difficultés rencontrées dans le traitements des situations d'habitat indigne, des situations d'enlisement et peu de recours aux outils coercitifs
- Un nombre de logements, mais également d'autres bâtis (ex : moulinages), vacants, importants sur le territoire, qui constitue un levier de création de logements, mais des opérations complexes et coûteuses

Les perspectives :

- Renforcer l'information et la sensibilisation des habitants, propriétaires et locataires, sur l'ensemble du territoire, afin de favoriser notamment le signalement des situations d'habitat indigne et l'enclenchement de travaux;
- Poursuivre les dispositifs de soutien aux propriétaires réalisant des travaux d'amélioration de leurs logements sur l'ensemble du territoire
 - o Des enjeux spécifiques d'accompagnement des ménages les plus fragiles et isolés mais également des copropriétés
- Accompagner les partenaires et opérateurs dans le recours aux outils coercitifs en matière de sortie de vacance et de lutte contre l'habitat indigne;
- Encourager les opérations de réinvestissement des bâtis et logements vacants et de requalification des centralités afin de renforcer durablement leur attractivité

Accusé de réception en préfecture 007-200073245-20211104-DEL04112021-05-DE Date de télétransmission : 05/11/2021 Date de réception préfecture : 05/11/2021



LES DYNAMIQUES DU MARCHÉ IMMOBILIER

Accusé de réception en préfecture 007-200073245-20211104-DEL04112021-05-DE Date de télétransmission : 05/11/2021



LE MARCHÉ DE L'ACCESSION

Accusé de réception en préfecture 007-2000/73245-20211104-DEL04112021-05-DE Date de télétransmission : 05/11/2021 Date de réception préfecture : 05/11/2021



UN MARCHÉ DE L'ACCESSION TOURNÉ VERS LA MAISON ET PORTÉ PAR LES COMMUNES DU SUD DU TERRITOIRE

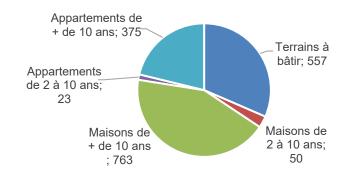
Le marché immobilier de l'accession est principalement orienté vers la maison individuelle, soit dans l'ancien (maisons de plus de 10 ans) soit à bâtir (cf. graphique), en cohérence avec la structure du parc de logements. Les appartements représentent moins du quart des transactions réalisées et ces dernières ont été en très grande majorité réalisées à Aubenas.

Le marché de l'accession est porté principalement par les communes périurbaines situées au Sud de la CCBA, notamment les bourgs périphériques, qui concentrent la dynamique de production neuve, un volume de transactions plus important et sont marquées par des prix plus élevés. Ces dernières bénéficient à la fois de la proximité de la ville-centre et des Gorges de l'Ardèche, deux facteurs majeurs d'attractivité.

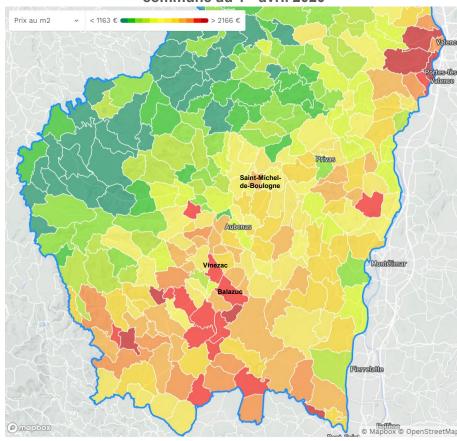
Les communes rurales situées au Nord sont, à l'inverse, marquées par un marché dévalorisé, un faible nombre de constructions et de transactions et des prix plus faibles.

La ville-centre est marquée par un marché plutôt dynamique avec un nombre de transactions relativement élevé et croissant, notamment au sein du centre ville.

Répartition des transactions par type de biens entre 2013 et 2017 à l'échelle de la CCBA Source : DVF



Estimations des prix immobiliers moyens au m² par commune au 1er avril 2020



Source : meilleursagents.com

Accusé de réception en préfecture 007-200073245-20211104-DEL04112021-05-DE Date de télétransmission : 05/11/2021 Date de réception préfecture : 05/11/2021





UNE DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION CONCENTRÉE AU SEIN DES COMMUNES DU SUD

Les bourgs périphériques, majoritairement au Sud du territoire, ont fortement concentré la dynamique de construction de logements (41% des logements commencées entre 2017 et 2019 – la même dynamique étant observée sur la période précédente).

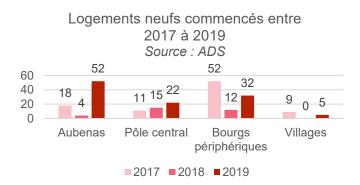
Plusieurs facteurs ont favorisé cette dynamique de construction, portée principalement par des particuliers : l'ouverture à la constructibilité de nombreux terrains à travers les documents d'urbanisme locaux, les prix relativement limités des terrains à bâtir (inférieurs à la moyenne ardéchoise) mais également des taux de taxes plus faibles (taxe sur le foncier bâti, taxe d'habitation) qu'au sein des polarités pour certaines communes.

