Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le 26.06.2024
ID : 007-240700864-20240620-2024_081-DE

BILAN FINAL DU PLH

L'Ardèche côté sud

Communauté de Communes du Rhône aux Gorges de l'Ardèche

Programme Local de l'Habitat

- DIAGNOSTIC
- ENJEUX ET ORIENTATIONS
- PROGRAMME D'ACTIONS

Adopté le 24 mai 2012

Avril 2024

Service Habitat

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_081-DE

Contenu

1. Contexte du bilan PLH 3
2. Analyse statistique des indicateurs du PLH 4
2.1 Dynamiques territoriales 4
2.1.1. Evolutions démographiques 4
2.1.2. Emploi et précarité à l'échelle de la Communauté de communes 7
2.2 L'évolution du parc de logements 9
2.2.1. La structure du parc 9
2.2.2. La construction neuve 11
2.2.3. Les Formes Urbaines 13
2.2.4. La consommation foncière 14
2.2.5. La production de logements sociaux 15
2.2.6. Les marchés immobiliers 16
2.2.1. Les copropriétés 18
2.3 Synthèse générale 19
3. Rappel des objectifs transversaux du PLH 2012-2018 21
3.1 Des orientations marquées 21
3.2 Des orientations aux actions 22
4. La méthodologie d'évaluation des actions 24
5. Eléments de synthèse du bilan des actions et réponses aux enjeux du diagnostic 43

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_081-DE

1. Contexte du bilan PLH

Le PLH de la Communauté de communes DRAGA a été approuvé en conseil communautaire le 24 mai 2012.
Il a été établi pour une période initiale de 6 ans mais a fait l'objet de deux prorogations successives de 3 ans en maintenant à l'identique les objectifs, plans d'actions et budgets consacrés annuellement au programme et en est actuellement à sa douzième et dernière année de fonctionnement.

Une démarche d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat, a été prescrite en parallèle par délibération du conseil communautaire le 12 avril 2018. Le 11 avril 2024, le projet de PLUi-H a été arrêté en conseil communautaire, son approbation étant prévue début 2025.

Le territoire couvert est celui de la Communauté de communes du Rhône aux Gorges de l'Ardèche (CC DRAGA) se composant de 9 communes et comptant 18 911 habitants en 2020 (source INSEE RP).

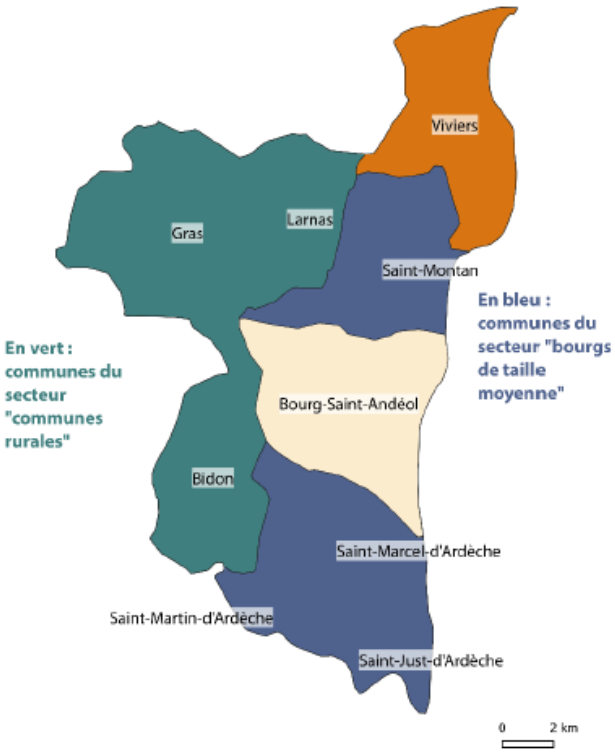
Les deux principales communes sont Bourg-Saint-Andéol (7 187 habitants) et Viviers (3 667 habitants). Les bourgs de Saint-Montan, Saint Marcel d'Ardèche, Saint-Martin d'Ardèche et Saint Just d'Ardèche recensent chacun entre 947 et 2379 habitants. Les autres communes : Bidon, Gras et Larnas sont des villages ruraux de moins de 620 habitants.

Remarque importante : Saint-Remèze a quitté la communauté de communes au 1er janvier 2014 après l'adoption définitive du PLH. Ses objectifs communaux ont donc été retranchés dans le bilan des objectifs totaux.

Secteurs d'analyse : Afin d'avoir une vision plus synthétique, les communes ont été réparties par secteur selon les regroupements effectués dans le PLH (voir carte ci-dessous). Attention, le secteur « Bourgs de taille moyenne » n'a pas de continuité territoriale.

Les données sont disponibles pour chaque commune dans les planches de suivi du PLH.

Répartition des communes par secteurs



Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_081-DE

2. Analyse statistique des indicateurs du PLH

2.1 Dynamiques territoriales

2.1.1. Evolutions démographiques

Nota : le nombre d'habitants considéré est celui de la population municipale sans double compte, source INSEE RP.

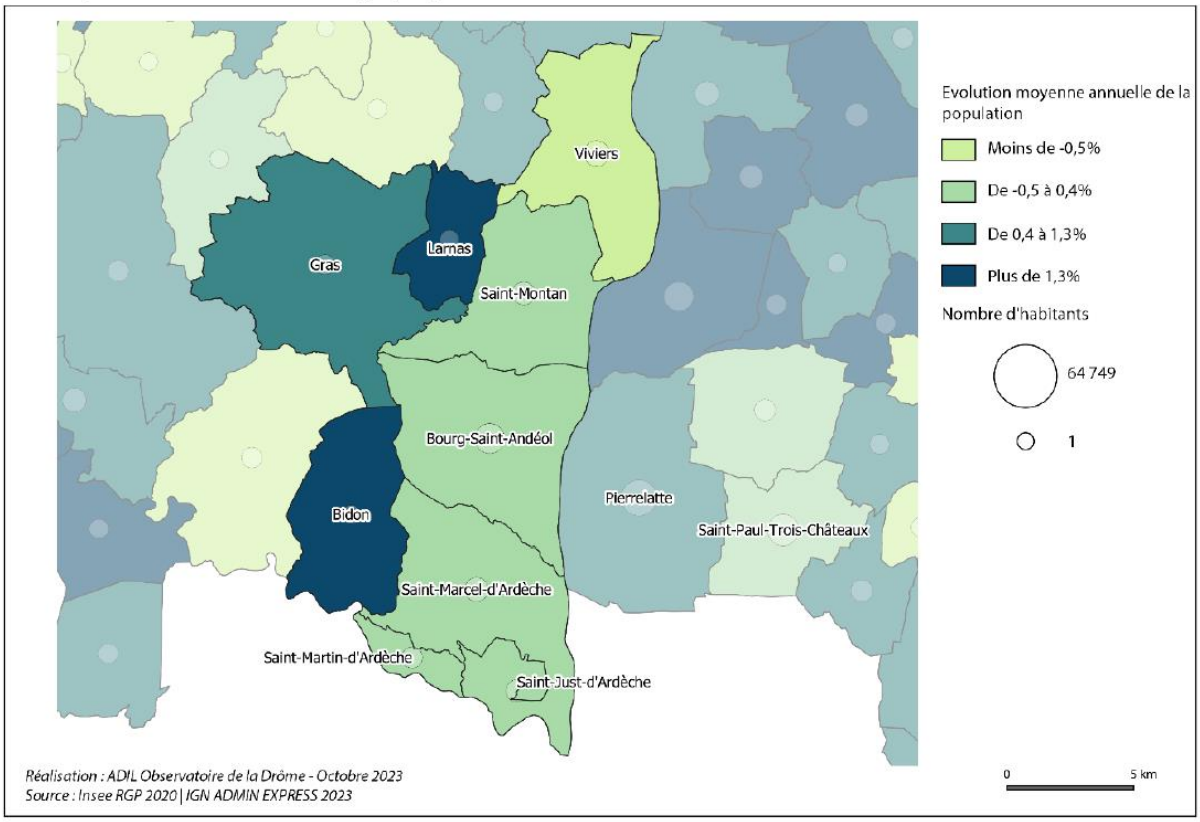
Un objectif démographique qui n'est pas atteint

Evolution de la population au regard du solde naturel et du solde migratoire

	Evolution période PLH		Croissance annuelle population des ménages		Hypothèse PLH	2014-2020	
Territoire	2014	2020	2009-2014	2014-2020		Solde naturel	Solde migratoire
BOURG-SAINT-ANDEOL	7 236	7 187	-0,2%	-0,1%		-0,4%	0,2%
VIVIERS	3 788	3 667	-0,4%	-0,5%		-0,7%	0,2%
Bourgs de taille moyenne	7 017	6 933	1,2%	-0,2%		0,0%	-0,2%
Communes rurales	1 057	1 124	5,5%	1,0%		0,5%	0,6%
Rhône aux Gorges de l'Ardèche	**19 098**	**18 911**	**0,5%**	**-0,2%**	**1,2%**	**-0,2%**	**0,1%**
PIERRELATTE	13 071	13 708	0,0%	0,8%		0,6%	0,2%
CA Montélimar-Agglomération	63 693	67 708	1,2%	1,0%		0,3%	0,7%
CC Drôme Sud Provence	41 186	42 937	0,7%	0,7%		0,4%	0,3%
CC Ardèche Rhône Coiron	22 131	23 083	1,2%	0,7%		0,3%	0,4%
Ardèche	322 381	329 325	0,6%	0,4%		-0,2%	0,6%

Source : Insee RGP

Population et croissance démographique en 2020



Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_081-DE

Le PLH a, pour l'ensemble de la Communauté de Communes du Rhône aux Gorges de l'Ardèche, pour objectif un taux d'accroissement de 1,2 % de la population des ménages sur la période 2012 - 2023.

La croissance annuelle de la population de ménage observée sur la période 2009 - 2014 (+0,5 % chaque année) puis entre 2014 et 2020[1] (-0,2 % chaque année) est nettement inférieure à l'objectif fixé et à celle des territoires de comparaison. En effet, la population des ménages de la Communauté d'Agglomération Montélimar-Agglomération a crû de +1 % chaque année et celle du département de l'Ardèche de +0,4 % chaque année.

Autrement dit, la CC DRAGA a perdu 187 habitants entre 2014 et 2020. Cela s'explique par un solde naturel négatif (-0,2 % chaque année, soit 270 personnes sur la période) qui n'est pas compensé par le solde migratoire bien que positif (+83 personnes sur la période).

Le secteur des communes rurales est le seul à connaître une croissance annuelle de la population des ménages positive (+1 % chaque année). Les communes de Bidon, Larnas et Gras ont respectivement accueilli 23, 34 et 31 habitants entre 2014 et 2019. Cela s'explique par un solde naturel et un solde migratoire positif, c'est-à-dire qu'il y a eu davantage de naissances que de décès, mais aussi l'arrivée de nouveaux habitants. Bien que la croissance de ces communes soit positive, elle a toutefois considérablement chuté (-4,5 points) entre les deux périodes observées. Le solde migratoire positif est à mettre en relation avec la construction neuve. Il y a eu entre 2009 et 2014, 93 constructions neuves sur les communes rurales, contre 41 sur la période 2014 – 2020.

L'âge de la population : un indice de jeunesse en constante diminution

Définition : l'indice de jeunesse correspond au rapport entre la population de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus. Si l'indicateur est à 1, alors le nombre de personnes de moins de 20 ans est supérieur à celui des plus de 60 ans et inversement si l'indicateur est inférieur à 1.

