NOVEMBRE
2021

Elaboration du second PLH de la CC du Bassin d'Aubenas

Document d'orientations

Novembre 2021

BASSIN D'AUBENAS COMMUNAUTÉ

ENEIS

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

KPMG

INTRODUCTION – RAPPEL DU CADRE RÈGLEMENTAIRE

Le document d'orientations s'inscrit dans le cadre de l'article R302-1-2 du Code de la construction et de l'habitation, il énonce ainsi, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du Programme local de l'habitat et indique notamment :

- Les principes retenus pour **permettre**, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, **une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements** sur le territoire couvert par le Programme local de l'habitat ;
- Les principes retenus pour **répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières** ;
- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- Les communes et, le cas échéant, **secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires** ;
- La politique envisagée en matière de **requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain**, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens des chapitres II et II bis de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- Les principaux axes d'une **politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées** ;
- Les réponses apportées aux **besoins particuliers de logement des jeunes**, et notamment des étudiants ;
- Les principaux axes d'une **stratégie foncière** en faveur du développement de l'offre de logement **dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale**.

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 CONSTATS DU DIAGNOSTIC AUX ORIENTATIONS DU PLH

- Un parc de logements ancien et inadapté, dont une partie est vacante
- Un parc ancien qui accueille des ménages modestes en situation de précarité énergétique voire d'habitat indigne

- Un parc de logements dominé par l'habitat individuel en propriété occupante
- Un manque de logements locatifs et de petits logements pour accueillir certains ménages : jeunes, personnes âgées en perte d'autonomie, …

- Une dynamique de production neuve au sein des communes périurbaines qui entraîne une forte consommation foncière
- Une désaffection des ménages pour le parc ancien, notamment au sein des polarités

1 POURSUIVRE LA RÉHABILITATION DU PARC EXISTANT ET ENCOURAGER LE RÉINVESTISSEMENT DU PARC VACANT POUR LA CRÉATION DE LOGEMENTS

2 DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS AFIN DE MIEUX RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS

3 FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT PLUS ÉQUILIBRÉ SUR LE TERRITOIRE ET ÉCONOME EN FONCIER

SUIVI, ANIMATION ET VALORISATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

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

1/ LE PROJET D'ACCUEIL RÉSIDENTIEL RETENU 2022-2027

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

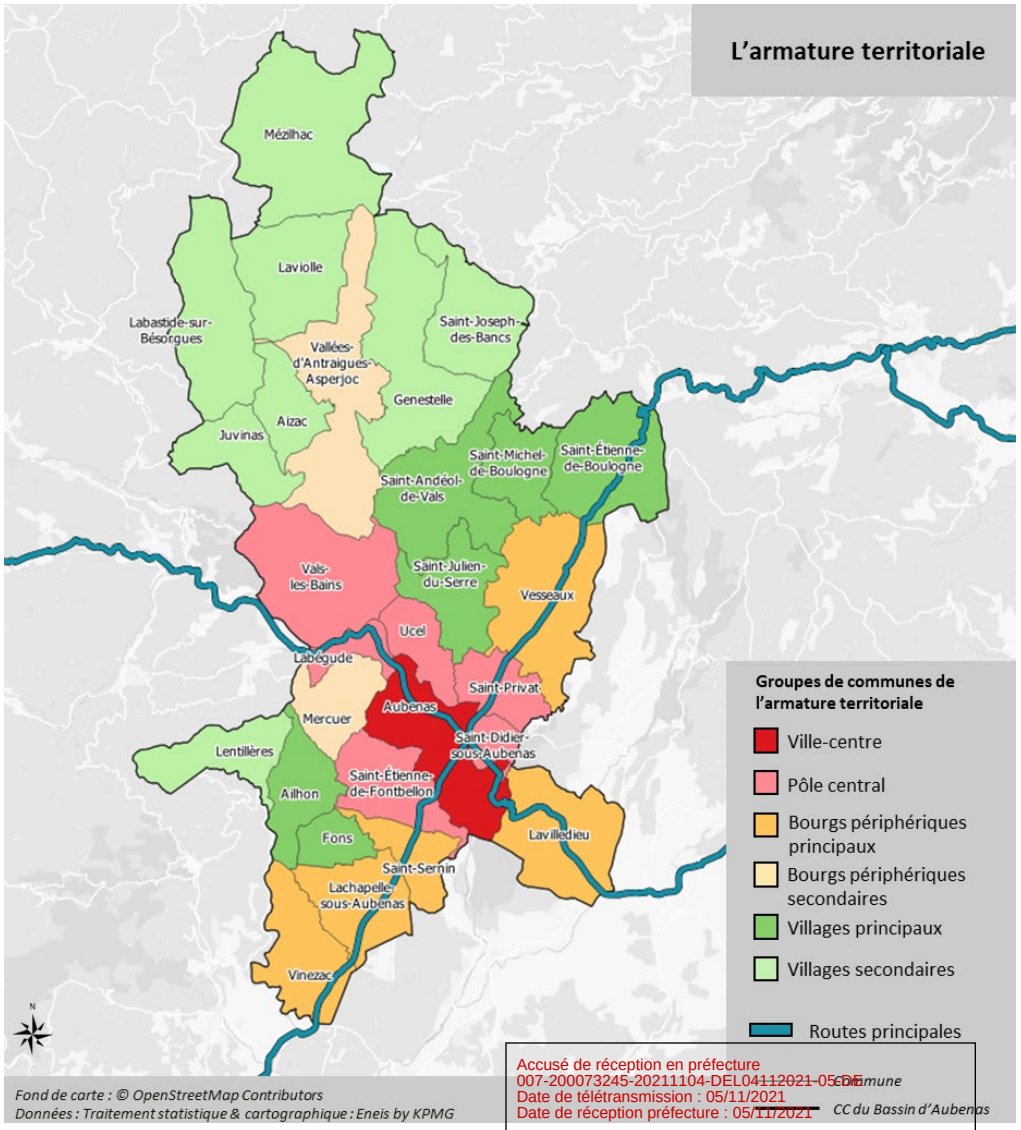
RAPPEL DE L'ARMATURE RETENUE

- **Une armature territoriale affinée pour le PLH en 6 groupes de communes**
- **Ces sous-secteurs seront l'échelle de déclinaison des objectifs du PLH**

Les indicateurs retenus pour le système de notation :

- **Le poids démographique :** part de la population de la commune/ la population de la CCBA ;
- **L'évolution de la population :** croissance démographique de la population entre 2012 et 2017 par commune ;
- **La tension de la demande en logements locatifs:** nombre de demandes en logement social pour 100 logements HLM (au 1er janvier 2018) par commune ;
- **Le dynamisme économique :** taux de concentration d'emplois en 2017 par commune ;
- **La desserte en transports :** Commune desservie par le réseau Tout'enbus ; Commune desservie ou à proximité directe d'une route nationale (N102 et D104)
- **Le niveau d'équipements :** nombre d'équipements par commune

A cette analyse statistique de l'armature s'ajoute une analyse qualitative émise par les élus et les parties prenantes sur les dynamiques en cours.