À l'inverse, les communes rurales sont concernées par une dynamique de construction très faible. En effet, elles possèdent des possibilités de construction très limitées du fait du relief mais également des contraintes règlementaires (loi Montagne).

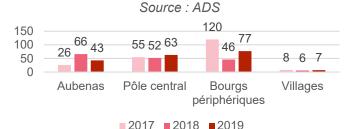
Les deux polarités d'Aubenas et Vals-les-Bains ont connu une très forte baisse de la construction : le rythme de construction annuel a été divisé par 2 entre les périodes 2008-2013 et 2014-2018. Cependant, on observe une certaine tendance à la reprise sur la ville-centre. Ces polarités sont confrontées à une forte baisse de leur attractivité résidentielle liée en partie à la concurrence exercée par cette offre récente et à la présence d'un parc plus ancien et de conditions d'habitat qui ne correspondent plus aux attentes des ménages. Les communes du pôle central possèdent un nombre de transactions important mais des prix plus élevés.

On observe ainsi une dynamique de concurrence entre les communes de la CCBA, basée notamment sur l'ouverture à la constructibilité des terrains ou encore sur une fiscalité plus attractive, qui conduit à une déqualification croissante du parc ancien mais plus largement des polarités.

NB. Selon les professionnels de l'immobilier, le marché des terrains à bâtir est très hétérogène, en termes de caractéristiques et de prix. Aussi, il s'agit d'analyser avec vigilance les prix moyens présentés dans le tableau ci-contre.







Volume et prix des terrains à bâtir entre 2013 et 2017 Source : DVF

		Nbr trans./an	Prix moyen
Aubenas		11	68 775 €
Pôle centra	ıl	34	67 088 €
Bourgs périphér	Bourgs périphériques		55 527 €
Villages		9	45 977 €
CCBA		réception en préfecture 3245-20211104-DEL0411	
Ardèche	Data do to	letransmission : 05/11/202 ception p & 9:3 re : 05/11	1





UNE DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION QUI GÉNÈRE UNE CONSOMMATION FONCIÈRE IMPORTANTE

NB. Plusieurs données ont été mobilisées pour étudier les dynamiques de construction :

- Les données transmises par le service ADS de la CCBA correspondant aux permis de construire déposés pour des logements;
- Les données Sitadel qui permettent d'avoir une vision à plus long terme et des données sur les caractéristiques des logements.

Cependant, on observe un écart entre ces deux sources et une surestimation du nombre de logements dans Sitadel liée à des erreurs de saisie.

La production neuve est fortement dominée par les maisons individuelles (individuel pur) qui représentent 60% des logements commencés entre 2009 et 2018. Les formes intermédiaires (collectif, individuel groupé) représentent une faible part des logements produits, très variable d'une année à l'autre, principalement sur Aubenas mais également au sein d'autres communes du pôle central ou bourgs périphériques.

Cette répartition par formes urbaines induit une consommation foncière importante du fait des faibles densités des logements produits. En effet, alors que PLH avait pour objectif d'atteindre une densité moyenne de 23 logements par hectare, on observe une densité moyenne de 11 logements par hectare entre 2014 et 2016.

NB. La consommation annuelle moyenne foncière (CFA) 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. Ces chiffres correspondent donc à des estimations.

Formes urbaines des logements commencés entre 2009 et 2018 Source : Sit@del



Consommation foncière et densités Source : Sitadel/ MAJIC – données ADIL

	Obje	ctifs PLH	2014 - 2016			
	Densité en lgts / ha Consommation foncière annuelle (ha)		Densité en Igts / ha	Consommation foncière annuelle (ha)		
Pôle urbain	29	5,1	16	3,9		
Périurbain Nord	20	2,6	10	2,5		
Périurbain Sud			9	6,8		
Périurbain éloigné	20	1,2	9	3,5		
Rural Nord	10	1,7	8	0,8		
Rural Sud		Accusé de réception 007-200073245-2021		21-05-DE 0,5		
Ex-CCPAV	23	Date de teletransmiss Date 0,6ception pré		²¹ 18		







UN MARCHÉ DE L'ANCIEN PORTÉ PAR LES COMMUNES DU SUD ET TRÈS DIFFÉRENCIÉ SELON LES SECTEURS

Le marché de l'ancien (biens de plus de 10 ans) est très porteur à l'échelle de la CCBA et représente 43% des transactions réalisées entre 2013 et 2017, en lien notamment avec la présence importante d'un parc ancien sur le territoire. Selon les professionnels de l'immobilier, ce marché est toutefois en concurrence avec celui de la construction neuve du point de vue des prix, les maisons anciennes étant également concernés par des besoins en travaux qui peuvent s'avérer importants.

Le marché des appartements ancien est concentré au sein de la villecentre (70% des transactions entre 2013 et 2017) et de Vals-les-Bains (16%). Le marché de l'ancien à l'échelle de la ville-centre est tourné aux deux tiers vers les appartements et à un tiers environ vers les maisons anciennes.