Age de la population et indice de jeunesse

Territoire	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	Plus de 60 ans	Indice de jeunesse	
					2014	2020
BOURG-SAINT-ANDEOL	23,4%	21,1%	24,4%	31,1%	0,83	0,75
VIVIERS	20,8%	18,4%	27,5%	33,2%	0,79	0,63
Bourgs de taille moyenne	23,1%	19,0%	29,4%	28,6%	0,98	0,81
Communes rurales	26,5%	18,6%	27,4%	27,6%	1,02	0,96
Rhône aux Gorges de l'Ardèche	**23,0%**	**19,7%**	**27,0%**	**30,4%**	**0,88**	**0,76**
PIERRELATTE	26,2%	22,2%	25,2%	26,3%	1,04	1,00
CA Montélimar-Agglomération	24,5%	21,8%	26,2%	27,6%	0,98	0,89
CC Drôme Sud Provence	25,2%	21,5%	26,6%	26,7%	1,06	0,94
CC Ardèche Rhône Coiron	25,9%	21,3%	27,9%	24,8%	1,12	1,05
Ardèche	21,8%	18,8%	27,0%	32,4%	0,77	0,67

Source : Insee RGP

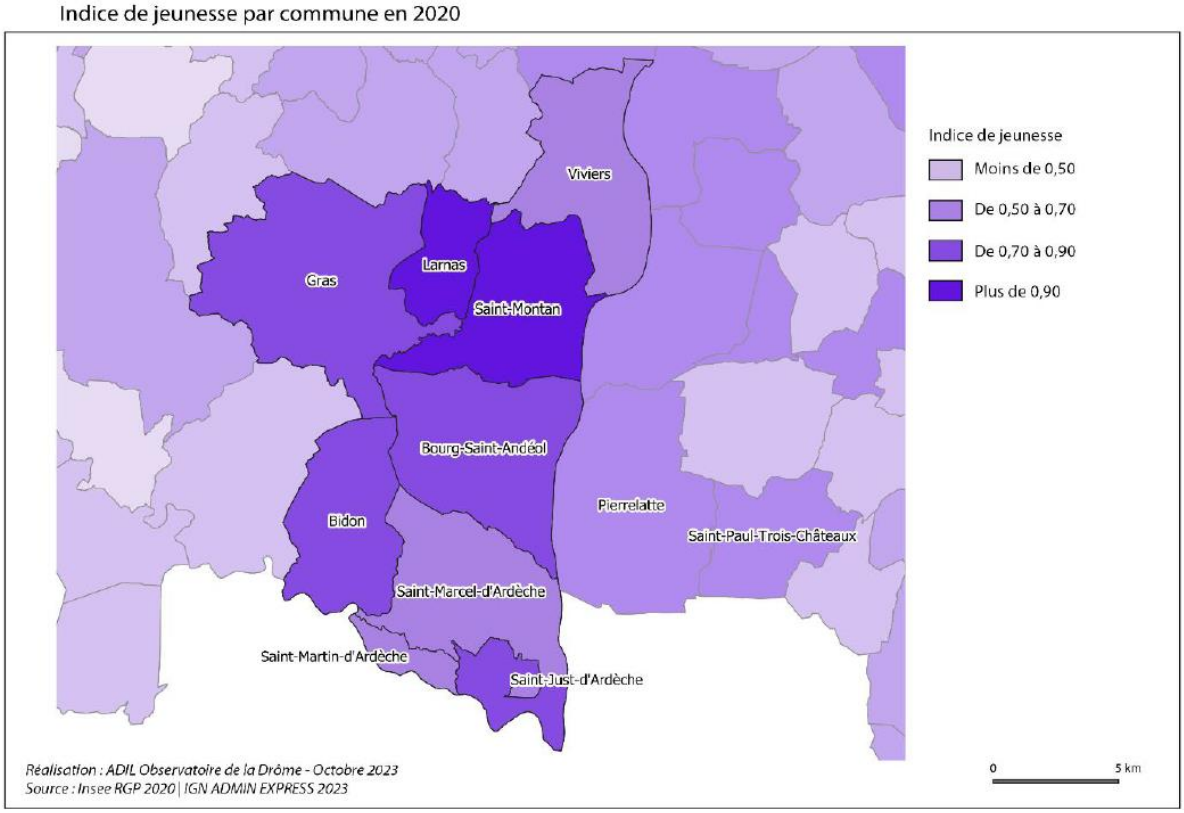
L'indice de jeunesse de 0,76, en 2020, signifie que la CC DRAGA compte 76 personnes âgées de moins de 20 ans pour 100 personnes âgées de plus de 60 ans. C'est plus que l'Ardèche qui en compte 67.

[1] En raison du report du recensement de la population en 2021 (sauf à Mayotte), du fait de la situation sanitaire de la Covid-19, les résultats du millésime 2019 du recensement et les suivants, jusqu'au millésime 2023, doivent être comparés à ceux de millésimes antérieurs distants d'au moins six ans, contre cinq ans auparavant.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_081-DE

A l'image du département et de l'ensemble des territoires présentés ci-dessus, l'indice de jeunesse de la CC DRAGA est en constante diminution. Cela reflète le vieillissement de la population. Seules deux communes : Larnas et Saint-Montan ont un indice de jeunesse supérieur à 1. Elles comptent respectivement 247 et 103 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans Cela témoigne du caractère familial de ces communes. La part des 60 ans et plus, est en constante augmentation depuis 1999. Cette part de la population a notamment crû de 3,3 points entre 2014 et 2020, soit une augmentation de plus de 550 personnes.

Indice de jeunesse par commune en 2020



Desserrement des ménages

Taille moyenne des ménages et évolution

	Taille moyenne des ménages			Evolution moyenne	
Territoire	**2009**	**2014**	**2020**	**2009-2014**	**2014-2020**
BOURG-SAINT-ANDEOL	2,26	2,26	2,22	0,0%	-0,2%
VIVIERS	2,39	2,33	2,20	-0,5%	-1,0%
Bourgs de taille moyenne	2,41	2,35	2,24	-0,5%	-0,8%
Communes rurales	2,41	2,38	2,29	-0,2%	-0,6%
Rhône aux Gorges de l'Ardèche	**2,34**	**2,31**	**2,23**	**-0,3%**	**-0,6%**
PIERRELATTE	2,35	2,26	2,27	-0,8%	0,1%
CA Montélimar-Agglomération	2,28	2,21	2,16	-0,6%	-0,4%
CC Drôme Sud Provence	2,41	2,34	2,29	-0,6%	-0,4%
CC Ardèche Rhône Coiron	2,35	2,33	2,29	-0,1%	-0,3%
Ardèche	2,25	2,20	2,13	-0,4%	-0,6%

Source : Insee RGP

La taille moyenne des ménages de la Communauté de Communes est, en 2020, de 2,23 personnes. Cette moyenne est plus importante que celle du département de l'Ardèche qui compte en moyenne 2,13 personnes par ménage. Cela reflète le caractère familial du territoire.

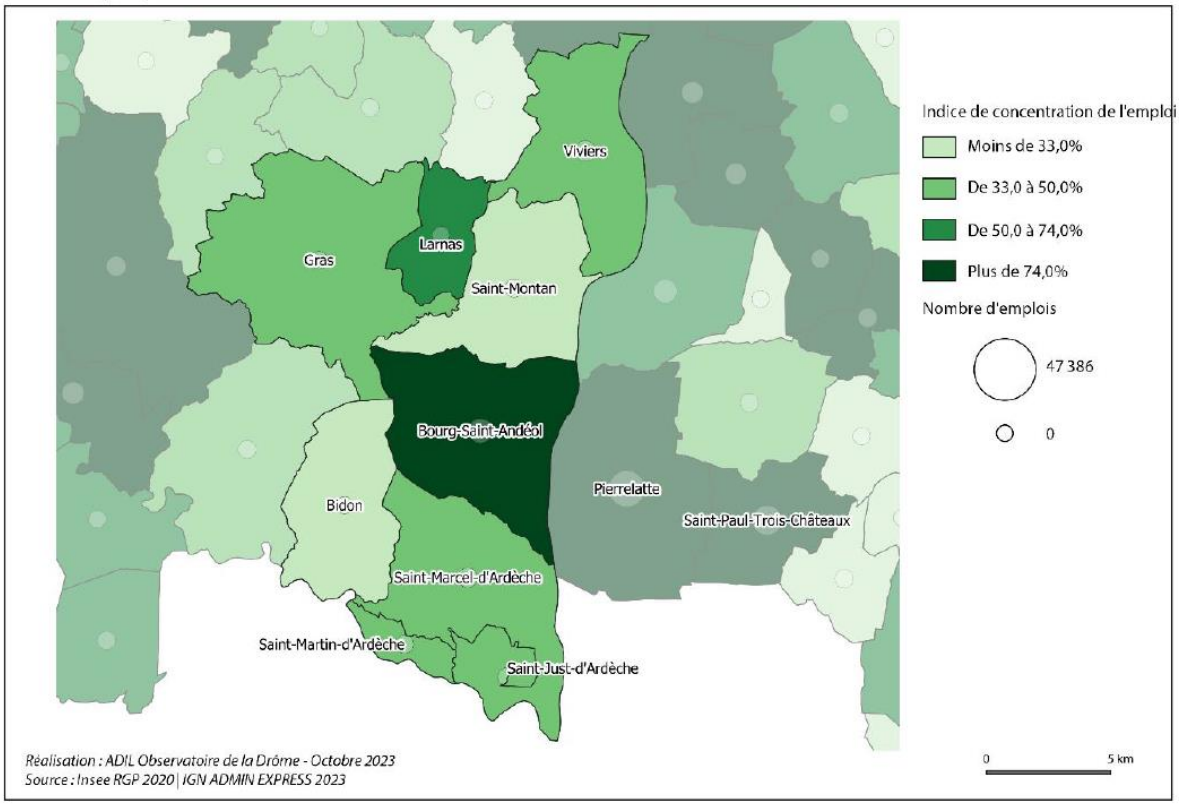
Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_081-DE

L'évolution de la taille moyenne des ménages est négative sur la période 2009-2014 et la période 2014-2020, et ce, pour l'ensemble des territoires. Cette tendance générale est liée au vieillissement de la population et à l'évolution des modes de cohabitation : séparations plus nombreuses, mise en couple des jeunes plus tardive… Ainsi, à population constante, le nombre de ménage augmente.

2.1.2. Emploi et précarité à l'échelle de la Communauté de communes

Définition : L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois sur un territoire et le nombre d'actifs occupés. Cet indicateur permet d'exprimer le nombre d'emploi offert pour 100 actifs occupés. Si cet indicateur est supérieur à 100, le territoire occupe une fonction de pôle d'emploi, à l'inverse, il occupe une fonction résidentielle.