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 PROJET D'ACCUEIL RÉSIDENTIEL

La philosophie du projet d'accueil résidentiel

Le scénario d'accueil résidentiel a été élaboré avec les élus de la CCBA en tenant compte de plusieurs réalités :

- **La durée du PLH de 6 ans** : Avec une projection à horizon 2027, le PLH s'inscrit dans une temporalité courte. Celle-ci doit permettre d'amorcer certains changements en matière d'équilibre territorial et de politique de l'habitat, mais ne peut espérer atteindre les mêmes ambitions que le SCoT (à horizon 2043).
- **Une nécessaire compatibilité avec le SCoT** – bien que celui-ci ne soit pas encore approuvé au moment de l'élaboration du Document d'Orientations du PLH. C'est pourquoi les différentes variables retenues pour élaborer les projections du PLH participent aux ambitions fixées par le SCoT.
- **La prise en compte des tendances passées** : Compte tenu des deux points précédents, le projet d'accueil résidentiel du PLH de la CCBA s'attache à trouver un juste équilibre entre tendances actuelles et passées, de la dynamique démographique notamment, et ambitions à long terme.
- Un PLH qui devra trouver sa traduction dans le PLUI en cours d'élaboration : un scénario et un volet foncier à travailler en concertation avec l'équipe en charge du PLUI

A cela s'ajoute la vision politique, portée par les élus de la CCBA, qui représente l'ambition que souhaite se donner le territoire pour les prochaines années, et sa déclinaison sur la thématique de l'habitat. Celle-ci s'appuie sur les grands principes suivants et s'inscrit en continuité des orientations du 1er PLH de la CCBA :

- **Le maintien de l'attractivité du territoire**, sous réserve de créer les conditions d'accueil adéquates pour tous les publics
- Un **rééquilibrage territorial progressif** : même s'il ne peut s'effectuer à l'échelle des 6 ans du PLH, celui-ci doit au moins en poser les fondations. C'est pourquoi le maintien du poids démographique de chacune des polarités de l'armature urbaine telle que définie à ce jour est un principe fondateur du projet d'accueil résidentiel
- Une **dynamique vertueuse en matière de répartition de l'offre de logement**, devant permettre de guider l'élaboration du futur PLUi, en adéquation avec les ambitions fixées à l'échelle nationale ainsi qu'à l'échelle du SCoT de Pays Ardèche Méridionale. Cela se traduit par des objectifs maitrisés de production en logement, notamment grâce à une politique ambitieuse en matière de réinvestissement du parc existant (sortie de vacance et renouvellement).

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 PROJET D'ACCUEIL RÉSIDENTIEL

Un objectif de croissance démographique de 0,7% à l'échelle de la CCBA à horizon 2027

Le territoire a connu ces dernières années une dynamique démographique favorable. Celle-ci a été portée par l'attractivité des bourgs périphériques tandis qu'elle était moins marquée sur la ville-centre et le pôle central. Cependant, une inversion de la tendance de déprise des polarités (ville-centre et pôle central) est observable sur la période 2012-2017. Ainsi, la volonté du PLH est de soutenir ce regain, dans une logique de redynamisation des polarités. La déclinaison territoriale des objectifs démographiques se traduit en cohérence avec les principes suivants :

- **Un rééquilibrage territorial en faveur des polarités** : Pour atteindre cet objectif, le PLH prévoit une **croissance affirmée** des deux premières strates de l'armature afin de soutenir le regain démographique de ces dernières années
- Un **ralentissement de la croissance** pour les bourgs et villages qui se poursuit, en compatibilité avec les objectifs du SCoT. Cependant, compte tenu d'une temporalité courte, le PLH s'inscrit également en cohérence avec les réalités territoriales (à savoir un dynamisme des bourgs périphériques).
- Une **croissance pour les villages** du territoire qui devra rester réaliste, en s'alignant davantage sur les tendances passées que sur les projections du SCoT.

	Population 2017	Evolution annuelle moyenne 2007-2017	Population projetée en 2027	Evolution prospective annuelle	Gain de population	Taille des ménages projetée en 2027
Ville-centre	12 172	0,29%	13 143	0,7%	971	1,78
Pôle central	12 431	0,52%	13 422	0,7%	991	1,97
Bourgs périphériques	10 845	1,4%	11 898	0,8%	1 053	2,14
Dont de niveau 1	*8 688*	*1,78%*	*9 693*	*1%*	*1 005*	*2,19*
Dont de niveau 2	*2 157*	*0,74%*	*2 205*	*0,2%*	*48*	*1,97*
Villages	4 332	0,7%	4 535	0,4%	202	2,13
Dont de niveau 1	*2 848*	*0,87%*	*3 042*	*0,6%*	*194*	*2,20*
Dont de niveau 2	*1 484*	*0,24%*	*1 492*	*0,05%*	*8*	*2,00*
Total CCBA	**39 780**	**0,7%**	**42 997**	**0,71%**	**3 217**	**1,97**

Accusé de réception en préfecture
007-200073245-20211104-DEL04112021-03-DE
Date de télétransmission : 05/11/2021
Date de réception préfecture : 05/11/2021

LE PROJET D'ACCUEIL RÉSIDENTIEL

Un objectif de croissance démographique de 0,7% à l'échelle de la CCBA à horizon 2027

Ces objectifs et cette déclinaison territoriale garantissent un maintien du poids démographique des polarités à horizon 2027. Il s'agit d'un pari ambitieux, compte tenu du fait que le scénario « au fil de l'eau » aurait conduit à conforter les bourgs périphériques et réduire le poids de la ville-centre.

En effet, via ce second PLH, la CC du Bassin d'Aubenas souhaite initier une dynamique d'inversion des tendances, grâce à une croissance démographique affirmée sur la ville-centre et le pôle central, mais aussi via la baisse (à long terme) du poids des bourgs dans la population totale. Compte tenu de la temporalité courte à 6 ans, cette volonté se traduit par un maintien du poids de chaque polarité, cependant une baisse du poids des bourgs sera observable à plus long terme, au profit de la ville-centre et du pôle central.

	Poids de la population en 2017	Poids de la population projetée en 2027	Poids de la population en 2027 selon le « fil de l'eau »
Ville-centre	31%	31%	28%
Pôle central	31%	31%	30%
Bourgs périphériques	27%	27%	31%
Dont de niveau 1	*22%*	*22%*	*26%*
Dont de niveau 2	*5%*	*5%*	*5%*
Villages	11%	11%	10%
Dont de niveau 1	*7%*	*7%*	*7%*
Dont de niveau 2	*4%*	*4%*	*3%*
Total CCBA	**100%**	**100%**	**100%**

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 PROJET D'ACCUEIL RÉSIDENTIEL

Une tendance à la baisse de la taille des ménages, bien que plus mesurée sur le pôle central en raison d'une politique d'attraction des grands ménages

Le territoire a connu ces dernières années une diminution marquée de la taille moyenne des ménages. La ville-centre et le pôle central, qui ont pour caractéristique de concentrer des ménages de petite taille, ont cependant vu cette baisse ralentir sur la période 2012-2017. Les bourgs et villages conservent un caractère familial, cependant le vieillissement de la population se conforte, en particulier sur les villages du nord du territoire. Cette tendance doit être prise en compte dans la projection de la taille des ménages à horizon 2027.