Le marché des maisons anciennes est principalement porté par les communes du pôle central et les bourgs périphériques même si la part des transactions réalisées au sein des villages et de la ville-centre n'est pas négligeable. On observe toutefois des marchés différenciés selon les secteurs :

- Des prix plus abordables au sein des communes du pôle central, inférieurs à la moyenne ardéchoise, qui expliquent ainsi l'attractivité observée de ces communes auprès de jeunes ménages et de familles aux revenus plus limités;
- Des prix élevés pour les bourgs périphériques, particulièrement pour les communes de Vinezac, Saint-Sernin ou Lavilledieu, mais également pour certains villages (ex : Ailhon) qui se rapprochent des prix des communes des Gorges de l'Ardèche, correspondant ainsi à des ménages aux revenus plus élevés et rendant presque impossible l'accession à la propriété pour des ménages plus modestes originaires du territoire;
- Des prix élevés pour les maisons anciennes mais relativement abordables pour les appartements pour la ville-centre d'Aubenas (84 224€ en moyenne contre 88 354€ à l'échelle du département). Une offre dans l'ancien concurrencée par les produits développés au sein des communes périurbaines.

Prix des maisons de plus de 10 ans entre 2013 et 2017

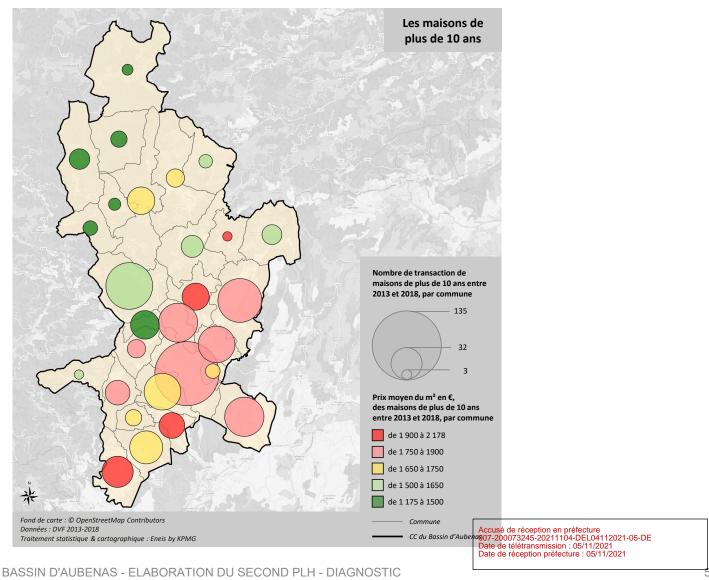
Source : DVF

	Nbr trans. /an	Prix moyen
Aubenas	27	169 485 €
Pôle central	49	145 753 €
Bourgs périphériques	48	171 314 €
Villages	29	139 281 €
CCBA	153	156 771 €
Ardèche	1 594	155 346 €

Accusé de réception en préfecture 007-200073245-20211104-DEL04112021-05-DE Date de télétransmission : 05/11/2021 Date de réception préfecture : 05/11/2021



UN MARCHÉ DE L'ANCIEN PORTÉ PAR LES COMMUNES DU SUD ET TRÈS DIFFÉRENCIÉ SELON LES SECTEURS







DES OPÉRATIONS EN PROMOTION IMMOBILIÈRE LIMITÉES SUR LE TERRITOIRE

Le marché de l'accession dans le neuf est principalement porté par les particuliers. Peu de programmes en accession libre ou sociale, en individuel (lotissement) ou en collectif, sont engagés par des opérateurs sur le territoire. La CCBA, tout comme le département, sont marqués par une présence très limitée d'opérateurs, tels que des promoteurs locaux. Au sein du département, ces derniers concentrent leurs opérations dans le secteur de la Vallée du Rhône du fait de marges de rentabilité plus élevées.

L'un des principaux opérateurs sur le territoire est ADIS, promoteur, constructeur, lotisseur et bailleur social mais le territoire compte également certains promoteurs locaux.

Au sein de la CCBA, les opérations des promoteurs locaux se concentrent au sein de la ville-centre et du pôle central. La plupart des opérations en promotion immobilière sont des opérations en collectif de taille limitée (moins de 50 logements) et l'habitat intermédiaire est peu développé.

3 opérations sont en cours, portées par ADIS :

- Une opération de 48 logements en collectif (R+3 -R+4) à Aubenas, dont la livraison est prévue en 2020 en plusieurs phases.
- Une opération d'environ 30 logements à Aubenas, dont la livraison est prévue fin 2020 ;
- Une opération de 15 logements en collectif à Ucel

ADIS a souligné une commercialisation difficile de certains logements en collectif, notamment dans certaines communes du pôle central, telles qu'Ucel où l'essentiel de la production neuve est en individuel.

Les opérations développées par ADIS sont en accession sociale, de par la vocation sociale de l'opérateur.

Un certain nombre d'opérations en PSLA (Prêt social location-accession) se développent sur le territoire, outil qui constitue un levier en faveur de l'accession abordable :

- 2 opérations en PSLA ont été réalisées par ADIS dans le cadre du NPNRU du quartier des Oliviers à Aubenas et ont bien fonctionné ;
- Un programme de 6 PSLA est en fin de commercialisation par Ardèche Habitat sur la commune de Saint-Etienne-de-Fontbellon.