L'emploi par commune en 2020



Une orientation plutôt « résidentielle »

La Communauté de Communes du Rhône aux Gorges de l'Ardèche offre 59,7 emplois pour 100 actifs occupés, c'est moins qu'à l'échelle du département qui en compte 85,6.
Bien que l'indice de concentration de l'emploi soit contrasté sur le territoire, même Bourg-Saint-Andéol, la ville centre, n'est pas excédentaire en emploi. La Communauté de Communes a donc nettement une orientation résidentielle.
La proximité avec Pierrelatte, qui compte 215,8 emplois pour 100 actifs occupés, et la centrale nucléaire du Tricastin justifient cette fonction résidentielle du territoire. Cela suppose des déplacements domicile-travail extérieurs à la Communauté de Communes.
En effet, 36 % des actifs occupés du territoire résident et travaillent au sein de la Communauté de Communes. Les autres actifs occupés (64 %) travaillent en dehors de DRAGA. 40 % d'entre eux (près de 1 800 actifs occupés) travaillent au sein de la Communauté de Communes voisine : Drôme Sud Provence.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_081-DE

Emplois, actifs occupés et indice de concentration de l'emploi

	Emplois au lieu de travail		Actifs ayant un emploi résidant dans la zone		Indice de concentration de l'emploi	
Territoire	2014	2020	2014	2020	2014	2020
BOURG-SAINT-ANDEOL	2 179	2 238	2 431	2 408	89,6%	93,0%
VIVIERS	798	715	1 420	1 431	56,2%	50,0%
Bourgs de taille moyenne	1 143	1 115	2 937	2 822	38,9%	39,5%
Communes rurales	152	184	416	465	36,5%	39,6%
Rhône aux Gorges de l'Ardèche	**4 271**	**4 253**	**7 204**	**7 125**	**59,3%**	**59,7%**
PIERRELATTE	11 611	10 729	5 013	4 973	231,6%	215,8%
CA Montélimar-Agglomération	27 098	28 740	25 393	26 709	106,7%	107,6%
CC Drôme Sud Provence	21 524	21 107	16 575	16 948	129,9%	124,5%
CC Ardèche Rhône Coiron	6 943	7 383	8 772	9 374	79,2%	78,8%
Ardèche	106 866	109 292	123 794	127 654	86,3%	85,6%

Source : Insee RGP

Bourg-Saint-Andéol, une réalité sociale

Principaux indicateurs sociaux

	Médiane du revenu déclaré	Taux de pauvreté (%)	Chômage		Bénéficiaires du RSA	
Territoire			Valeurs	%	Valeurs	%
BOURG-SAINT-ANDEOL	ss	21,0%	536	18,4%	ss	ss
VIVIERS	ss	14,0%	232	14,1%	ss	ss
Bourgs de taille moyenne	ss	ss	458	14,1%	ss	ss
Communes rurales	ss	ss	67	12,6%	ss	ss
Rhône aux Gorges de l'Ardèche	**20 530 €**	**15,9%**	**1 293**	**15,5%**	**781**	**3,8%**
PIERRELATTE	18 570 €	20,0%	1 009	17,0%	725	5,0%
CA Montélimar-Agglomération	20 920 €	15,2%	4 263	14,0%	3 392	4,4%
CC Drôme Sud Provence	21 430 €	14,5%	2 679	13,8%	1 609	3,5%
CC Ardèche Rhône Coiron	20 750 €	14,9%	1 475	13,7%	1 141	4,4%
Ardèche	20 600 €	14,3%	18 597	12,9%	13 034	3,7%

Source : Insee RGP et DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, FiLoSoFi en géographie 01/01/2023
ss : secret statistique

Les indicateurs sociaux de la Communauté de Communes reflètent une certaine précarité de sa population. En effet, la médiane du revenu disponible par unité de consommation est de 20 530 € en 2020. C'est moins que les EPCI de comparaison et légèrement moins que celle du département de l'Ardèche. De plus, le taux de chômage[2] est élevé, 15,5 % en 2020, contre 12,9 % en Ardèche. Le taux de chômage du territoire est toutefois moins important, de 0,7 point, que celui de 2014.

Le taux de pauvreté représente un pourcentage de la population dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté. Ce dernier est fixé à 60 % du niveau de vie médian de la population. Il était, en 2020, de 1128€ par mois pour une personne seule. Le taux de pauvreté de la Communauté de Communes est supérieur de 1,6 point en comparaison à celui de l'Ardèche.

La précarité du territoire s'explique principalement par la situation de Bourg-Saint-Andéol qui se distingue par un taux de pauvreté et un taux de chômage plus importants que ceux du reste de la Communauté de Communes.

[2] Dans le cadre du recensement de la population, les chômeurs sont les personnes (de quinze ans ou plus) qui se sont déclarées comme tel et les personnes qui ne sont déclarées spontanément ni en emploi, ni au chômage, mais qui ont déclarés rechercher un emploi. La définition de « chômeur » la plus fréquente est celle au sens du bureau international du travail. Cette définition a des critères beaucoup plus stricts. Cela limite donc considérablement le nombre de personnes pouvant être considérées au chômage. C'est pourquoi les données du recensement donnent un taux de chômage nettement plus important.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_081-DE

2.2 L'évolution du parc de logements

2.2.1. La structure du parc

Parc de logements 2020

Territoire	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
	Valeurs	%	Valeurs	%	Valeurs	%
BOURG-SAINT-ANDEOL	3 094	81%	129	3%	596	16%
VIVIERS	1 587	83%	85	4%	238	12%
Bourgs de taille moyenne	3 090	79%	535	14%	300	8%
Communes rurales	490	51%	410	43%	57	6%
Rhône aux Gorges de l'Ardèche	**8 261**	**78%**	**1 159**	**11%**	**1 191**	**11%**
PIERRELATTE	5 988	88%	140	2%	667	10%
CA Montélimar-Agglomération	30 990	88%	1 379	4%	2 967	8%
CC Drôme Sud Provence	18 554	85%	1 112	5%	2 048	9%
CC Ardèche Rhône Coiron	9 936	82%	754	6%	1 402	12%
Ardèche	150 578	72%	37 102	18%	20 242	10%

Source : Insee RGP

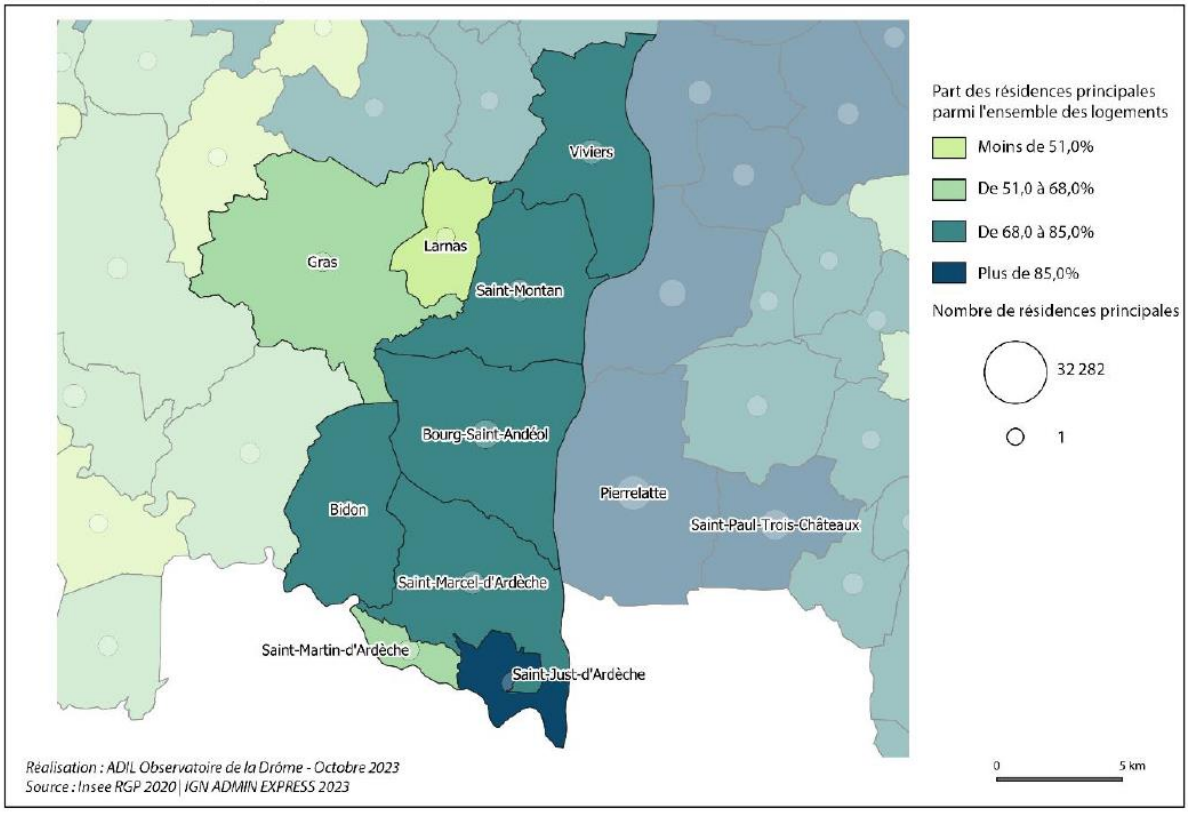
Résidences principales 2020

Propriétaires	Locataires	Logés gratuits
59%	36%	5%
70%	27%	3%
72%	25%	3%
80%	16%	4%
67%	**29%**	**4%**
58%	40%	3%
58%	41%	2%
65%	33%	3%
63%	34%	3%
67%	30%	3%

Une vocation de résidence principale

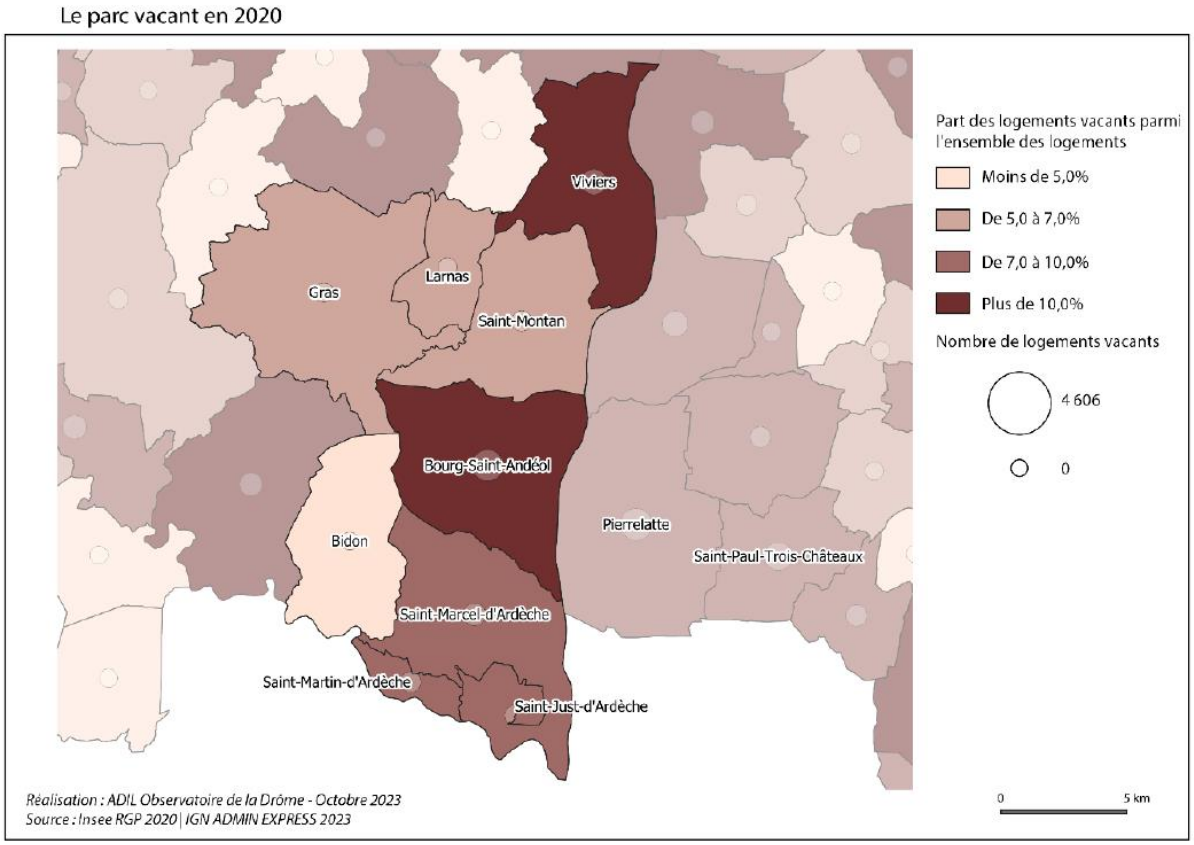
Bien que la proportion des résidences secondaires des communes rurales soit importante, puisqu'elles représentent 43 % du parc de logements de ces communes, le territoire a une vocation résidentielle. En effet, à l'échelle de la Communauté de Communes, les résidences principales comptent pour 78 % du parc de logements.