Plusieurs objectifs, quand aux profils socio-démographiques des ménages à accueillir, cadrent le projet d'accueil résidentiel de la CCBA :

- Favoriser l'accueil des familles et des jeunes actifs dans les centralités (ville-centre et pôle central) dans une optique de rapprochement des lieux de vie, de travail et des équipements et afin de limiter la spécialisation sociale des polarités (accueil de petits ménages, ménages fragiles, personnes âgées, …) ;
- Maintenir la présence des jeunes sur le territoire, en favorisant leur parcours résidentiels ;
- Prendre en compte la tendance au vieillissement de la population et accompagner les personnes âgées dans leurs parcours résidentiels (et notamment le maintien dans leur logement).

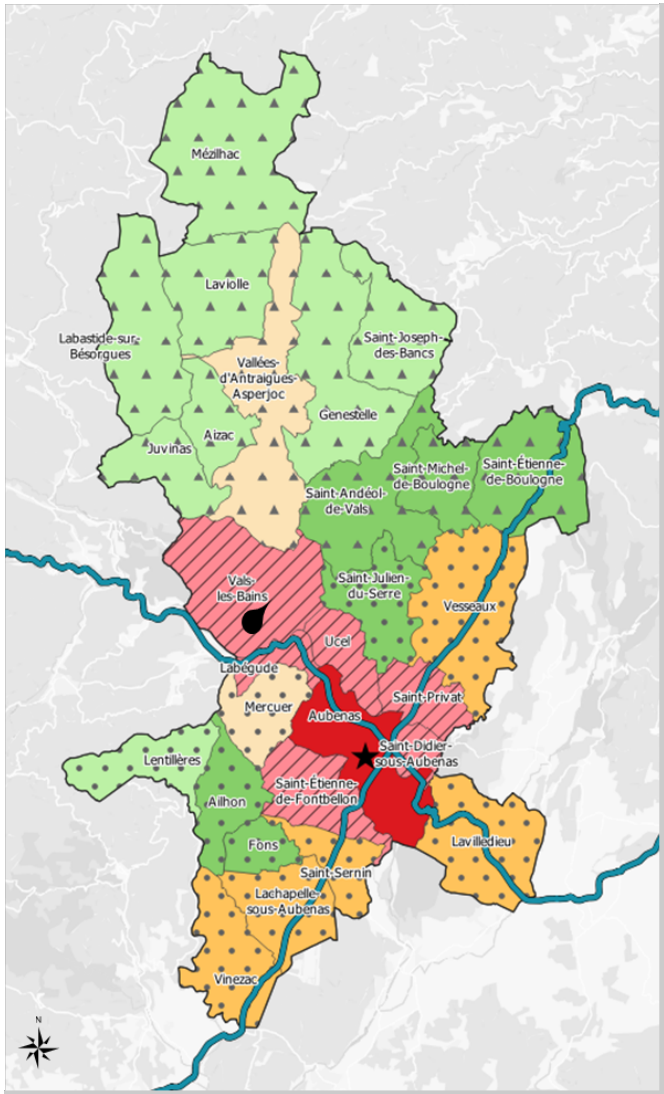
	Taille des ménages en 2017	Taille des ménages projetée en 2027	Evolution
Ville-centre	1,86	1,78	-0,4%
Pôle central	2,06	1,97	-0,4%
Bourgs périphériques de niveau 1	2,33	2,19	-0,6%
Bourgs périphériques de niveau 2	2,13	1,97	-0,7%
Villages de niveau 1	2,32	2,16	-0,6%
Villages de niveau 2	2,10	2,00	-0,5%

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 PROJET D'ACCUEIL RÉSIDENTIEL

Un développement résidentiel devant s'adapter aux réalités territoriales et répondre aux problématiques spécifiques des différents secteurs de la CCBA

Des enjeux spécifiques ont été répertoriés selon les secteurs du territoire et en adéquation avec l'armature urbaine. Ainsi, dans la déclinaison des objectifs de logements associés au projet d'accueil résidentiel, il s'agit de tenir compte de ces spécificités – présentés sur la carte ci-contre.



Fond de carte : © OpenStreetMap Contributors
Données : Traitement statistique & cartographique : Eneis by KPMG

Territorialisation des enjeux

Enjeux par secteur

Ville-centre :
- Poursuivre la requalification du parc ancien et du cadre de vie, de manière globale (en lien avec le programme Action Cœur de ville) ;
- Diversifier l'offre et développer une offre en accession attractive en direction notamment des familles ou des retraités

Vals-les Bains :
- Prendre en compte la vocation spécifique de Vals-les-Bains liée à la présence des thermes (maintien voire développement des capacités d'accueil des curistes)

Pôle central :
- Améliorer le parc privé existant
- Poursuivre la diversification de l'offre en logements (accession/ locatif, formes urbaines, ...)

Secteur Nord :
- Permettre le développement d'un nombre de logements suffisant pour maintenir une dynamique démographique positive ;
- Accompagner les parcours résidentiels des habitants, notamment des plus fragiles (personnes âgées, par exemple), à travers l'aide à la réhabilitation de leurs logements

Secteur Sud :
- Développer l'offre en logements locatifs et de petite taille ;
- Limiter la consommation foncière (à travers des formes urbaines plus denses)

Groupes de communes de l'armature territoriale

- Ville-centre
- Pôle central
- Bourgs périphériques principaux
- Bourgs périphériques secondaires
- Villages principaux
- Villages secondaires

Commune
CC du Bassin d'Aubenas

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 PROJET D'ACCUEIL RÉSIDENTIEL

Le besoin en logement : rappel des tendances passées

Focus méthodologique :

Le besoin en logements sur le territoire à horizon 2027 est calculé à partir de deux indicateurs clés : l'ambition démographique et le point de stabilité.

- **L'ambition démographique** se traduit par un besoin en logements supplémentaires pour l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire. Le calcul de ce besoin repose sur le rythme de croissance retenu par les élus (soit 0,7% annuel moyen pour l'ensemble de la CCBA).

- **Le point de stabilité**, qui correspond au besoin en logements à créer pour répondre aux besoins de la population présente (sans augmentation ni perte de la population). Le calcul du point de stabilité est basé sur plusieurs hypothèses liées à : l'évolution de la taille des ménages, la vacance, le renouvellement du parc de logements et la fuite d'une partie des logements dans le parc secondaire.

	Logements commencés		Besoin en logements projeté	
	2009-2018	Par an	2022-2027	Par an
Ville-centre	535	54	527	88
Pôle central	630	63	480	80
Bourgs périphériques de niveau 1	774	77	427	71
Bourgs périphériques de niveau 2	73	7	36	6
Villages de niveau 1	123	12	114	19
Villages de niveau 2	44	4	42	7
Total CCBA	**2 179**	**218**	**1 626**	**271**

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 PROJET D'ACCUEIL RÉSIDENTIEL

Une réponse au besoin en logement mettant l'accent sur les capacités de réinvestissement de l'existant du territoire

Que ce soit par la mobilisation du parc vacant ou bien le renouvellement du tissu existant, le PLH affiche des objectifs vertueux en matière de réinvestissement. Ce positionnement, en compatibilité avec le SCoT, donne une orientation claire pour le futur PLUi de la CCBA.