Accusé de réception en préfecture 007-200073245-20211104-DEL04112021-05-DE Date de télétransmission : 05/11/2021 Date de réception préfecture : 05/11/2021



UN MARCHÉ DE L'ACCESSION GLOBALEMENT ÉQUILIBRÉ

	Appartements	Maisons	Lots à bâtir
0"	+	+++	++
Offre	 Dans l'ancien : des appartements sans garage ni terrasse obsolète en centres anciens Aubenas et Vals. Dans le neuf : des opérations en accession abordable 	 Une diversité de types de biens : Des maisons des années 1960 Des maisons de village sans/ avec peu de terrain aux prix plus abordables Des biens plus anciens vendus dans le cadre de successions → des besoins en travaux importants Des maisons en pierre, très recherchées mais rares Des prix plus élevés pour les communes du Sud Ardèche 	Une offre en terrains à bâtir très diversifiée en termes de surface et de prix
	++	+++	++
Demande	 Investisseurs Primo-accédants aux revenus limités (150 – 180 000€) Retraités ou pré-retraités (env. 200 000€) 	 Primo accédants (150 - 200 000€ max.). Produit-type recherché : une maison de 3 chambres (T4) de 100 m² environ avec minimum 500 m² de terrain Retraités (avec un budget plus élevé) 	 Primo-accédant : 150 – 180 000€ Familles en deuxième achat : 200 – 230 000€
Niveau d'adéquation	Des appartements en centre ancien qui trouvent difficilement preneurs Une forte demande en appartements, notamment de retraités	→ Un marché plutôt équilibré en termes de volume et de prix	→ Un marché attractif et relativement équilibré

Accusé de réception en préfecture 007-200073245-20211104-DEL04112021-05-DE Date de télétransmission : 05/11/2021 Date de réception préfecture : 05/11/2021



À RETENIR - LE MARCHÉ DE L'ACCESSION

Les enjeux repérés :

- Une dynamique de production de logements neufs très axée sur la maison individuelle et de faibles densités générant une consommation foncière importante.
- Un marché des terrains à bâtir, attractif du point de vue des prix, qui concurrence celui des maisons anciennes.
- Des marchés immobiliers de l'accession différenciés selon les secteurs :
 - Des bourgs périphériques qui possèdent un double marché : une offre de terrains à bâtir très attractive et un marché des maisons anciennes aux prix très élevés ;
 - o Un marché des maisons anciennes dynamique et relativement abordable au sein des communes du pôle central ;
 - Au sein de la ville-centre, un marché tourné vers l'ancien, principalement les appartements : un marché dynamique bien que concurrencé par l'offre récente de maisons développée au sein des bourgs périphériques ;
 - o Un marché globalement dévalorisé au sein des communes rurales du Nord.
- Des prix en accession qui demeurent élevés au regard des capacités financières des habitants du territoire et des communes concernées par des prix très hauts (ex : Vinezac)
- → Des difficultés d'accession à la propriété, qui conduisent de nombreux ménages à rester au sein du parc locatif.

Les perspectives :

- Encourager les opérations de réhabilitation et de réinvestissement du parc existant et le développement d'une offre en accession afin de renforcer l'attractivité des centralités et des communes rurales et de leur parc par rapport à l'offre récente développée au sein des communes périurbaines auprès des familles ;
- Soutenir le développement de l'accession abordable.

Accusé de réception en préfecture 007-200073245-20211104-DEL04112021-05-DE Date de télétransmission : 05/11/2021 Date de réception préfecture : 05/11/2021



LE MARCHÉ DU LOCATIF

Accusé de réception en préfecture 007-200073245-20211104-DEL04112021-05-DE Date de télétransmission : 05/11/2021



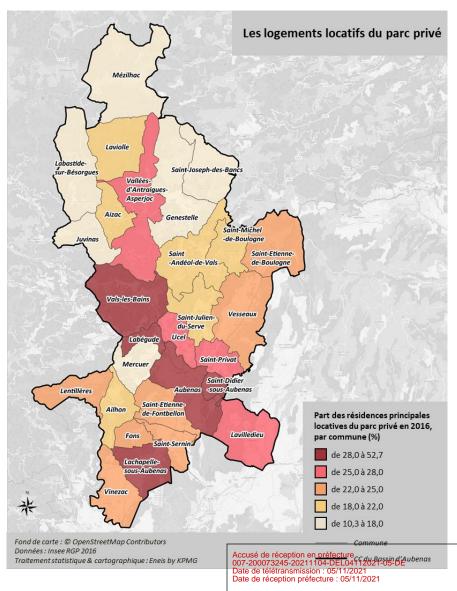


UNE FORTE TENSION SUR LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

Le parc locatif privé est développé de manière limitée au sein de la CCBA, notamment au sein des bourgs périphériques et des villages bien que l'on observe une tendance à l'augmentation de la part du locatif parmi les résidences principales, plus marquée pour ces derniers (+3% environ entre 2011 et 2016).

Le parc locatif correspond cependant à **une forte demande sur le territoire**, issue notamment de ménages extérieurs qui s'installent sur le territoire. Parmi les nouveaux habitants arrivés au sein de la CCBA en 2015, 65% sont devenus locataires du parc privé.