Les résidences principales en 2020



Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_081-DE

Bourg-Saint-Andeol et Viviers : des problématiques de vacance importantes



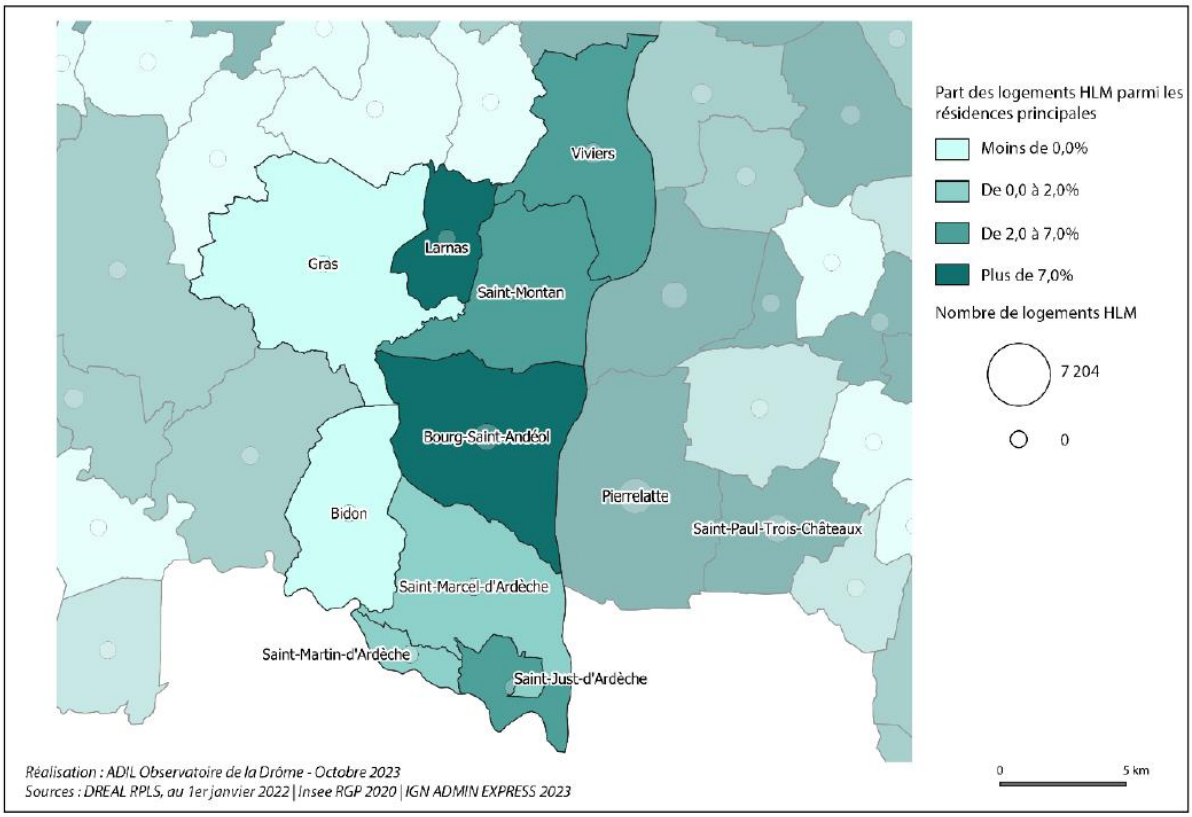
D'après les données de l'Insee qui permettent une comparaison des périodes longues, la part des logements vacants est contrastée sur le territoire du Rhône aux Gorges de l'Ardèche.
Un taux de vacance minimum, situé aux alentours de 6 %, est nécessaire pour assurer la fluidité du parc. Celui de la Communauté de Communes est supérieur de 5 points à ce taux minimal puisqu'il est de 11 %.
Les taux de communes de Bourg-Saint-Andéol et Viviers sont plus importants puisqu'elles enregistrent respectivement un taux de vacance de 16 % et 12 %. Cela reflète une certaine dégradation et inadaptation du parc de logements.

La concentration des logements sociaux à Bourg-Saint-Andéol

9% des résidences principales de la CC DRAGA sont des logements conventionnés (publics ou privés).
65% du parc conventionné se concentre dans la commune principale, Bourg Saint Andéol, où le parc conventionné représente 42% des logements locatifs.
Ces taux sont en légère baisse par rapport aux années précédentes, ce qui témoigne d'une meilleure répartition de l'offre de logements sociaux sur le territoire intercommunal.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_081-DE

Le parc HLM en 2020



2.2.2. La construction neuve

La construction neuve : objectifs et réalisations

→ Méthodologie : les calculs des taux de réalisation sont fondés sur les objectifs de production totale de logements et sur ceux de construction neuve. Le PLH distingue dans son objectif de production de logements en tant que construction neuve et en tant que mobilisation de la vacance. La difficulté d'apprécier la mobilisation de la vacance sur la période du PLH mène à comparer la construction neuve de la période du PLH à l'objectif de moyenne totale.

Comparaison du nombre de logements produits (logements commencés) aux objectifs du PLH

	Moy.annuelle de la construction neuve		Objectifs PLH de constructions neuves		Réalisation totale de construction neuve		Obj. total en logements	
Territoire	2005-2011	2012-2022	Obj.annuel	Obj.total	2012-2022	Tx. réalisation	Valeurs	Tx. réalisation grâce à la CN
BOURG-SAINT-ANDEOL	23	24	32	378	263	70%	450	58%
VIVIERS	17	7	13	156	75	48%	200	38%
Bourgs de taille moyenne	56	38	55	660	416	63%	740	56%
Communes rurales	17	9	11	136	100	74%	180	56%
Rhône aux Gorges de l'Ardèche	**113**	**78**	**111**	**1 330**	**854**	**64%**	**1 570**	**54%**
PIERRELATTE	100	50			551			
CA Montélimar-Agglomération	574	390			4 287			
CC Drôme Sud Provence	360	209			2 300			
CC Ardèche Rhône Coiron	140	98			1 074			
Ardèche	2 348	1 502			16 522			

Source : Dreal, Sit@del

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_081-DE

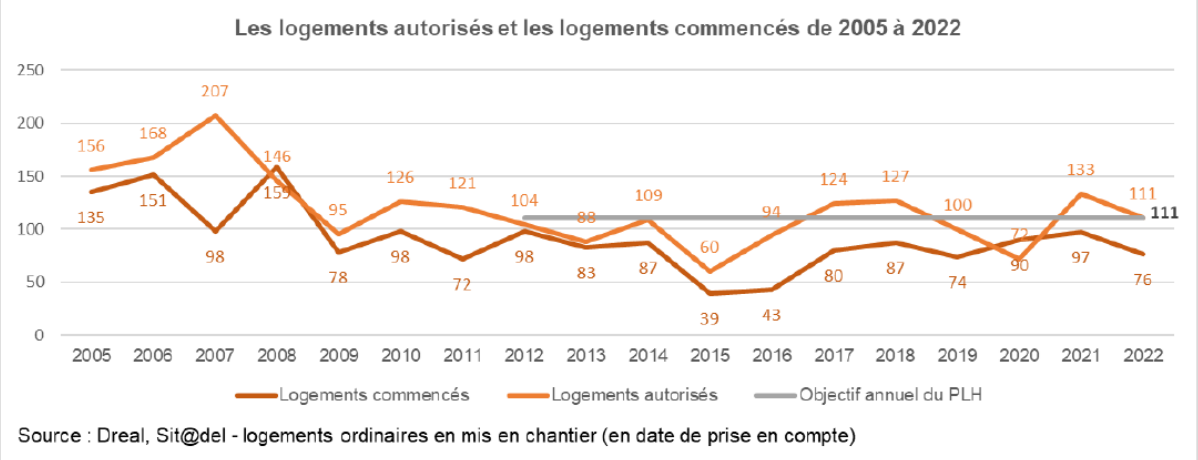
Comparaison du nombre de logements produits (logements commencés) aux objectifs du PLH

Détails des autres communes	Moy.annuelle de la construction neuve		Objectifs PLH de constructions neuves		Réalisation totale de construction neuve		Obj. total en logements	
Territoire	2005-2011	2012-2022	Obj.annuel	Obj.total	2012-2022	Tx. réalisation	Valeurs	Tx. réalisation grâce à la CN
BIDON	4	2	3	40	17	43%	60	28%
GRAS	7	4	5	60	43	72%	72	60%
LARNAS	6	4	3	36	40	111%	48	83%
SAINT-JUST-D'ARDÈCHE	17	5	13	160	59	37%	178	33%
SAINT-MARCEL-D'ARDÈCHE	11	8	15	180	92	51%	200	46%
SAINT-MARTIN-D'ARDÈCHE	12	10	14	164	109	66%	176	62%
SAINT-MONTAN	17	14	13	156	156	100%	186	84%

Source : Dreal, Sit@del

Le rythme de constructions neuves a connu différentes fluctuations. Comme en témoigne le graphique ci-dessous « Les logements autorisés et les logements commencés de 2005 à 2022 », il a atteint un pic de 159 constructions neuves en 2008. Ce pic est supérieur de 68 constructions par rapport à la moyenne observée entre 2005 et 2022 (91 logements commencés chaque année). Après ce pic, le nombre de logements commencés chaque année était inférieur à l'objectif fixé par le PLH : produire en moyenne 111 logements chaque année, et ce, sur la durée du PLH. Sur la période 2005-2011, il a été observé une production moyenne de 113 logements / an.

Entre 2012 et 2022, à l'échelle de la Communauté de Communes, 54 % des objectifs quantitatifs de production de logements (construction neuve et réhabilitation de la vacance) ont été réalisés au niveau intercommunal. Ramené aux seuls objectifs de construction neuve, cela représente un taux de réalisation de 64%.

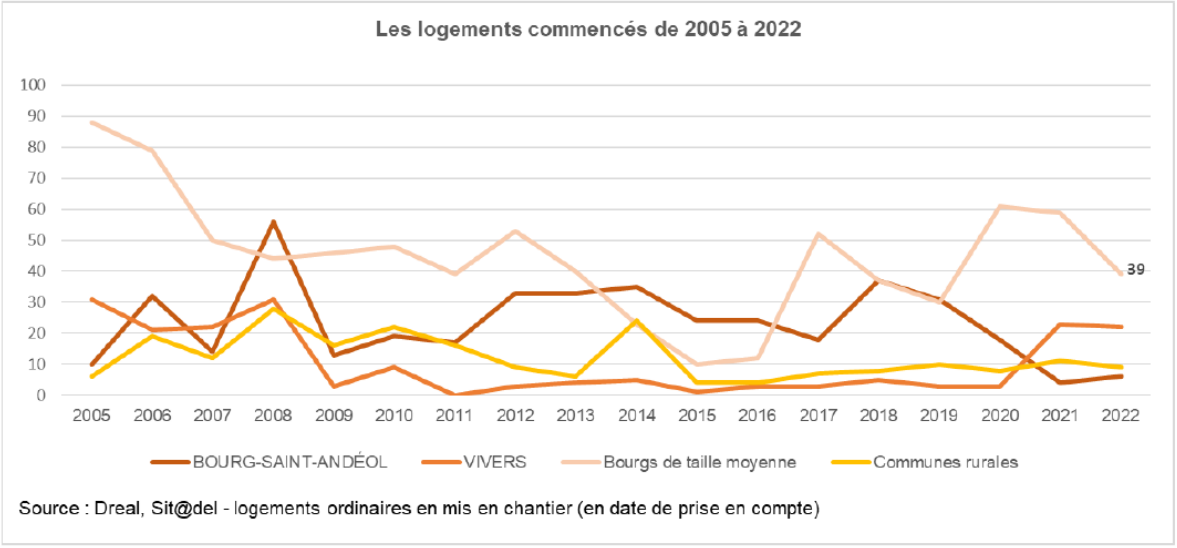


Source : Dreal, Sit@del - logements ordinaires en mis en chantier (en date de prise en compte)

Les réalités sont différentes selon les secteurs :

- Bourg-Saint-Andéol a construit 263 logements entre 2012 et 2022, soit 70 % de son objectif PLH. La commune a connu une relative stabilité au cours des périodes observées avec toutefois un net recul de la construction neuve en 2021.
- Viviers enregistre 75 constructions neuves, soit 48 % de son objectif. Depuis 2009, les mises en chantier sont très faibles sur la commune (5 constructions en moyenne chaque année).
- Les bourgs de taille moyenne cumulent 416 constructions neuves, ce qui représente 63 % de leur objectif de constructions neuves. Leur production de logements neufs a fortement reculé au cours de la première période du PLH. Elle est ensuite remontée en 2016, pour atteindre, en 2020 et en 2021, leur objectif de 55 logements neufs chaque année.
- Les communes rurales ont quant à elles produit 100 constructions neuves entre 2012 et 2022, soit 74 % de leur objectif. En-dehors de l'année 2014, année pour laquelle un pic de constructions neuves a été observé, les communes rurales enregistrent des mises en chantier annuelles en deçà de leur objectif de PLH.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_081-DE



Source : Dreal, Sit@del - logements ordinaires en mis en chantier (en date de prise en compte)

2.2.3. Les Formes Urbaines

Méthodologie : les calculs des taux de réalisation sont fondés sur les objectifs de construction de logements neufs.