Le territoire de la CCBA connait un phénomène de vacance marqué, avec un taux de vacance élevé, notamment sur la commune d'Aubenas et dans les communes du pôle central. Ces logements vacants sont perçus comme une opportunité de réinvestissement du parc pour répondre aux besoins en logement. Ainsi, le PLH souhaite affirmer une politique ambitieuse en matière de sortie de vacance en passant d'un **taux de vacance de 9,8% en 2017 à 8,2% environ à horizon 2027**. Pour cela, il s'agira de renforcer sur les moyens déployés jusqu'à présent (OPAH-RU, action cœur de ville...), en ayant notamment une action forte sur Aubenas et le pôle central.

En matière de **renouvellement du parc**, le diagnostic a permis de montrer une dynamique favorable à la création de logements via la réhabilitation et changement de destination de bâtis existants (ferme, presbytère,...). Le territoire souhaite s'appuyer sur cette tendance afin de soutenir la valorisation du patrimoine (notamment dans les centres-bourgs et villages) et de limiter la consommation d'espace.

	Besoin en logements		Dont sortie de vacance		Dont renouvellement	
	2022-2027	Par an	2022-2027	Par an	2022-2027	Par an
Ville-centre	527	88	66	11	186	31
Pôle central	480	80	36	6	150	25
Bourgs périphériques de niveau 1	427	71	6	1	61	10
Bourgs périphériques de niveau 2	36	6	2	< 1	12	2
Villages de niveau 1	114	19	5	< 1	40	7
Villages de niveau 2	42	7	6	1	4	< 1
Total CCBA	**1 626**	**271**	**121**	**20**	**453**	**76**

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 PROJET D'ACCUEIL RÉSIDENTIEL

Le besoin en logements abordables

Le PLH fixe également des objectifs en matière de production de logements abordables afin de répondre aux besoins identifiés sur le territoire, en s'inscrivant dans une logique de rééquilibrage de l'offre (aujourd'hui prédominante sur la ville-centre et le pôle central).

Dans la continuité du 1er PLH, il est prévu que la production de logements locatifs sociaux représente environ **20% du besoin en logements projeté** à horizon 2027, soit **377 logements** à produire. L'adaptation de ces objectifs selon les strates de l'armature permet d'engager le rééquilibrage territorial souhaité en terme d'offre abordable.

En ce qui concerne l'accession aidée, la CCBA souhaite inscrire des objectifs ambitieux, afin de répondre au besoin identifié dans le diagnostic. Elle prévoit environ **100 logements** à produire en accession abordable ou sociale. Pour cela, elle s'appuiera sur :

- Un soutien aux opérations d'accession abordable (PSLA)
- Le développement du Bail Réel Solidaire
- Les aides aux primo-accédants dans les secteurs prioritaires (définis dans le cadre de l'OPAH-RU).

	Besoin en logements	Locatif social		Accession abordable		Libre	
		%	Nb	%	Nb	%	Nb
Ville-centre	527	20%	105				
Pôle central	480	20%	96				
Bourgs périphériques de niveau 1	427	35%	150				
Bourgs périphériques de niveau 2	36	30%	11				
Villages (niveau 1 et 2)	156	10%	16				
Total CCBA	**1 626**	**23,5%**	**377**	**6,5%**	**100**	**1 149**	**70 %**

Accusé de réception en préfecture
007-200073248-20211104-DELDA_2021-05-DE
Date de télétransmission : 05/11/2021
Date de réception préfecture : 05/11/2021

LE PROJET D'ACCUEIL RÉSIDENTIEL

Territorialisation et typologies de logements sociaux à produire

Sur le locatif social, la répartition entre les produits immobiliers répond aux principes qualitatifs suivants :

- Une adaptation des objectifs selon les strates de l'armature et en cohérence avec la volonté de **rééquilibrer l'offre**
- Environ 30% de PLAI (dont 10% de PLAI adaptés) dans la production
- Une volonté affirmée de développer une offre de petites typologies en raison de l'évolution de la taille des ménages et des besoins spécifiques de certains publics (séniors, jeunes...). La CCBA prévoit ainsi d'inciter les bailleurs à produire un seuil minimum de petites typologies (T1/T2) dans leurs opérations.
- Une incitation pour le conventionnement de logements dans le parc privé

NB : ces objectifs sont des minimums à atteindre, y compris pour les villages.

		Objectifs de production de logements locatifs sociaux		**PLUS**		**PLAI**		
	Besoin en logements	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Dont PLAI adapté
Ville-centre	527	20%	105	69	65%	37	35%	4
Pôle central	480	20%	96	67	70%	28	30%	3
Bourgs périphériques de niveau 1	427	35%	150	105	70%	44	30%	3
Bourgs périphériques de niveau 2	36	30%	11	9	80%	2	20%	1
Villages (niveau 1 et 2)	156	10%	16	13	80%	3	20%	1
Total CCBA	**1 626**	**23,5%**	**377**	**263**	**70%**	**114**	**30%**	**12**

Accusé de réception en préfecture
007-200073248-20211104-DEL04112021-05-DE
Date de télétransmission : 05/11/2021
Date de réception préfecture : 05/11/2021

2/ LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES NÉCESSAIRES À LA RÉALISATION DU PROJET D'ACCUEIL RÉSIDENTIEL

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

// ORIENTATION 1 : POURSUIVRE LA RÉHABILITATION DU PARC EXISTANT ET ENCOURAGER LE RÉINVESTISSEMENT DU PARC VACANT POUR LA CRÉATION DE LOGEMENTS

Contexte

Le parc de logements de la CCBA est marqué par la présence de logements anciens et inadaptés aux aspirations actuelles des ménages (en termes de confort, de taille...). Il en résulte un taux de vacance élevé, et en augmentation, notamment sur les polarités. D'autre part, ce parc ancien accueille des ménages modestes, se trouvant ainsi en situation de précarité énergétique, voire d'habitat indigne (particulièrement dans les polarités et le nord du territoire). Cette déqualification du parc existant est un enjeu que le PLH souhaite traiter en priorité, en articulation avec les actions déjà existantes ou à venir (OPAH-RU, PCAET, SPPEH...).

Objectifs

- Optimiser le parc existant pour limiter les besoins en constructions neuves
- Poursuivre et étendre les actions menées en faveur de l'amélioration du parc existant pour répondre notamment aux enjeux de transition énergétique et du vieillissement de la population
- Renforcer la politique de lutte contre l'habitat indigne et le mal-logement
- Accompagner la redynamisation des centres-villes et bourgs en agissant sur l'habitat en lien avec les autres politiques d'aménagement

Actions envisagées

1. Se doter d'une stratégie généraliste à l'échelle intercommunale en matière d'amélioration du parc privé et de lutte contre l'habitat indigne
2. Mettre en place une stratégie spécifique sur l'habitat privé en centre-ville et centre-bourgs
3. Accompagner les communes dans le réinvestissement du patrimoine existant afin de favoriser un habitat de qualité et un parc communal adapté aux besoins de leurs habitants
4. Soutenir les bailleurs sociaux dans leur stratégie de réinvestissement patrimonial

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

// ORIENTATION 1

1. Se doter d'une stratégie généraliste à l'échelle intercommunale en matière d'amélioration du parc privé et de lutte contre l'habitat indigne

La CCBA ambitionne, via ce 2ème PLH, de poursuivre les actions menées en matière d'amélioration du parc privé et de lutte contre l'habitat indigne. Pour cela, il s'agit avant tout de pouvoir porter une stratégie globale, tant sur les publics touchés, que sur les thématiques investies et la couverture territoriale des dispositifs (du fait de l'extension du périmètre de la CC).