La demande en logements locatifs est notamment issue de jeunes actifs et couples, notamment des personnes mutées qui s'installent sur le territoire, et recherchent principalement des maisons et, dans une moindre mesure, des appartements. Aubenas est également marquée par davantage de demandes de petits logements (T1 – T2) correspondant à celles des étudiants.







UNE FORTE TENSION SUR LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

Selon les partenaires du territoire, on observe une forte tension de la demande en logements locatifs privés notamment au sein des centralités et des bourgs périphériques. Plusieurs carences sont identifiées :

- Quantitatives, concernant les maisons, du fait d'un manque d'offre ;
- Qualitatives, pour les appartements où l'offre est très ancienne, énergivore, ne correspond plus aux normes en vigueur voire est franchement obsolète pour une grande part. De plus, les appartements en centre ancien n'offrent souvent pas de terrasse ni de stationnement, conditions recherchées par les locataires. Les prix du marché apparaissent, de plus, relativement élevés pour les petites typologies au regard de la qualité du parc et du montant induit des charges.

Les agences notent **également une tendance au départ des ménages les plus modestes vers les communes rurales ou périphériques** pour bénéficier de loyers moins chers. Cette tendance est toutefois marginale car l'offre disponible est beaucoup moins importante en périphérie.

OBSERVATOIRE DES L	OYERS DU N	IARCHÉ LOCA	ATIF PRIVÉ FNAIM	CCBA				
Loyer de marché 2016		T1	T2	T3	T4	T5 et +	Total appart	Maisons
	en €	293	362	456	558	590	424	657
	en €/m²	9.9	8.2	6.9	6.2	5.8	7.2	7.1
_					ource : observatoire de	es lovers ADII / FNAIM	Riens mis à la location au	cours de l'année 201

	Drôme	Ardèche
	507	468
l	7.7	7.1

Les enjeux pour l'élaboration du PLH :

- Favoriser le développement d'une offre en logements locatifs en adéquation avec la demande (maisons avec espace extérieur notamment) ;
- Renforcer l'offre en logements locatifs au sein des bourgs périphériques ;
- Encourager la remise à niveau des logements locatifs anciens et énergivores.

007-200073245-20211104-DEL04112021-05-DE Date de télétransmission : 05/11/2021 Date de réception préfecture : 05/11/2021



LE PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX : UNE RELATIVE PRESSION EXERCÉE PAR LA DEMANDE

La CCBA comptait en 2019 1 685 logements sociaux publics, représentant 9% de ses résidences principales. Le parc de logements sociaux est concentré à Aubenas et Vals-les-Bains, qui regroupent les ¾ du parc social de la CCBA, avec respectivement 59% et 16% des logements sociaux de la CCBA. On observe également une certaine concentration des logements sociaux au sein des Quartiers Politique de la Ville (Les Oliviers, Pont d'Aubenas et centre-ville) qui regroupent 46% des logements locatifs sociaux de la commune d'Aubenas.

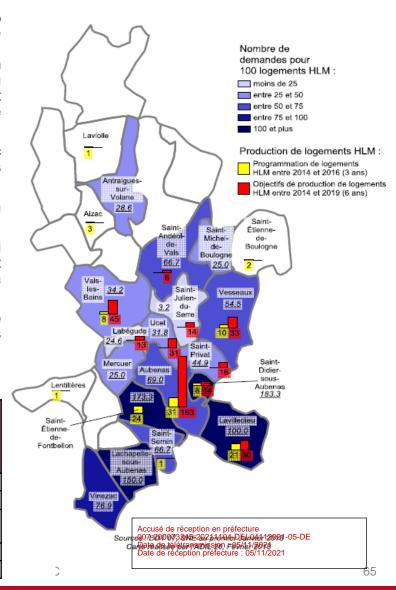
On observe une certaine tension de la demande en logement social avec 3,7 demandes pour 1 attribution. Certains secteurs sont marqués par une plus forte tension de la demande :

- **Aubenas**, qui concentre la très grande majorité des demandes du fait d'un parc social plus développé, avec 5 demandes en cours pour une attribution ;
- Les communes du pôle central et les bourgs périphériques qui connaissent un nombre important de demandes au regard du développement très limité de leur parc de logements sociaux, en particulier à Vinezac, La Chapelle-sous-Aubenas, Saint-Etienne-de-Fontbellon et Lavilledieu.

Face à cette tension de la demande, la dynamique de production de logements apparaît relativement limitée, notamment au sein des bourgs périphériques qui ne comptent que pour 18% de l'offre produite.

Logements sociaux construits entre 2014 et 2018 (Source : DDT / ADIL)

	Logements sociaux construits entre 2014 et 2018	Répartition des logements sociaux construits entre 2014 et 2018	Dont PLAI
Aubenas	67	37%	43%
Pôle central	75	41%	13%
Bourgs périphériques	32	18%	59%
Villages	7	4%	0%
CCBA	181		32%







LE PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX : UNE CERTAINE INADÉQUATION ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE

La majorité des demandes portent sur les logements très sociaux de type PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), correspondant à près de 75% des demandeurs, alors que le parc de logements est marqué par une part importante de financements en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social).