Individuel groupé[3] : une formule qui peine à trouver écho

	Individuel groupé					
	Objectifs totaux PLH d'individuels groupés		Production de logements individuels groupés			Taux de réalisation log. IG / obj
			2012-2022		2006-2011	
Territoire	Valeurs	% de la CN	Valeurs	% de CN	%	Valeurs
BOURG-SAINT-ANDEOL	189	50%	51	34%	8%	27%
VIVIERS	94	60%	-	0%	0%	0%
Bourgs de taille moyenne	297	45%	39	13%	14%	13%
Communes rurales	41	30%	3	3%	17%	7%
Rhône aux Gorges de l'Ardèche	**620**	**47%**	**93**	**14%**	**11%**	**15%**
PIERRELATTE			179	29%	31%	
CA Montélimar-Agglomération			599	17%	22%	
CC Drôme Sud Provence			469	22%	27%	
CC Ardèche Rhône Coiron			90	10%	18%	
Ardèche			1 668	12%	18%	

Source : Sit@del 2023

Le PLH vise une augmentation du développement de l'habitat individuel groupé : il préconise la construction de 620 logements de ce type. Cela représenterait 47 % des constructions neuves.
Sur la période du PLH 2012-2022, 93 logements individuels groupés ont été construits, ils représentent 14 % de la construction neuve de la période. Ainsi, l'objectif n'est atteint qu'à 15 %.

[3] Individuel groupé : un permis de construire est déposé pour plusieurs logements sur une seule parcelle, chaque logement est doté d'une entrée particulière. Cela peut donner des logements individuels en bande, superposés, ou très resserrés.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_081-DE

Collectif[4] : un objectif respecté

Collectif

Territoire	Objectifs totaux PLH de logements collectifs		Production de logements collectifs			Taux de réalisation log. co / obj
			2012-2022		2006-2011	
	Valeurs	% de la CN	Valeurs	% de CN	%	Valeurs
BOURG-SAINT-ANDEOL	113	30%	74	28%	16%	65%
VIVIERS	31	20%	37	49%	30%	119%
Bourgs de taille moyenne	99	15%	76	18%	8%	77%
Communes rurales	20	15%	10	10%	10%	50%
Rhône aux Gorges de l'Ardèche	**264**	**20%**	**197**	**23%**	**13%**	**75%**
PIERRELATTE			76	14%	32%	
CA Montélimar-Agglomération			1 110	26%	46%	
CC Drôme Sud Provence			227	10%	27%	
CC Ardèche Rhône Coiron			204	19%	31%	
Ardèche			2 901	18%	23%	

Source : Sit@del 2023

Le PLH préconise que 20 % de la construction neuve se réalise en collectif. Cet objectif est atteint sur la période du PLH avec 23 % de la construction neuve. Le volume visé de constructions collectives est lui atteint à 75 %, avec 197 constructions pour un objectif de 264.

Le PLH stipule que deux tiers de la construction neuve doivent être de forme dense (individuel groupé : 47 % et collectif : 20 %). Sur la période 2012-2022, 37 % (14 % + 23 %) de la construction neuve étaient de ce type.

2.2.4. La consommation foncière

Méthodologie : La consommation foncière de la construction neuve est calculée à partir des bases exhaustives des permis de construire Sit@del2 fournies par la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes.
Des filtres statistiques sont appliqués à ces bases brutes, notamment afin de ne traiter que la construction neuve (suppression des travaux sur l'existant) et de filtrer les opérations complexes. Des filtres sont aussi appliqués afin d'exclure les valeurs extrêmes :

- sur les logements en individuel pur : surface comprise entre 200 et 5 000 m²
- sur les logements en individuel groupé : surface comprise entre 150 et 1 300 m²
- sur les logements en collectif : surface comprise entre 40 et 500 m²

La consommation foncière unitaire (CFU) et la consommation foncière annuelle (CFA) sont donc des estimations théoriques qui tiennent compte des filtres appliqués.
Pour l'estimation de la consommation foncière annuelle, la méthode retenue est la suivante : nombre de logements commencés de l'année A x taille moyenne unitaire année A + nombre de logements commencés de l'année B x taille moyenne unitaire de l'année B…

Une consommation foncière unitaire supérieure aux préconisations du PLH mais en net recul sur la période récente

Consommation foncière

Territoire	Objectifs			2016-2018			2019-2021		
	Conso. fonc. unitaire	Confo. fonc. annuelle	Densité (lgt/ha)	Conso. fonc. unitaire	Confo. fonc. annuelle	Densité (lgt/ha)	Conso. fonc. unitaire	Confo. fonc. annuelle	Densité (lgt/ha)
BOURG-SAINT-ANDEOL	520m²	1,6 ha	19	907	2,7	11	687	1,9	15
VIVIERS	560m²	0,7 ha	18	ss	ss	-	ss	ss	-
Bourgs de taille moyenne	728m²	4,0 ha	14	843	2,9	12	968	3,9	10
Communes rurales	955m²	1,1 ha	10	ss	ss	-	ss	ss	-
Rhône aux Gorges de l'Ardèche	**672m²**	**7,4 ha**	**15**	**944**	**8,0**	**11**	**850**	**7,7**	**12**
PIERRELATTE				447	3,6	22,4	524,8	1,9	19,1
CA Montélimar-Agglomération				445	21,7	22,5	533,4	18,8	18,7
CC Drôme Sud Provence				614	18,1	16,3	723,0	10,9	13,8
CC Ardèche Rhône Coiron				877	9,9	11,4	871,7	7,2	11,5
Ardèche				964	163,5	10,4	942,8	148,3	10,6

Source : DGFIP, fichiers fonciers 2022 retraités par le Céréma

[4] Collectif : un permis de construire est déposé pour plusieurs logements au sein d'un même immeuble.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_081-DE

Pour rappel, en moyenne entre 2012 et 2014, chaque nouveau logement consommait en moyenne 980 m² de foncier.

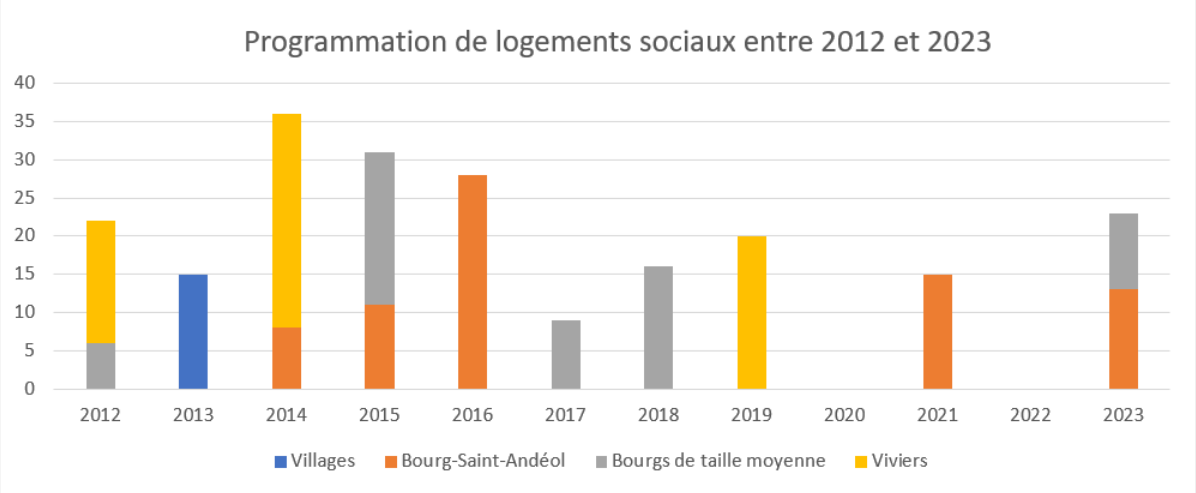
Entre 2016 et 2018, chaque nouveau logement du territoire consommait en moyenne 944 m². Sur la période 2019-2021, cette consommation unitaire est descendue à 850 m². Cette consommation est toutefois plus importante que l'objectif du PLH bien qu'elle soit en net recul. Les objectifs sont ventilés par commune et type de logement, en moyenne, un nouveau logement devrait consommer 672 m².

Sur le territoire intercommunal entre 2016 et 2018, 8 hectares auraient été consommés annuellement pour les besoins en logement contre 7,7 hectares entre 2019 et 2021. C'est plus que la valeur fixée par le PLH.

2.2.5. La production de logements sociaux

Parc et création de logements sociaux publics	Parc de logements sociaux publics (RPLS 2022)	Objectif PLH (12 ans)		Programmation 2012-2023		Tx de réalisation de l'objectif de programmation de lgts publics
		Prog. de logements publics	Dont PLAI	Prog. de logements publics	Dont PLAI	
Bourg-Saint-Andéol	472	72	19%	75	28%	104%
Viviers	105	40	10%	64	23%	160%
Bourgs de taille moyenne	63	154	18%	61	26%	40%
Communes rurales	15	22	27%	15	20%	68%
CC DRAGA	**655**	**288**	**18%**	**215**	**26%**	**75%**

DDT07 2023, DREAL RPLS 2022



Source DDT 07, 2023

Un objectif atteint pour Bourg-Saint-Andéol
Le PLH planifiait la création de 72 logements publics sur la commune de Bourg-Saint-Andéol. Durant la période du PLH, 75 logements sociaux (dont 28 % PLAI) y ont été programmés.

Viviers : une programmation supérieure aux objectifs
64 logements sociaux ont été programmés sur Viviers au cours du PLH (dont 23 % PLAI) sur 2012-2023, alors que le PLH en prévoyait 40, dont 10 % en PLAI. L'objectif est donc dépassé.

Un objectif encore lointain pour les bourgs de taille moyenne
L'objectif du PLH en termes de création de logements sociaux est de 154 logements sur les bourgs de taille moyenne. Au cours de la période 2012-2023, 61 logements de ce type ont obtenus un accord de financement, soit seulement 40 % de l'objectif.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_081-DE

Communes rurales : une opération de 15 logements sociaux à Larnas
Au terme du PLH, l'objectif de produire 22 logements sociaux dont 27% de PLAI est presque accompli sur le secteur des communes rurales grâce à la programmation de 15 logements sociaux sur Larnas en 2013 (dont 3 PLAI).