Cette stratégie portera principalement sur deux volets :

Un premier volet sur **l'amélioration globale de l'habitat privé** : Dans la mise en œuvre du 1er PLH, un ensemble de dispositifs ont été déployés en matière d'amélioration du parc privé couvrant les thématiques suivantes : lutte contre la précarité énergétique, adaptation des logements à la perte d'autonomie…. Afin de poursuivre la dynamique engagée, qui commence à porter ses fruits sur le territoire, l'objectif sera tout d'abord d'élargir le service existant pour s'adresser à un panel plus large de propriétaires (y compris hors Anah) ; mais aussi de faciliter l'accès à l'information et aux aides, et améliorer l'accompagnement des ménages, via la mise en place du Service Public de la Performance Energétique de l'Habitat (SPPEH). Ce guichet unique doit constituer une porte d'entrée lisible et aisée pour l'amélioration du parc privé.

Une action renforcée en matière de **lutte contre l'habitat indigne** : La CCBA mène depuis 2016 une politique volontariste en ce sens via l'OPAH-RU et souhaite désormais renforcer sa capacité d'intervention. Cela doit passer par un approfondissement de la politique intercommunale de repérage, en lien avec les communes et les partenaires ; la poursuite de la sensibilisation et la formation des élus communaux sur les enjeux de l'habitat indigne et leurs capacités d'actions ; et enfin déployer des mesures coercitives (ORI à Aubenas, permis de louer par exemple...).

Les outils et leviers à déployer

- Mise en place du Service Public de la Performance Energétique de l'Habitat (SPPEH)
- Déploiement d'un dispositif d'amélioration du parc privé (type OPAH-RU) sur les 28 communes
- Articulation des différentes aides à l'amélioration du parc privé à l'échelle de la CCBA (OPAH, Action Cœur de ville, MaPrimeRénov', PCAET…) à destination des différents publics (ménages Anah et ménages hors plafonds)
- Communication unifiée autour des aides et dispositifs existants

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

// ORIENTATION 1

2. Mettre en place une stratégie spécifique sur l'habitat privé en centre-ville et centre-bourgs

Le territoire de la CCBA est marqué par la dévitalisation de ses centralités. Le 1er PLH et la mise en place d'une OPAH-RU sur les 20 communes membres de la CC du Pays d'Aubenas Vals en 2016 ont permis de constituer une stratégie spécifique aux centre-ville et centre-bourgs. La convention du programme Action Cœur de Ville (Aubenas) a permis d'étendre la durée de l'OPAH-RU jusqu'en 2022. Il s'agit au travers de ce 2ème PLH, de poursuivre les efforts engagés grâce à :

Une stratégie d'intervention plus offensive et ciblée sur **des secteurs prioritaires**. Ceux-ci ont pu être définis dans le cadre de l'OPAH-RU en cours, mais peuvent être amenés à évoluer (via la mise en place d'une nouvelle OPAH par exemple). Afin d'accompagner la requalification de ces secteurs, la CCBA souhaite proposer des aides complémentaires à destination des primo-accédants ou bien des propriétaires bailleurs pour la remise en état de logements vacants et / ou dégradés.

Par ailleurs, les polarités d'Aubenas et de Vals-les-Bains concentrent des enjeux de **copropriétés fragiles voire dégradées**. A ce titre, un volet « copropriété en difficulté » a été intégré dans l'OPAH-RU. En complément de cette action existante, les élus de la CCBA ont souhaité inscrire un objectif d'accompagnement préventif des copropriétés en voie de fragilisation.

Les outils et leviers à déployer

- Appui financier et technique dans le cadre du réinvestissement des logements vacants et / ou dégradés
- Fonds d'intervention foncière
- Suivi et évaluation de la THLV sur Aubenas et Ucel
- Appui financier et technique dans le cadre du volet « copropriétés en difficulté » de l'OPAH-RU
- Travail en collaboration avec les partenaires sur le suivi de l'état des copropriétés (via l'outil OLHAF de l'ADIL)

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

// ORIENTATION 1

3. Accompagner les communes dans le réinvestissement du patrimoine existant afin de favoriser le développement d'un parc communal de qualité

Le patrimoine communal constitue lui aussi un axe important sur lequel les élus souhaitent agir dans le cadre du PLH. En effet, la CCBA se caractérise par une offre importante en logements communaux (dont certains sont conventionnés), y compris dans les villages. Le diagnostic a permis d'identifier un besoin de réinvestissement de cette offre, c'est pourquoi la CCBA entend :

- Conforter le dispositif **d'aide financière à la rénovation thermique et l'adaptation à la perte d'autonomie des logements communaux** voire de rénovation des façades.
- Renforcer le dispositif **d'accompagnement en ingénierie** existant à destination des communes (de l'audit jusqu'à la gestion). Il s'agit d'étoffer l'aide en s'appuyant sur un réseau d'ingénierie territoriale (CCBA, CAUE, SDE...) permettant de réaliser des diagnostics des logements et des programmes de travaux.
- Soutenir les **acquisitions foncières** ayant pour objectif de renforcer l'offre en logements communaux abordables.
- **Sensibiliser et informer** les élus sur la gestion du patrimoine communal. Cette sensibilisation portera sur deux axes : l'information sur l'existence des différents dispositifs ; et la bonne gestion et/ou intermédiation locative (en lien avec SOLIHA et SOLEN).

Les outils et leviers à déployer

- Dispositifs financiers et techniques à destination des communes pour la rénovation et l'adaptation des logements communaux
- Soutien financier dans le cadre du fond d'intervention foncière pour le renforcement de logements communaux locatifs abordables
- Formation des élus sur les dispositifs mobilisables et les enjeux de la gestion locative

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

// ORIENTATION 1

4. Soutenir les bailleurs sociaux dans leur stratégie de réinvestissement patrimonial

Des enjeux de rénovation énergétique ont également été identifiés dans le diagnostic du PLH quant au parc locatif social. La CCBA se fixe un objectif d'accompagnement des bailleurs sociaux dans la rénovation et l'adaptation de leur parc, avec notamment pour enjeu de réduire le coût résidentiel supporté par les ménages selon une approche globale (loyer + charges).
Pour cela, la CCBA prévoit de mettre en place une aide spécifique pour financer les travaux d'amélioration thermique des logements sociaux. Cette aide sera définie, en lien avec les Plans Stratégiques de patrimoine des bailleurs sociaux, visant à les inciter à inscrire des objectifs ambitieux en matière de réinvestissement de leur parc.
Afin d'encourager les bailleurs à être vertueux et ambitieux dans leurs projets, la CBBA, en lien avec les partenaires s'appuiera sur une grille d'analyse pour la sélection des dossiers les plus performants. Il conviendra de définir les modalités d'accompagnement en étudiant les différentes options (financement des projets de rénovation thermique pure ou bien prise en compte des besoins globaux de réhabilitation).