L'offre en logements sociaux très abordables, correspondant aux PLAI et HLM/O* est fortement concentrée au sein des deux polarités, Aubenas et de Vals-les-Bains. De plus, les logements de PLAI ne constituent pas la part dominante parmi la production récente (cf. page précédente) et ne comptent que pour 13% des logements sociaux produits au sein des communes du pôle central.

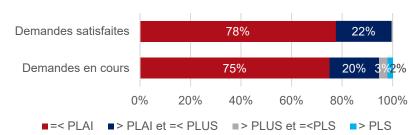
La faible part de logements très sociaux au sein du parc représente ainsi à priori une difficulté pour répondre à la demande qui s'exprime sur le territoire, marquée par une forte précarité.

Les enjeux pour l'élaboration du PLH :

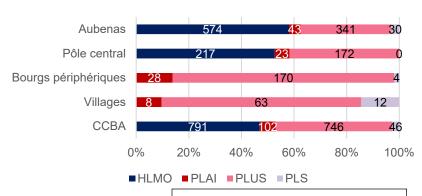
- Favoriser un rééquilibrage de l'offre à l'échelle de la CCBA et son développement au sein des bourgs périphériques ;
- Renforcer l'offre en logements sociaux de type PLAI et aux niveaux de loyers très abordables et des petites typologies

Comparaison entre les demandes en cours et satisfaites en fonction des plafonds de financement

Source: SNE 2018



Répartition des logements sociaux en fonction de leur plafond de financement Source : RPLS 2019



Accusé d 007-2000 Date de t Date de r

Accusé de réception en préfecture 007-200073245-20211104-DEL04112021-05-DE Date de télétransmission : 05/11/2021

^{*} Le HLM/O représente le mode de financement principalement utilisé avant la réforme des aides à la pierre de 1977 et l'offre la plus accessible financièrement.





LE PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX : UNE DEMANDE QUI PORTE MAJORITAIREMENT SUR DES PETITS LOGEMENTS

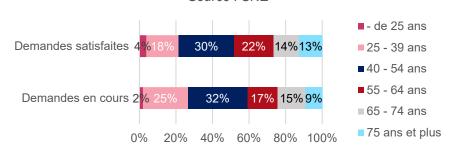
La demande porte majoritairement sur les petits et moyens logements (T2 et T3) alors que le parc social est dominé par les grands logements et possède peu de T2 (9% à l'échelle de la CCBA et 18% à l'échelle de la ville-centre).

La majorité des demandeurs sont **des petits ménages** : 46% de personnes seules et 25% de ménages de deux personnes.

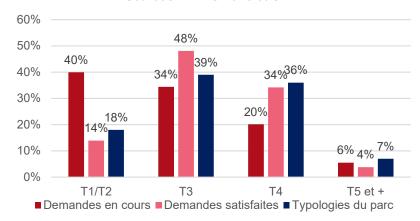
Ces typologies demandées correspondent aux besoins de plusieurs types de ménages :

- Les jeunes actifs (25 39 ans) qui représentent le quart des demandes en cours;
- Les personnes âgées : les ménages de plus de 65 ans qui représentent également un quart des demandes en cours. Les personnes âgées recherchent également des logements adaptés et accessibles, demandes auxquelles les bailleurs sociaux rencontrent des difficultés à répondre du fait d'un volume limité de logements adaptés dans le parc;
- Les familles monoparentales, très représentées parmi les demandeurs de logements sociaux.

Répartition des demandes de mutations en cours et satisfaites par classes d'âge

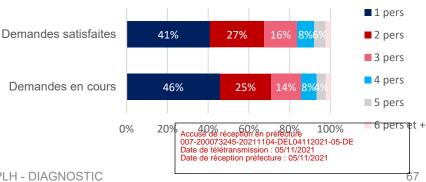


Comparaison des demandes en cours et satisfaites par rapport aux typologies du parc Sources : RPLS 2018 et SNE



Répartition des demandes totales et satisfaites par taille des ménages









LE PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX : DES BESOINS DE RÉHABILITATION

Le parc social de la CCBA est marqué par une certaine ancienneté : la majorité des logements sociaux publics ont été construits avant 1974, année de mise en place des premières normes thermiques. Les logements les plus anciens se concentrent sur les secteurs qui accueillent la très grande majorité des logements sociaux : le pôle central et surtout la ville-centre, Aubenas, où 64% des logements ont été construits avant 1974.

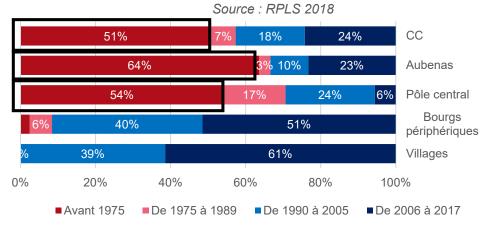
Ainsi, les consommations énergétiques d'une partie du parc sont élevées et plus particulièrement au niveau du pôle central où près de 47% des logements sont classés en E, F ou G.

Aubenas est également marquée par des niveaux d'étiquette énergie limités : 61% du parc est en catégorie D ou plus et seulement 24% en C ou inférieures.