Au total, ce sont 215 logements sociaux qui ont été programmés durant toute la période du PLH dont 26% de PLAI, soit 75 % de l'objectif du PLH.

2.2.6. Les marchés immobiliers

Le marché des appartements

Le marché des appartements anciens

	Anciens plus de 10 ans [9-200]m² / [10 000 - 300 000] €					
Territoire	**Ventes sur 5 ans**	**Ventes annuelles**	**Ventes an / 1000hab**	**Prix unitaire**	**€ / m²**	**Surface hab. m²**
BOURG-SAINT-ANDEOL	79	16	2,2	64 604	886	73
VIVIERS	15	3	0,8	69 027	1 052	66
Bourgs de taille moyenne	7	1	0,2	ss	ss	ss
Communes rurales	-	-	-	ss	ss	ss
Rhône aux Gorges de l'Ardèche	**101**	**20**	**1,1**	**67 113**	**949**	**71**
PIERRELATTE	103	21	1,5	82 814	1 190	70
CA Montélimar-Agglomération	1 208	242	3,6	94 426	1 438	66
CC Drôme Sud Provence	283	57	1,3	95 129	1 362	70
CC Ardèche Rhône Coiron	86	17	0,7	74 359	1 093	68
Ardèche	2 324	465	1,4	87 339	1 300	67

Source : DV3F, DGFIP retraitées par le Céréma, 2018-2022

Le marché des appartements récents

	2 à 10 ans [9-200]m² / [10 000 - 300 000€]					
Territoire	**Ventes sur 5 ans**	**Ventes annuelles**	**Ventes an / 1000hab**	**Prix unitaire**	**€ / m²**	**Surface hab. m²**
BOURG-SAINT-ANDEOL	6	1	0,2	ss	ss	ss
VIVIERS	4	1	0,2	ss	ss	ss
Bourgs de taille moyenne	10	2	0,3	ss	ss	ss
Communes rurales	-	-	-	ss	ss	ss
Rhône aux Gorges de l'Ardèche	**20**	**4**	**0,2**	**93 006**	**1 768**	**53**
PIERRELATTE	12	2	0,2	142 358	2 081	68
CA Montélimar-Agglomération	91	18	0,3	144 044	2 102	69
CC Drôme Sud Provence	29	6	0,1	146 838	1 904	77
CC Ardèche Rhône Coiron	4	1	0,0	ss	ss	ss
Ardèche	162	32	0,1	131 466	1 872	70

Source : DV3F, DGFIP retraitées par le Céréma, 2018-2022

Sur la période 2018-2022, le marché des appartements anciens de plus de 10 ans s'est concentré sur Bourg-Saint-Andéol, avec 79 ventes.
Le marché des appartements est attractif sur le territoire en raison du prix moyen au m². Il est sur la période de 949 €, tandis qu'il est plus important pour l'ensemble des territoires de comparaison, notamment pour l'Ardèche où il est de 1300 €.

Le marché des appartements anciens de plus de 10 ans concerne 101 transactions entre 2018 et 2022, alors que le marché des appartements récents (de 2 à 10 ans) concerne 20 transactions sur la même période.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_081-DE

Leur prix au m² est nettement plus important que celui des appartements anciens bien qu'il soit toujours moins important que celui des territoires de comparaison puisqu'il est en moyenne de 1 768 € contre 1 872 € pour le département de l'Ardèche.

Les maisons

Le marché des maisons anciennes

	Anciens plus de 10 ans [9-300]m² / [20 000 - 300 000] € / surf. du terrain [50 - 20 000]m²						
Territoire	Ventes sur 5 ans	Ventes annuelles	Ventes an / 1000hab	Prix unitaire	€ / m²	Surface hab. m²	Surface du terrain m²
BOURG-SAINT-ANDEOL	173	35	5	167 368	1 771	95	988
VIVIERS	102	20	6	181 258	1 810	100	1 915
Bourgs de taille moyenne	215	43	6	213 720	2 045	104	1 544
Communes rurales	34	7	6	213 836	2 051	104	2 824
Rhône aux Gorges de l'Ardèche	**524**	**105**	**6**	**192 105**	**1 915**	**100**	**1 516**
PIERRELATTE	427	85	6	198 044	1 921	103	1 144
CA Montélimar-Agglomération	2 102	420	6	236 929	2 157	110	1 448
CC Drôme Sud Provence	1 453	291	7	230 615	2 165	107	1 443
CC Ardèche Rhône Coiron	656	131	6	176 836	1 798	98	1 423
Ardèche	10 533	2 107	6	178 556	1 845	97	2 025

Source : DV3F, DGFIP retraitées par le Céréma, 2018-2022

Le marché des maisons récentes

	2 à 10 ans [9-300]m² / [20 000 - 600 000€]						
Territoire	Ventes sur 5 ans	Ventes annuelles	Ventes an / 1000hab	Prix unitaire	€ / m²	Surface hab. m²	Surface du terrain m²
BOURG-SAINT-ANDEOL	28	6	1	236 831	2 307	103	1 072
VIVIERS	4	1	0	ss	ss	ss	ss
Bourgs de taille moyenne	30	6	1	236 583	2 350	101	1 271
Communes rurales	17	3	3	209 943	1 894	111	1 439
Rhône aux Gorges de l'Ardèche	**79**	**16**	**1**	**233 375**	**2 204**	**106**	**1 345**
PIERRELATTE	79	16	1	208 953	2 142	98	566
CA Montélimar-Agglomération	398	80	1	269 379	2 426	111	803
CC Drôme Sud Provence	299	60	1	256 051	2 421	106	778
CC Ardèche Rhône Coiron	54	11	0	234 179	2 191	107	1 066
Ardèche	1 177	235	1	232 259	2 158	108	1 317

Source : DV3F, DGFIP retraitées par le Céréma, 2018-2022

Le marché des maisons anciennes de plus de 10 ans est principalement réparti sur les bourgs de taille moyenne (41 % des ventes) et la commune de Bourg-Saint-Andéol (33 % des ventes).

Contrairement au prix moyen au m² des appartements anciens, celui des maisons anciennes est plus important que le prix moyen au m² ardéchois. En effet, il est de 1 915 € contre 1 845 € pour l'Ardèche bien que la surface moyenne du terrain soit inférieure.

Les observations sont similaires pour les maisons récentes (de 2 à 10 ans). 79 maisons récentes ont été vendues sur la période 2018-2022, quasiment 7 fois moins que les maisons anciennes.

Leur prix moyen au m² et la surface habitable moyenne sont plus importants que ceux des maisons anciennes, contrairement à la surface moyenne des terrains.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_081-DE

Les terrains à bâtir

Le marché des terrains à bâtir

	[100-2000]m² [10 000 - 200 000]€					
Territoire	Transactions sur 5 ans	Transactions annuelles	Transations an / 1000hab	Prix unitaire	€ / m²	Surface habitable m²
BOURG-SAINT-ANDEOL	59	12	1,6	74 715	62	1 211
VIVIERS	12	2	0,7	73 438	52	1 400
Bourgs de taille moyenne	108	22	3,1	75 913	70	1 083
Communes rurales	27	5	4,8	60 198	44	1 372
Rhône aux Gorges de l'Ardèche	**206**	**41**	**2,2**	**73 366**	**62**	**1 176**
PIERRELATTE	122	24	1,8	69 737	95	733
CA Montélimar-Agglomération	1 171	234	3,5	84 976	117	725
CC Drôme Sud Provence	605	121	2,8	81 749	92	886
CC Ardèche Rhône Coiron	283	57	2,5	71 730	70	1 027
Ardèche	4 691	938	2,8	61 823	51	1 203

Source : DV3F, DGFIP retraitées par le Céréma, 2018-2022

Bourg-Saint-Andéol et le secteur des bourgs de taille moyenne concentrent 81 % des transactions de terrains à bâtir sur la période 2018-2022.

La Communauté de Communes enregistre un rythme de 2,2 transactions de terrains à bâtir chaque année pour 1000 habitants. C'est moins que les territoires de comparaison, hormis Pierrelatte.

Ce marché est particulièrement dynamique sur les communes rurales qui comptent 4,8 transactions chaque année pour 1000 habitants. Cela peut se justifier par un nombre de terrains en vente plus important, mais aussi un prix unitaire moyen plus faible.
A contrario, le marché des terrains est particulièrement faible pour Viviers.

Le prix unitaire moyen, à l'échelle de l'intercommunalité est de 73 366 €. Il est supérieur au prix observé sur la Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron mais inférieur à celui de Montélimar Agglomération et Drôme Sud Provence.

2.2.1. Les copropriétés

358 copropriétés sur la CC DRAGA

La CC DRAGA enregistre, au 1er janvier 2022, 358 copropriétés qui représentent 1768 logements, soit 21 % des résidences principales du territoire. Plus de 86 % des copropriétés possèdent moins de 5 logements, mais cela ne représente que 32 % des logements en copropriétés.

Les copropriétés

	Copropriétés	Logements	
Territoire	Valeurs	Valeurs	Part des RP
BOURG-SAINT-ANDEOL	147	1 006	33%
VIVIERS	83	295	19%
Rhône aux Gorges de l'Ardèche	**358**	**1 768**	**21%**
PIERRELATTE	175	1 463	24%
CA Montélimar-Agglomération	1 116	10 201	33%
CC Drôme Sud Provence	528	3 748	20%
CC Ardèche Rhône Coiron	413	1 496	15%
Ardèche	6 775	32 806	22%

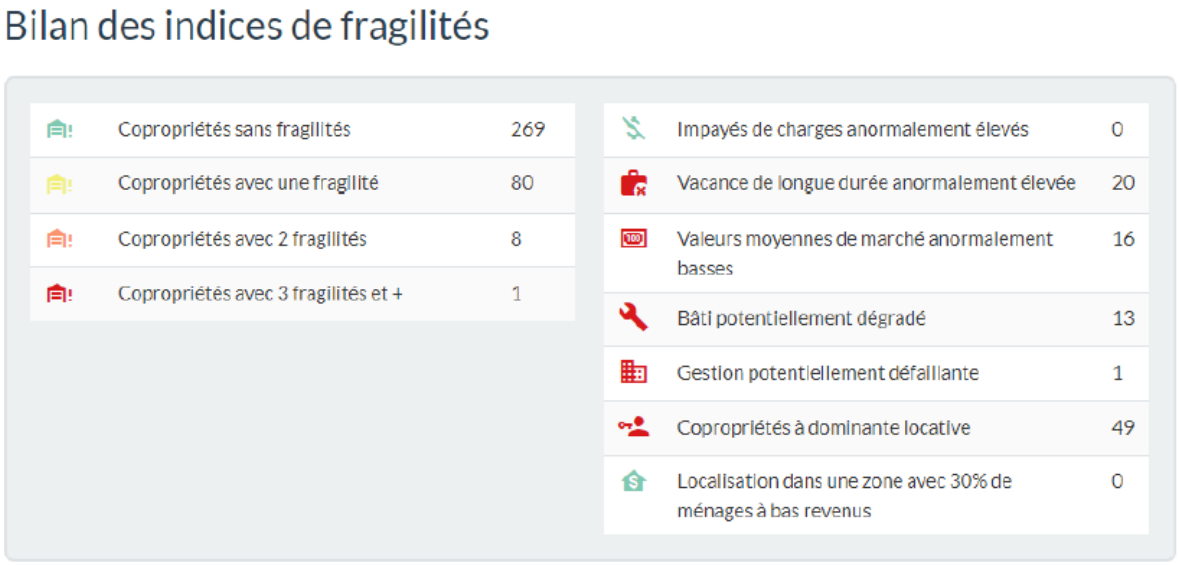
Source : OLHAF, traitement ADIL de la Drôme des fichiers fonciers 2022, DGFIP, Insee 2020