Les outils et leviers à déployer

- Aide aux projets ambitieux en matière de réhabilitation thermique des logements sociaux
- Suivi des démarches d'élaboration des PSP des bailleurs

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

// ORIENTATION 2 : DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS AFIN DE MIEUX RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS

Contexte

Le territoire de la CCBA connait depuis quelques années une tendance à la spécialisation résidentielle. En effet, les polarités concentrent la majorité des ménages seuls (jeunes ou personnes âgées) à faibles ressources pour certains, les communes périphériques du sud confirment leur vocation familiale, tandis que les villages ruraux observent un vieillissement de leur population. Cette spécialisation est d'autant plus marquée que l'offre de logements à l'échelle de la CCBA est peu diversifiée et tend à conforter cela : le marché de l'accession domine, tiré par les communes du Sud du territoire, tandis que le marché locatif est limité et concentré dans les polarités. Ainsi, l'enjeu de diversification de l'offre s'inscrit à la fois dans une volonté de développer la mixité sociale et de proposer une variété de produits sur l'ensemble du territoire. Cette ambition est portée également par la nécessaire prise en compte des besoins spécifiques de certains publics : ménages précaires, saisonniers, gens du voyage, curistes, etc...

Objectifs

- Diversifier les produits proposés pour conserver une mixité sociale et générationnelle sur le territoire
- Accompagner les parcours résidentiels à l'échelle de la CCBA
- Répondre aux besoins des publics présents et à venir sur le territoire, en adaptant l'offre et la rendant accessible pour tous
- Adapter l'offre en habitat aux besoins spécifiques de certains publics

Actions envisagées

1. Soutenir la production de logements sociaux et très sociaux
2. Renforcer l'offre en accession abordable
3. Renforcer les réponses à destination des ménages très modestes et vulnérables afin de favoriser leur accès et leur maintien dans le logement
4. Répondre aux besoins de ménages à toutes les étapes de leur parcours résidentiel
5. Répondre aux besoins d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage
6. Créer les conditions d'accueil des saisonniers

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

// ORIENTATION 2

1. Soutenir la production de logements sociaux et très sociaux

Le territoire se caractérise par la présence de ménages aux revenus modestes. Cette situation est particulièrement marquée dans les polarités (notamment Aubenas) et les communes situées au nord du territoire. Cela se traduit non seulement par un risque de mal-logement mais également par des difficultés d'accès aux logements dans le parc privé pour ces ménages précaires. Ainsi, dans la continuité des actions menées dans le 1er PLH, la CCBA souhaite garantir la production de logements adéquats en accompagnant la production auprès des bailleurs mais aussi des propriétaires privés.

- **Soutenir la production neuve de logements sociaux et très sociaux** ordinaires via une aide financière à destination des bailleurs (en PLUS, PLAI). La collectivité prévoit également une bonification des aides pour la sortie de PLAI adaptés.
- **Proposer une aide à l'acquisition-amélioration pour la production de logement sociaux et très sociaux** : au-delà de la production neuve, la CCBA prévoit une bonification des aides pour la production de logements sociaux et très sociaux dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration dans les centres-villes et centres-bourgs. Cela s'inscrit en cohérence avec la volonté de revitalisation affichée par le territoire.
- **Renforcer l'offre en logements abordables grâce à la mobilisation du parc privé**. Il s'agit pour cela de continuer le travail engagé auprès des propriétaires bailleurs visant à les sensibiliser sur les dispositifs de conventionnement existants, à soutenir financièrement le conventionnement via l'OPAH-RU et enfin à promouvoir l'intermédiation locative.

Les outils et leviers à déployer

- Maintenir l'aide à disposition des bailleurs sociaux pour la production de PLUS, PLAI et PLAI adaptés dans les programmes neufs
- Une aide financière à la réalisation de logements sociaux et très sociaux (PLUS, PLAI, PLAI adaptés) dans le cadre d'opération d'acquisition - amélioration dans les centres-villes et centres-bourgs
- Coordination des actions de mobilisation du parc privé (via le conventionnement) et valorisation de l'intermédiation locative (en coordination avec SOLIHA et SOLEN)

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

// ORIENTATION 2

2. Renforcer l'offre en accession abordable

Le développement de l'accession à prix abordables répond aux besoins des publics (jeunes ménages, actifs) souhaitant réaliser leur parcours résidentiel sur le territoire, grâce à une primo-accession. En effet, la CCBA observe qu'une partie de ces publics est aujourd'hui en difficulté pour accéder à la propriété face aux prix du foncier et de l'immobilier. Ainsi, elle se fixe pour objectifs de :

- **Inciter les ménages primo-accédants à acheter en centre-ville** dans une logique de réinvestissement du parc existant et de remise en état des logements vacants et/ou dégradés dans les polarités. Il s'agit donc de les accompagner (financièrement et techniquement) dans leurs projets de réhabilitation dans les secteurs prioritaires identifiés dans le cadre de l'OPAH-RU.
- **Favoriser la production de logement en accession sociale** : En lien avec les bailleurs sociaux, la CCBA souhaite garantir le développement d'une offre sociale en accession. Cela passe par le soutien financier de l'action des bailleurs dans la production en PSLA (en neuf ou en acquisition-amélioration) ainsi que par la réflexion à mener avec ceux-ci sur le développement du Bail Réel Solidaire.
- **Anticiper les libérations de logements liées au renouvellement générationnel et étudier la capacité de mobilisation de ceux-ci pour favoriser l'installation des primo-accédants**. La CCBA envisage à ce titre d'intégrer cette réflexion dans le cadre de l'observatoire de l'habitat porté par l'ADIL 26.

Les outils et leviers à déployer

- Aide technique (montage financier, programme de travaux) aux futurs propriétaires accédants
- Financement de la production de PSLA
- Suivi de l'évolution de la libération des logements due au renouvellement générationnel
- Etude sur la capacité de mobilisation des logements libérés à destination des primo-accédants en partenariat avec l'ADIL 26

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

// ORIENTATION 2

3. Renforcer les réponses à destination des ménages très modestes et vulnérables afin de favoriser leur accès et leur maintien dans le logement

Afin d'accompagner au mieux les ménages très modestes et vulnérables dans leurs parcours de vie au sein du territoire, la CCBA souhaite apporter dans ce 2ème PLH une réponse à leur besoin en logement. Cette action portera à la fois sur le soutien au développement d'une offre spécifique (notamment PLAI adaptés) mais également sur le porter à connaissance des dispositifs existants en matière d'intermédiation locative.