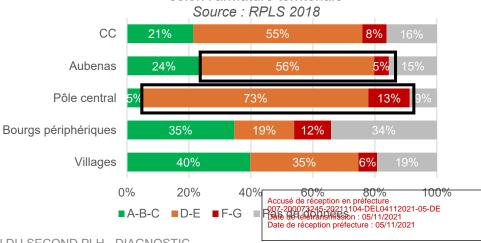
Les enjeux pour l'élaboration du PLH :

Encourager la réhabilitation du parc de logements sociaux dans une logique de réduction des charges pour les locataires et d'adaptation des logements aux besoins des personnes âgées et/ ou handicapées

Période de construction des logements locatifs sociaux selon l'armature territoriale



Etiquette énergétique des logements locatifs sociaux selon l'armature territoriale







UNE OFFRE DE LOGEMENTS COMMUNAUX ET CONVENTIONNÉS COMPLÉMENTAIRE AUX LOGEMENTS SOCIAUX PUBLICS

L'offre en logements sociaux publics est également complétée par une offre en logements conventionnés privés et communaux (cf. cartographie page suivante).

- Le territoire est en effet marquée par une offre relativement développée en logements communaux, dont certains conventionnés, sur l'ensemble du territoire, notamment au sein des villages, puisque presque toutes les communes de la CCBA possèdent au moins 1 logement. Le développement des logements communaux est encouragée par une aide mise en œuvre par la CCBA, dans le cadre du précédent PLH, pour la rénovation, l'adaptation et la création de logements locatifs communaux.
- L'offre en logements conventionnés privés représente 354 logements en 2017, selon les données de l'ADIL. Ces logements sont très fortement concentrés au sein de la ville-centre et de certaines communes du pôle central et bourgs périphériques.

Une aide au conventionnement est mise en place dans le cadre de l'OPAH-RU mais est très peu mobilisée par les propriétaires bailleurs. Plusieurs freins ont été identifiés par les partenaires : réticences à louer à un ménage modeste, complexité des dossiers, niveaux de loyers jugés trop faibles par les propriétaires, ... Le recours à l'intermédiation locative, en cours sur le territoire, est un outil pour sécuriser les propriétaires.

Le développement de ces deux types de logements locatifs est un levier essentiel afin de renforcer l'offre en logements abordables au sein de la CCBA.

L	F	P	٩R	C	LC	C	ΔΤ	ΙF	CC)NI	/EN	JTI	ONN	ΙE

EL I AIG EGGATII GOTTE ETTIGITE	
Parc HLM	
Parc conventionné privé	
Parc communal conventionné	
Parc locatif conventionné total	

	2017	
nb	% RP	% parc locatif
1 598	8.7%	24.1%
354	1.9%	5.3%
73	0.4%	1.1%
2 025	11.1%	30.5%
DOUGO : DOUGAL DOUG	DDT Lassesses and au 4	or innuier de llennée n

source : DREAL RPLS, DDT. Logement au 1er janvier de l'année n

Source : fiche habitat territoire (ADIL 26)

Drôme Ardèche

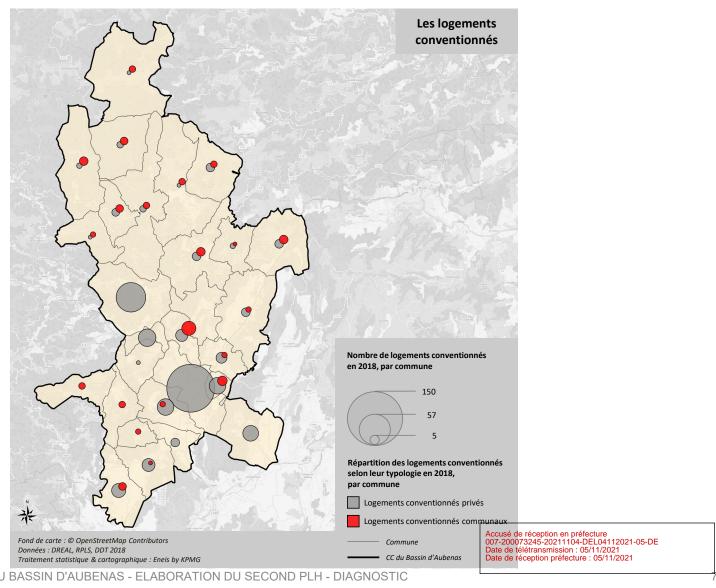
12.5% 9.1% 1.7% 0.0% 0.3% 0.7% 14.5% 9.8%

Accusé de réception en préfecture 007-200073245-20211104-DEL04112021-05-DE Date de télétransmission : 05/11/2021 Date de réception préfecture : 05/11/2021

CCBA



UNE OFFRE DE LOGEMENTS COMMUNAUX ET CONVENTIONNÉS COMPLÉMENTAIRE AUX LOGEMENTS SOCIAUX PUBLICS







A RETENIR – LE MARCHÉ DU LOCATIF

Les enjeux repérés :

- Un enjeu de rééquilibrage de l'offre en logements locatifs et de développement au sein des bourgs périphériques et des villages afin de permettre l'accueil de jeunes ménages et au parcours résidentiel des séniors;
- Un marché locatif privé marqué par une tension de la demande et plusieurs carences :
 - o Un manque de logements locatifs individuels avec espace extérieur, correspondant à une part importante de la demande ;
 - Des logements locatifs anciens et énergivores aux niveaux de loyers relativement élevés, tout comme les niveaux de charges.
- Un parc de logements sociaux concentré au sein de la ville-centre et des besoins d'adaptation de l'offre aux besoins :
 - o Un manque de logements PLAI et de petites typologies ;
 - Des besoins de réhabilitation du parc de logements sociaux existants et d'adaptation aux besoins des personnes âgées et/ ou handicapées.
- Un parc de logements communaux plutôt bien développé et réparti au sein de l'ensemble des communes qui complète l'offre en logements locatifs mais dont les locataires restent parfois captifs;
- · Un développement très faible des logements conventionnés privés.