A fin 2022, seules 99 copropriétés étaient enr

Des copropriétés potentiellement énergivores et fragiles

59 % des copropriétés de la CC DRAGA ont été construites avant 1945 et 72% avant 1975, soit avant la première réglementation thermique. Un grand nombre d'entre elles sont donc potentiellement énergivores.
En collaboration avec Valence Romans Agglo, 7 indicateurs de fragilités ont été identifiés pour qualifier les copropriétés.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_081-DE



Par ailleurs, 89 copropriétés (soit 25% des copropriétés du territoire) comportent au moins une fragilité parmi les 7 indicateurs ci-dessous :

- Impayés de charge anormalement élevés
- Vacance de longue durée anormalement élevée
- Valeurs moyennes de marché anormalement basses
- Bâti potentiellement dégradé
- Gestion potentiellement défaillante
- Copropriétés à dominante locative
- Localisation dans une zone avec 30% de ménages à bas revenus

2.3 Synthèse générale

- Le PLH a été optimiste en termes d'estimation de la croissance de la population. En effet, il planifiait une progression de +1,2 % chaque année, or actuellement la population décroît de -0,2 % chaque année du fait d'un solde naturel négatif. Bien que la hausse du rythme de la construction neuve impulsée en 2017 laissait augurer une potentielle reprise de la croissance démographique, l'effet de la crise sanitaire et le vieillissement de la population semble contrarier cette progression du fait d'un solde naturel, toujours négatif.
- Le PLH vise un objectif de 111 logements neufs produits par an (hors réhabilitation et mobilisation du parc vacant), non atteint à ce jour puisque la construction neuve moyenne observée est de 78 logements par an.
- Le PLH est ambitieux en termes de développement de l'habitat individuel groupé (47% de la construction neuve). Cet objectif ne trouve pas écho, la part de l'individuel groupé reste à 14% de la construction neuve sur la période 2012-2022. Cependant, la part du collectif a beaucoup progressé pour atteindre 23% de la construction neuve, ce qui dépasse l'objectif du PLH sur ce point (20%).
- La baisse du rythme de construction et la progression de la part du collectif dans les mises en chantier permet de limiter la consommation foncière totale du PLH. Toutefois, la consommation foncière unitaire reste trop élevée même si elle amorce une nette diminution sur la période récente.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_081-DE

- La production de logements sociaux reste en deçà de l'objectif fixé avec 67 % de taux de réalisation. Il existe de grandes disparités entre certains secteurs sur la création de logements sociaux. En effet, la commune de Viviers a dépassé son objectif, puisqu'elle a un taux de réalisation de 160 %, contrairement aux bourgs de taille moyenne qui n'ont pas encore atteint 50 % de leur objectif.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_081-DE

3. Rappel des objectifs transversaux du PLH 2012-2018

3.1 Des orientations marquées

Dans un contexte d'élaboration du PLH 2012-2018 marqué par une forte croissance démographique, un vieillissement de la population et un maintien de niveaux de prix et de loyers élevés sur les marchés immobiliers, la communauté de communes avait identifié plusieurs problématiques en matière d'habitat :

- d'organisation et de planification des urbanisations nouvelles. En effet, les tendances récentes qui étaient à l'œuvre avaient entraîné un étalement résidentiel non maîtrisé qui a pu aboutir à une surconsommation foncière, une banalisation des paysages, une déstructuration de l'activité agricole, une multiplication des déplacements domicile-travail et un développement anarchique de l'urbanisation avec de faibles possibilités d'intervention de la part des communes en raison d'une insuffisance des outils de planification et de maîtrise foncière.
- de fluidité des parcours résidentiels laissant peser un risque important de blocage pour les jeunes ménages décohabitant et les ménages modestes confrontés au manque de logements locatifs, et pour les ménages souhaitant accéder à la propriété de plus en plus réservé au meilleur payeur excluant ainsi les populations locales et surtout des primo-accédants.
- de réponse aux besoins de logement de la population vieillissante en forte augmentation.

DRAGA, territoire touristique du sud de l'Ardèche situé entre Pierrelatte, les Gorges de l'Ardèche et la Vallée du Rhône, rencontrait par ailleurs des difficultés spécifiques liées aux caractéristiques de son territoire.

La communauté de communes de DRAGA, composée de la ville-centre et pôle d'emplois de Bourg St Andéol, des centres bourg de Viviers et St Montan situés sur la Vallée du Rhône, des communes touristiques de St Marcel d'Ardèche, de St Just et de St Martin d'Ardèche ainsi que de trois autres communes plus rurales, Bidon, Gras et Larnas, était ainsi confrontée :

- Au besoin de préservation des espaces agricoles et naturels,
- À la mauvaise qualité, notamment thermique et le manque de confort d'une partie du parc ancien,
- Aux besoins en logement des saisonniers du tourisme,
- Au « marquage social » de certains quartiers de Bourg Saint Andéol notamment la Rochette, de Viviers et d'autres communes de la Vallée du Rhône.

Les enjeux habitat de la communauté de communes de DRAGA résidaient ainsi dans :

1. La production de logements accrue et diversifiée permettant de répondre aux besoins de l'ensemble des ménages, et en préservant les atouts paysagers et l'activité agricole du territoire,

2. Un développement résidentiel organisé afin de réduire les déplacements, préserver les paysages et maintenir un équilibre entre les fonctions agricoles, touristiques et résidentielles du territoire.

3. L'amélioration du bâti existant et le développement d'une offre locative conventionnée, notamment à Bourg St Andéol et dans les communes de la Vallée du Rhône,

4. Le développement d'une offre répondant aux besoins non ou mal satisfaits des personnes âgées, des gens du voyage et des saisonniers agricoles et du tourisme.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_081-DE

3.2 Des orientations aux actions

La mise en œuvre des orientations précédemment exposées suppose avant tout un important travail de sensibilisation et de construction d'habitudes de travail partenarial. Les politiques de l'habitat sont à construire et à pérenniser. Elles passent par une mobilisation de compétences techniques, de formation, de sensibilisation, d'animation et d'information essentielle à l'atteinte des objectifs.
Le plan d'actions proposé et qui va faire l'objet d'une évaluation met d'abord l'accent sur ce projet d'entrainement des communes, des bailleurs, des partenaires et la convergence de leurs actions vers les objectifs recherchés :

- Une production de logements plus diversifiée notamment en direction des logements locatifs sociaux et très sociaux et qui puisse répondre à la très grande diversité des besoins
- Une production plus diversifiée dans sa forme également, moins consommatrice d'espace, moins génératrice de déplacements, moins consommatrice d'énergie…
- Un réinvestissement des logements anciens qu'ils soient publics ou privés pour éviter leur dégradation et l'apparition de logements indignes mais également pour en faire diminuer les charges de chauffage et le cout final pour l'occupant.

Il met l'accent sur la nécessité de mobiliser acteurs et partenaires, de construire et d'entretenir une connaissance partagée des outils et des habitudes de travail, comme une condition indispensable de la réalisation des objectifs de la communauté de communes.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_081-DE

ORIENTATIONS	GROUPES D'ACTIONS	ACTIONS
	1. Organiser et suivre la mise en œuvre opérationnelle des PLH	1 Créer un pôle de compétences pour assister et conseiller les communes en matière d'urbanisme et d'habitat
		2 Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier
		3 Assurer le pilotage et l'animation du PLH en partenariat avec les acteurs locaux
1. Produire une offre de logements suffisante et diversifiée pour fluidifier les parcours résidentiels et accueillir une population nouvelle	2. Répondre aux besoins en logements issus de la croissance démographique en améliorant les parcours résidentiels	4. Engager des politiques foncières en faveur de l'habitat
		5. Participer au développement d'une offre de logements à loyer modéré
		6. Favoriser le développement d'une offre privée conventionnée sociale et très sociale
		7. Développer une offre de logements en accession sociale et/ou abordable
		8. Favoriser la diversité de l'habitat en termes de formes et de typologies
2. Promouvoir un développement équilibré et durable du territoire	3. Valoriser le patrimoine existant et favoriser un aménagement durable du territoire	9. Impulser le développement d'éco-construction et conseiller les particuliers en habitat durable
		10. Favoriser le développement de l'habitat en lien avec l'offre de services et d'équipements
3. Agir sur l'existant		11. Mener une réflexion sur la mise en place d'un dispositif d'amélioration de l'habitat privé dégradé
		12. Inciter à la rénovation énergétique du parc public et des logements communaux
		13. Participer à l'amélioration du cadre de vie dans les quartiers en difficulté
4. Répondre aux besoins spécifiques non ou mal satisfaits	4. Répondre aux besoins en logements de l'ensemble des catégories de ménages	14. Développer l'offre de logement pour les ménages très modestes
		15. Diversifier les réponses en logement pour les personnes âgées et/ou handicapées
		16. Apporter des solutions pour le logement des jeunes
		17. Répondre aux besoins d'hébergement des saisonniers agricoles et du tourisme
		18. Répondre aux objectifs du Schéma Départemental des Gens du Voyage et aux besoins des familles semi-sédentarisé

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_081-DE

4. La méthodologie d'évaluation des actions

Il s'agit, afin d'assurer une cohérence vis-à-vis du premier, du deuxième et du troisième bilan triennal réalisés, de reprendre la trame mise au point, sous forme de fiches synthétiques. Chaque fiche fait apparaître une évaluation de l'aboutissement de l'action évaluée, établie selon les critères suivants :

- Avancement des actions engagées ;
- Actions à prévoir dans le cadre du PLUi-H ;
- Enjeux et perspectives ;
- Budget et financement.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_081-DE

Groupe d'actions 1	Organiser et suivre la mise en œuvre opérationnelle des PLH		
Action 1	*Créer un pôle de compétences pour assister et conseiller les communes en matière d'urbanisme et d'habitat*		
Calendrier de mise en œuvre	Dès 2012	**Evaluation**	Action optimisée et fonctionnelle

Actions engagées

- Depuis octobre 2017, refonte du service Aménagement de l'Espace / Habitat avec deux agents dédiés : une responsable Urbanisme, une chargée de mission Habitat
- Volonté de la DRAGA de mettre en œuvre un PLUi-H en vue de garantir une meilleure prise en compte des objectifs et enjeux en matière d'habitat dans les documents d'urbanisme. Arrêt du PLUi-H en conseil communautaire du 11/04/2024. Perspective d'approbation du PLUi-H fixée au 1er semestre 2025.
- Travail étroit des communes avec la Responsable Urbanisme dans le cadre des déclarations de projet et révisions des documents d'urbanisme communaux (en collaboration avec les communes concernées).
- Renforcement de l'accompagnement des services de la Communauté de communes (réseaux, instruction des autorisations du droit du sol, urbanisme, habitat…) auprès des communes et aménageurs/opérateurs de logements afin de faciliter l'aboutissement des opérations.
- Accompagnement technique et administratif des Maires des communes par le service Habitat pour l'exercice de leur pouvoir de police spéciale de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations. Accompagnement des communes, dans le cadre de l'OPAH-RU sur le traitement des situations d'Habitat Indigne relevant du pouvoir de police générale du Maire.