- Soutenir le développement de l'offre en logements très sociaux, adossés à un accompagnement social via un soutien auprès des bailleurs (cf. orientation 2 action 1)
- Soutenir le développement d'une offre en intermédiation locative : Renforcer la communication autour des dispositifs d'intermédiation locative via notamment le suivi-animation de l'OPAH-RU

Les outils et leviers à déployer

- Bonification des aides aux bailleurs sociaux pour la production de PLAI adaptés
- Coordination et valorisation des actions mises en place par SOLIHA et SOLEN dans le cadre du plan national « Le Logement d'abord »

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

// ORIENTATION 2

4. Répondre aux besoins de ménages à toutes les étapes de leur parcours résidentiels

La diversité des publics sur le territoire alliée à la volonté de la CCBA de leur proposer des parcours de vie adaptés, conduit à promouvoir dans le cadre de ce 2ème PLH une diversification de l'offre de logement tant sur le plan des typologies que des formes urbaines à proposer. L'objectif est de pouvoir s'adresser à tous les publics, via les interventions suivantes :

- **Favoriser l'adaptation des logements des personnes âgées et/ ou handicapées** via différents dispositifs. Il s'agit d'une part de soutenir les propriétaires dans la réalisation de travaux d'adaptation (en lien avec l'orientation 1) afin de leur permettre de se maintenir dans leur logement le plus longtemps possible. D'autre part, la CCBA souhaite encourager l'adaptation du parc social à ces besoins spécifiques, notamment via des dispositifs d'incitation envers les bailleurs pour réaliser des travaux d'adaptation.
- **Recenser l'offre et la demande en logements adaptés au vieillissement et/ou au handicap**. Dans la continuité du point précédent, le territoire souhaite pouvoir monter en puissance dans ses capacités d'action auprès des publics séniors et/ou en situation de handicap. Pour cela, la mise en place d'une réflexion partenariale avec les acteurs locaux (CCAS, bailleurs, Adalogis, pôle séniors, CIAPH...) sera indispensable pour identifier sur le terrain les ménages dans le besoin mais également pour coconstruire un référentiel commun pour le développement d'une offre qualitative de logements adaptés.
- **Soutenir le développement de formes d'habitat innovantes** (habitat participatif, intergénérationnel, …) via un accompagnement technique et financier pour mener à bien les projets les plus pertinents et cohérents avec les caractéristiques territoriales.
- **Renforcer l'offre en petits logements locatifs abordables** compte tenu de l'évolution de la taille des ménages et d'une insuffisance de l'offre en la matière. Cela se traduit par la poursuite de l'action engagée dans le 1er PLH auprès des bailleurs sociaux afin de les inciter à inscrire ces objectifs dans leurs stratégies patrimoniales.
- **Permettre aux jeunes d'accéder à un logement autonome** en pérennisant les structures dédiées (comme le Service Logement Jeunes Ardèche Méridionale) et en donnant de la visibilité aux dispositifs facilitant l'accès au logement pour les jeunes (intermédiation locative, garantie VISALE...).

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

// ORIENTATION 2

4. Répondre aux besoins de ménages à toutes les étapes de leur parcours résidentiels

Les outils et leviers à déployer

- Aides aux travaux d'adaptation des logements répondant aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées dans le parc social
- Elaboration d'un référentiel des critères qualitatifs auxquels doit répondre un logement adapté, en partenariat avec les acteurs de terrain (CCAS, bailleurs, Adalogis, CIAPH, pôle séniors...)
- Accompagnement financier auprès des porteurs de projets innovants
- Partenariat approfondi avec les bailleurs dans l'élaboration de leurs Plans stratégiques de Patrimoine afin d'y inscrire des objectifs de réalisation de petites typologies en location abordable
- Communication sur les dispositifs existants à destination des jeunes et pérennisation du Service Logement Jeunes Ardèche Méridionale

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

// ORIENTATION 2

5. Répondre aux besoins d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage

Le 1er PLH de la CCBA a porté une action forte sur la politique d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage, notamment via la réalisation d'une aire d'accueil et la coordination locale de la 1ère MOUS sédentarisation portée par l'Etat et le Département de l'Ardèche. Ainsi, le territoire souhaite continuer son intervention en faveur de l'accompagnement des gens du voyage dans leur parcours résidentiel et anticiper le phénomène de décohabitation. Les objectifs qu'il se fixe sont les suivants :

- **Accompagner les familles installées sur des terrains non-constructibles :** dans la continuité de l'action engagée avec la 1ère MOUS, il s'agit de pouvoir repérer, étudier et régulariser quand cela est possible les situations d'occupation foncière irrégulières en s'appuyant sur les règlements d'urbanisme (création de STECAL, adaptation du zonage PLU...). Par ailleurs, lorsque cela est requis, l'objectif est de faire le lien avec les collectivités compétentes pour la réalisation des travaux d'aménagement nécessaires (voirie, réseaux, assainissement).
- **Apporter des réponses aux besoins de sédentarisation** en proposant un appui aux ménages via le relogement (en lien avec les bailleurs sociaux, ou dans le parc privé), le développement d'habitat adapté et la prise en compte de ce mode d'habiter dans les documents d'urbanisme.
- **Accueillir les grands passages** en déclinaison de l'objectif fixé dans le cadre du SDAGV de l'Ardèche Sud.

Les outils et leviers à déployer

- Coordination locale de la MOUS 2 2020 / 2023 en lien avec l'Etat et le CD07
- Retranscription des besoins et enjeux dans les PLU et le futur PLUi : régularisation les situations, fléchage des terrains idoines à la sédentarisation
- Mobilisation des mesures spécifiques d'accès et de maintien dans le logement déployées par le CD07
- Co-financement de l'aire de grand passage identifiée dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage Ardèche Sud

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

// ORIENTATION 2

6. Créer les conditions d'accueil des saisonniers

En raison de ses caractéristiques touristiques, le territoire connait une saisonnalité de certains emplois, sur la période d'avril à octobre. Il a été identifié un enjeu de renforcement de l'offre à destination des saisonniers (notamment jeunes saisonniers), correspondant à un besoin de courte durée, principalement sur des logements de petite taille et en location meublée, enjeu qui reste néanmoins à étudier plus en détail.

- La CCBA a élaboré en 2019 une convention pour le logement des travailleurs saisonniers. Celle-ci prévoit les actions suivantes :
  - Poursuivre le soutien financier auprès de la Maison de la Saisonnalité (portée par la MILO Ardèche Méridionale) dont le rôle est d'accompagner les travailleurs saisonniers
  - Améliorer la connaissance des besoins en logements des travailleurs saisonniers ainsi que la qualité et quantité de l'offre actuelle à l'échelle de la CCBA, en lien avec les EPCI limitrophes. Ce travail pourra être réalisé en lien avec l'observatoire de l'habitat de l'ADIL 26 et la Mission Locale.
  - Développer l'offre locative abordable (en lien avec l'action 4 de l'orientation 2).

Les outils et leviers à déployer

- Mise en œuvre de la convention pour le logement des travailleurs saisonniers

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

// ORIENTATION 3 : FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT PLUS ÉQUILIBRÉ SUR LE TERRITOIRE ET ÉCONOME EN FONCIER

Contexte

Le diagnostic territorial a révélé l'homogénéité des formes urbaines présentes sur le territoire de la CCBA. La prédominance de la maison individuelle et les dynamiques d'étalement urbain qui ont eu cours ces dernières années sont aujourd'hui questionnées. En effet, en prévision d'un PLUi, et en cohérence avec sa volonté de porter une politique de l'habitat plus économe en foncier et équilibrée entre les différents secteurs, le PLH identifie plusieurs enjeux : promouvoir des formes urbaines plus denses et diversifiées, mais toujours en adéquation avec le paysage urbain ; favoriser le développement au sein des enveloppes urbaines existantes ; participer au rééquilibrage territorial souhaité en garantissant un développement résidentiel en cohérence avec l'armature actuelle du territoire. Pour atteindre ces objectifs, déployer une politique foncière commune est perçu comme une condition sine qua non.