Les perspectives :

- Renforcer l'offre en logements locatifs conventionnés, sociaux, privés, communaux, notamment des petites typologies dans une logique de rééquilibrage territorial;
- Soutenir la réhabilitation du parc de logements privés, communaux et sociaux.

007-200073245-20211104-DEL04112021-05-DE Date de télétransmission : 05/11/2021 Date de réception préfecture : 05/11/2021



A RETENIR – LE MARCHÉ IMMOBILIER

Public	Parc social/ structures spécifiques	Parc locatif privé	Accession à la propriété
Jeunes (18 – 25 ans) – personnes seules	 Un manque de PLAI et de logements de petites typologies (T1 – T2) Une offre en structure (FJT) insuffisamment développé 	 Des logements collectifs de faible qualité dans le parc privé et aux prix relativement élevés pour les petites typologies 	
Jeunes ménages (25 - 35 ans) – couple/ familles	 Un manque de PLAI mais une offre en PLUS bien développée Un manque de logements de petites et moyennes typologies (T2 – T3) 	 Un manque de maisons individuelles en locatif Des logements collectifs de faible qualité dans le parc privé 	 Une offre en maisons anciennes relativement abordable au sein des communes du pôle central mais élevée au sein des bourgs périphériques Une offre en terrains à bâtir relativement accessible au sein des bourgs périphériques
Jeunes séniors (60 – 74 ans)	 Une offre en structures (résidences autonomie) relativement développée Une offre en logements sociaux adaptés et de petites/ moyennes typologies limitée 	 Un manque de maisons individuelles en locatif de plain pied Un manque de logements adaptés 	Une offre disponible en fonction des revenus des seniors/ personnes âgées: Des maisons anciennes aux prix plus élevés au sein des bourgs périphériques et plus abordables au sein des communes du pôle central Des opérations en collectif en promotion au sein d'Aubenas et des communes du pôle central

Non accessible

Moyennement à difficilement accessible

Accessible

Accusé de réception en préfecture 007-200073245-20211104-DEL04112021-05-DE Date de télétransmission : 05/11/2021 Date de réception préfecture : 05/11/2021



SYNTHÈSE

Accusé de réception en préfecture 007-200073245-20211104-DEL04112021-05-DE Date de télétransmission : 05/11/2021 Date de réception préfecture : 05/11/2021



SYNTHÈSE

Thématique	Constats	Perspectives
Dynamiques sociodémogra -phiques et besoins en logements	 Un fort vieillissement de la population Des ménages aux revenus modestes, voire précaires pour un certain nombre d'habitants, notamment pour les jeunes Des besoins de sédentarisation pour un certain nombre de familles de gens du voyage 	 Renforcer l'offre en logements adaptés sur le territoire Développer l'offre en logements abordables Renforcer l'information et l'accompagnement des ménages fragiles Répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage
Parc privé	 Un parc ancien et énergivore, générant des situations de précarité énergétique et d'habitat indigne, notamment au sein des communes rurales du Nord (propriétaires) et des polarités (locataires) Une vacance importante (logements et bâtis) 	 Poursuivre les démarches de réhabilitation du parc et de requalification des centres-villes/ centres bourgs anciens Renforcer les moyens de lutte contre l'habitat indigne Soutenir le réinvestissement du parc vacant pour la création de logements, notamment au sein des polarités et des communes rurales du Nord
Parc privé – accession	 Une offre en terrains à bâtir attractive, notamment au sein des bourgs périphériques, et des effets de concurrence avec le marché des maisons anciennes Des prix plus élevés des maisons anciennes au sein des bourgs périphériques au Sud 	Encourager l'accession abordable, notamment au sein du parc ancien et à travers des modes de production innovants (habitat participatif,)
Parc privé – locatif	 Des logements locatifs anciens, voire vétustes, notamment au sein des polarités Un manque de logements locatifs au sein des bourgs périphériques et de certains villages 	 Favoriser la remise à niveau du parc locatif ancien Renforcer la part de locatif au sein des communes périurbaines Favoriser le développement d'une offre abordable et innovante (colocation,)
Parc locatif conventionné	 Un manque de logements très sociaux Un manque de logements de petites et moyennes typologies (T2 – T3) Un déficit de logements adaptés 	Encourager le développement de l'offre en logements très sociaux (PLAI, intermédiation locative,) Développer l'offre Date de télétransmission: 05/11/2021 de aux besoins des jeunes et des personnes âgées