Objectifs

- Structurer une stratégie foncière
- Promouvoir un développement résidentiel plus économe en foncier et une diversification des formes urbaines
- Accompagner la création de logements qualitatifs au regard de nouveaux principes de qualité urbaine, architecturale et environnementale
- Promouvoir une approche territorialisée des objectifs quantitatifs et qualitatifs, à décliner dans le PLUi

Actions envisagées

1. Mettre en place une stratégie foncière pour favoriser un développement résidentiel équilibré en accord avec les objectifs du PLH
2. Soutenir le développement d'opérations plus denses et respectueuses de l'environnement

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

// ORIENTATION 3

1. Mettre en place une stratégie foncière pour favoriser un développement résidentiel équilibré en accord avec les objectifs du PLH

L'enjeu principal pour le territoire aujourd'hui est d'être en mesure de répondre d'une part au besoin de développement résidentiel selon les objectifs démographiques fixés, et d'autre part avec des ambitions en matière de maitrise de la consommation foncière et de conservation de la qualité de vie. Dans la continuité de son premier PLH, la CCBA souhaite renforcer son action foncière via :

- Un **recensement approfondi des secteurs stratégiques de renouvellement urbain**. En complément de l'étude de gisements fonciers réalisée par l'EPORA à l'échelle des 20 communes membres de l'ancienne CC du Pays d'Aubenas Vals, ainsi que du diagnostic foncier du PLH, il s'agit d'identifier les secteurs concentrant des logements vacants et/ou dégradés, les bâtis non résidentiels non utilisés et d'évaluer leur potentiel de mutation.
- Un **accompagnement au développement de projets en renouvellement urbain**. Afin de prioriser le renouvellement urbain par rapport à la construction neuve, la CCBA souhaite accompagner financièrement les communes dans leur stratégies d'acquisition foncière ayant vocation à porter un projet de renouvellement (transformation d'un bâti existant, emprise foncière sur une parcelle en dent creuse...).
- L'émergence de projets vertueux en matière **de consommation foncière** en définissant dans le PLUi des objectifs territorialisés et adaptés, en termes de densité, d'aménagement (via les OAP), de zonage... Ces objectifs auront vocation à tenir compte des caractéristiques communales mais aussi des enjeux de qualité et confort de vie.

Les outils et leviers à déployer

- Suivi du diagnostic foncier du PLUi
- Déclinaison des objectifs dans le PLUi (zonage, OAP, outils réglementaires...)
- Sensibilisation des élus en lien avec les partenaires locaux (CAUE notamment)
- Création d'un fonds d'acquisition
- Etude complémentaire des gisements fonciers et conventions avec l'EPORA (communales et intercommunale)

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

// ORIENTATION 3

2. Soutenir le développement d'opérations plus denses et respectueuses de l'environnement

La maison individuelle correspond au schéma prédominant de l'offre d'habitat mais également d'une grande part de la demande sur le territoire. Cependant, compte tenu du caractère très consommateur de cette forme urbaine, la CCBA souhaite accompagner la diversification des formes d'habitat dans le cadre de nouvelles opérations, afin d'afficher des résultats plus vertueux. En effet, s'il ne s'agit pas d'empêcher la construction de maisons individuelles, l'ambition du PLH est de préconiser une densité plus importante et d'engager la diversification dans tous les secteurs du territoire. De ce fait, le futur PLUi permettra de préciser ces ambitions tout en veillant à tenir compte des réalités territoriales en proposant une adaptation des critères selon les strates de l'armature. Dans le cadre du PLH, la CCBA prévoit de :

- **Inciter les opérateurs à développer des opérations d'ensemble de logements au sein des territoires peu denses**. Il s'agit de convaincre les opérateurs de porter de projets en dehors des polarités principales du territoire, visant ainsi à proposer de nouvelles formes : maisons en bandes, individuel groupé, voire habitat intermédiaire lorsque cela est pertinent. Pour cela, la CCBA entend renforcer ses partenariats avec les opérateurs et leur proposer une aide dans la réalisation de ces projets.
- **Promouvoir la diversification des formes d'habitat auprès des élus** à travers la mise en place de groupes de travail, en collaboration avec les acteurs locaux (dont CAUE), et dans la continuité des actions déjà menées dans le 1er PLH.

Les outils et leviers à déployer

- Accompagnement des opérateurs au développement de projets plus denses sur l'ensemble du territoire
- Maintien du partenariat avec le CAUE visant la sensibilisation des élus sur les formes urbaines
- Décliner des orientations sur la mixité des formes dans le PLUi

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

// ORIENTATION TRANSVERSALE : SUIVI, ANIMATION ET VALORISATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Contexte

Les élus de la CCBA, aux côtés de leurs partenaires, ont l'ambition de poursuivre leur travail collaboratif pour atteindre les objectifs fixés et garantir une réponse adaptée aux problématiques du territoire en matière d'habitat. C'est pourquoi il est inscrit au titre du PLH une orientation transversale sur le suivi, l'animation et la valorisation de la politique de l'habitat. Cette orientation se positionne en fil conducteur des trois autres orientations.

Objectifs

- Piloter et animer la politique de l'habitat via une gouvernance définie
- Porter l'observatoire de l'habitat et l'évaluation des actions menées
- Garantir l'articulation du PLH avec les autres documents de planification
- Se positionner en coordinateur entre les parties prenantes et les différents échelons territoriaux
- Renforcer les partenariats avec les opérateurs dans une logique de facilitation des projets

Actions envisagées

- Suivre et animer la politique de l'habitat
- Renforcer l'attractivité du territoire auprès des opérateurs du logement

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

// ORIENTATION TRANSVERSALE

1. Suivre et animer la politique de l'habitat

Dans la poursuite du suivi-animation réalisé dans le cadre du déploiement du 1er PLH, la CCBA souhaite renforcer son action d'information, de coordination et d'évaluation de la politique de l'habitat. Pour cela, elle prévoit de :

- **Assurer la mise en place effective du plan d'actions :** La CCBA conforte les instances de pilotage et les outils d'évaluation du PLH afin de garantir le suivi de la réalisation et de l'impact des actions, tout au long de sa mise en œuvre.
- **Articuler les documents de planification dans une logique de fluidification des parcours résidentiels** : suivi soutenu dans le cadre de l'élaboration du PLUi ; mais également une articulation PLH-CIA, PLH-PPGD...
- **Animer les partenariats :** Cela s'opère à double échelle : en se mobilisant auprès des communes pour les aider à la fois dans la traduction des objectifs dans le PLUi et la réalisation de leurs projets communaux (avec des aides techniques et financières) ; mais aussi via la mobilisation des partenaires au service d'une coordination des actions et d'une montée en puissance de la politique de l'habitat à l'échelle du territoire.
- **Poursuivre le partenariat avec l'ADIL 26 sur l'Observatoire de l'Habitat**

2. Renforcer l'attractivité du territoire auprès des opérateurs du logement

Le PLH intègre par ailleurs l'enjeu de renforcement de l'attractivité/ du partenariat auprès des opérateurs d'aménagement. En effet, peu d'opérateurs sont présents sur le territoire pour porter des opérations, et encore moins sur les secteurs peu denses du territoire. Ainsi, via ce 2ème PLH, la CCBA souhaite renforcer ses actions de communication et d'attraction auprès des opérateurs, pour les inciter à porter des projets ambitieux, qualitatifs et répondant aux besoins territoriaux.

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