Actions à poursuivre dans le cadre du PLUi-H

- Approbation du PLUi-H à l'horizon du 1er semestre 2025
- Maintien et poursuite du développement du pôle de compétences urbanisme & habitat pour assistance et conseil auprès des communes et opérateurs de logements

BILAN

Taux de réalisation de l'action en fin du PLH



Enjeux et perspectives

Maintien et poursuite des actions engagées
Approbation PLUi-H

Budget et financements

Poste à 80% de catégorie A dédié à l'Habitat
Poste à 90% de catégorie A dédié à l'Urbanisme

Mobilisation des partenaires (CAUE, Urbanis, Architecte Conseil…) en fonction des besoins.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_081-DE

Groupe d'actions 1	Organiser et suivre la mise en œuvre opérationnelle des PLH		
Action 2	*Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier*		
Calendrier de mise en œuvre	Dès 2012	**Evaluation**	Action à consolider mais progression significative au cours du PLH

Actions engagées

- Adhésion à la mission d'observation de l'habitat de la Drôme et de l'Ardèche proposée par l'ADIL26 qui met à disposition de la CC DRAGA, chaque année :
  - une note de suivi du programme local de l'habitat
  - des fiches de synthèse « habitat & territoire » pour chaque commune, classe d'armature et territoire intercommunal
  - une note d'approfondissement sur une thématique en particulier (logements sociaux, vacance, copropriétés, besoins en logement des jeunes, renouvellement générationnel…)
  - un accès à l'observatoire des copropriétés (OLHAF).
- Amélioration continue de la coordination et partage d'informations entre les communes et la CC DRAGA sur l'exercice du Droit de Préemption Urbain (DPU).
- Depuis septembre 2020, mise en place d'un outil de veille foncière, via les DIA, sur des parcelles à fort enjeu habitat (situation d'habitat indigne, péril, copropriété en difficulté…).
- Réalisation d'une étude de faisabilité RHI-THIRORI en 2021 sur 2 ilots dégradés des centres anciens de Viviers et Bourg-Saint-Andéol ayant permis de définir une stratégie d'opportunités foncières de requalification sur certains immeubles dans le cadre de l'OPAH-RU 2022-2027.
- Signature de conventions de veille et stratégie foncière tripartites avec les communes de Bourg-Saint-Andéol / Viviers, EPORA et la CC DRAGA fin 2021/début 2022 pour une durée de 6 ans.
- Réalisation d'un certain nombre de diagnostics et d'études dans le cadre du Programme Petites Villes de Demain, visant à alimenter et consolider la stratégie foncière des communes de Viviers et Bourg-Saint-Andéol en matière d'opérations de renouvellement urbain à mener, retranscrite dans la convention d'OPAH-RU 2022-2027.
- Définition, dans le cadre du PLUi-H, d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur tous les secteurs du territoire intercommunal visant à accueillir des opérations d'aménagement d'ensemble de façon à maitriser la densité et la consommation foncière liées à la production de logements pour les 12 prochaines années.

Actions à poursuivre dans le cadre du PLUi-H

- Assurer le suivi des actions de stratégie foncière engagées dans le cadre du PLH (construction d'un tableau de suivi partagé à prévoir)
- Suivi des actions définies dans le POA du PLUi-H à prévoir

BILAN

Taux de réalisation de l'action en fin du PLH

90%

Enjeux et perspectives

Consolider l'observatoire, notamment sur le volet foncier

Budget et financements

Poste à 80% de catégorie A dédié à l'Habitat
Poste à 90% de catégorie A dédié à l'Urbanisme
Adhésion à la mission d'observation de l'habitat assurée par l'ADIL : ≈ 4320 € annuel

Ingénierie mobilisée par les communes dans le cadre de Petites Villes de Demain

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_081-DE

Groupe d'actions 1	Organiser et suivre la mise en œuvre opérationnelle des PLH		
Action 3	*Assurer le pilotage et l'animation du PLH en partenariat avec les acteurs locaux*		
Calendrier de mise en œuvre	Dès 2012	**Evaluation**	Action optimisée et fonctionnelle



Actions engagées

- Participation au réseau Habitat animé par la DDT 07, en partenariat avec la DDETSPP07, les bailleurs sociaux du territoire Ardéchois, les intercommunalités compétentes en matière d'habitat ou de logement, les opérateurs ANAH...
- Participation aux rencontres PDLHI animées par la DDT 07, en partenariat avec l'ARS, la CAF, la MSA, la DDETSPP07, le Département, l'ANAH…
- Participation aux ateliers territoriaux du PDALHPD, animés par le Département.
- Participation aux ateliers d'élaboration du futur SCOT Rhône Provence Baronnies.
- Organisation de 2 ateliers Habitat dans le cadre de l'élaboration du Programme d'Orientations et d'Actions du PLUi-H, pour recueillir les attentes des acteurs de l'Habitat (bailleurs sociaux, agences immobilières, promoteurs, ALEC07, SOLIHA…). Présentation et échanges sur les OAP comprenant des servitudes de mixité sociale et les immeubles à requalifier avec les opérateurs de logements sociaux dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H.

Actions à poursuivre dans le cadre du PLUi-H

- Maintenir et renforcer les partenariats existants.

BILAN

Taux de réalisation de l'action en fin du PLH

100%

Enjeux et perspectives

Maintien et renforcement des actions engagées

Budget et financements

Poste à 80% de catégorie A dédié à l'Habitat
Poste à 90% de catégorie A dédié à l'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_081-DE

Groupe d'actions 2	Répondre aux besoins en logements issus de la croissance démographique en améliorant les parcours résidentiels		
Action 4	*Engager des politiques foncières en faveur de l'habitat*		
Calendrier de mise en œuvre	Dès 2012	**Evaluation**	Action à consolider mais progression significative au cours du PLH

Actions engagées

- Depuis septembre 2020, mise en place d'un outil de veille foncière, via les DIA, sur des parcelles à fort enjeu habitat (situation d'habitat indigne, péril, copropriété en difficulté…) > préemption de la commune de Viviers sur 2 biens (Place de la République et rue du Chemin Neuf).
- Suite à l'étude de faisabilité RHI-THIRORI menée sur 2 ilots dégradés des centres anciens de Viviers et Bourg-Saint-Andéol, déclenchement d'une étude de calibrage sur 1 immeuble à Bourg-Saint-Andéol et de procédures DUP ORI sur 3 immeubles (2 sur Viviers, 1 sur BSA).
- Acquisition de la friche Novocéram à Bourg-Saint-Andéol par EPORA début 2023 et promesse de vente signée entre EPORA et Nexity en avril 2024.
- Un objectif de 54% des logements à produire dans le cadre du PLUi-H a été fixé dans les enveloppes urbaines (soit 46% en extension). 23 OAP aménagement et 23 OAP densité ont été définies dans le but de fixer des niveaux de densité minimum sur chaque zone ouverte à l'urbanisation. Une mobilisation de l'architecte conseil de la CC DRAGA est envisagée pour « donner à voir » des projets auprès de propriétaires de tènements constructibles faisant de la rétention (démarche pro-active).
- Consommation foncière observée sur la période 2019-2021 (850 m² / logement) en net recul par rapport aux années précédentes mais restant toutefois supérieure à l'objectif moyen fixé (672 m² / logement).

Actions à poursuivre dans le cadre du PLUi-H

- Faire aboutir les actions foncières engagées dans le cadre du PLH.
- Accompagner la commune de Viviers dans le projet de requalification de l'îlot de l'hôpital.
- Accompagner les opérateurs dans leurs opérations d'aménagement afin de faciliter l'atteinte des objectifs de densité fixés sur chaque OAP en veillant à la qualité des opérations.

BILAN

Taux de réalisation de l'action en fin du PLH



Enjeux et perspectives

Faire aboutir les actions foncières engagées dans le cadre du PLH

Budget et financements

Poste à 80% de catégorie A dédié à l'Habitat
Poste à 90% de catégorie A dédié à l'Urbanisme

Coût constitution dossiers DUP ORI et étude de calibrage ≈ 48 000 € HT (hors subvention ANAH de 70% du montant HT pour l'étude de calibrage et 50% pour le montage des dossiers de DUP ORI)

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_081-DE

Groupe d'actions 2	Répondre aux besoins en logements issus de la croissance démographique en améliorant les parcours résidentiels		
Action 5	*Participer au développement d'une offre de logements à loyer modéré*		
Calendrier de mise en œuvre	Dès 2012	**Evaluation**	Action optimisée et fonctionnelle

Actions engagées

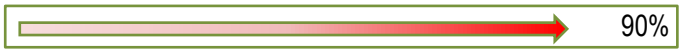
- Programmation de 215 nouveaux logements sociaux sur la période 2012-2023 (75% des objectifs fixés) dont :
  - 64 sur Viviers (objectif fixé dans le PLH prorogé : 40 logements)
  - 75 sur Bourg-Saint-Andéol (objectif fixé dans le PLH prorogé : 72 logements)
  - 15 logements dans les communes rurales (objectif fixé dans le PLH prorogé : 22 logements)
  - 61 logements dans les bourgs de taille moyenne (objectif fixé dans le PLH prorogé : 154 logements)
  - 53 logements PLAI (objectif fixé dans le PLH prorogé : 52 logements)
- Définition, en lien avec les bailleurs sociaux et les communes du territoire, d'un objectif de production de 149 logements sociaux publics sur les 12 ans à venir du PLUi-H, ventilés par commune et reportés sur les OAP via des servitudes de mixité sociale.
- Définition, dans le cadre du POA du PLUi-H, d'une enveloppe forfaitaire (50 000 €) pour encourager la production de logement social (PLUS) sur des opérations complexes en renouvellement ou sur bâti existant.

Actions à poursuivre dans le cadre du PLUi-H

- Poursuivre la démarche pro-active initiée vis-à-vis des bailleurs sociaux afin de faciliter l'atteinte des objectifs sur les 12 prochaines années.
- Définir un règlement d'attribution des aides pour la production de logements PLUS en opération complexe dès 2025.

BILAN

Taux de réalisation de l'action en fin du PLH



Enjeux et perspectives

Renforcer encore les échanges avec les bailleurs sociaux de façon à faciliter l'atteinte des objectifs de programmation définis (construction neuve + réhabilitation)

Budget et financements

Poste à 80% de catégorie A dédié à l'Habitat
Poste à 90% de catégorie A dédié à l'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_081-DE

Groupe d'actions 2	Répondre aux besoins en logements issus de la croissance démographique en améliorant les parcours résidentiels		
Action 6	*Favoriser la production d'une offre conventionnée privée sociale et très sociale*		
Calendrier de mise en œuvre	Dès 2012	**Evaluation**	Action optimisée et fonctionnelle

Actions engagées

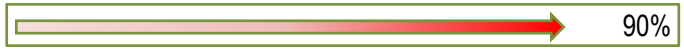
- OPAH-RU 2015-2020 ayant permis d'accompagner et de subventionner des travaux au sein de 24 logements de propriétaires bailleurs (offre conventionnée privée sociale). En moyenne, 70 200 € TTC de travaux par logement ont été réalisés pour un montant de subvention d'environ 28 400 € par logement (taux moyen de subvention de 40%) (financeurs : ANAH + CC DRAGA + communes de Viviers et Bourg-Saint-Andéol).
- Lancement d'une nouvelle OPAH-RU 2022-2027, dont l'objectif est de produire 54 logements conventionnés sociaux (travaux lourds réalisés sur des logements indignes, très dégradés) sur 5 ans, prioritairement fléchés sur les secteurs renforcés (centres-anciens de Bourg-Saint-Andéol et Viviers). Mise en place d'une aide aux travaux pour encourager les transformations d'usage dans les secteurs renforcés.

Actions à poursuivre dans le cadre du PLUi-H

- Partenariat à développer avec une structure agréée d'intermédiation locative (ex : agence immobilière à vocation sociale (ADLS) de SOLIHA Ardèche), en vue de favoriser le développement d'une offre conventionnée très sociale (déduction fiscale pour le bailleurs plus importante, prime complémentaire d'aide aux travaux…).
- Assurer dans le cadre de l'OPAH-RU et du Service Public de la Rénovation de l'Habitat, via une communication diversifiée (vidéos, courriers d'information, soirées investisseurs…), l'information auprès des propriétaires bailleurs de l'existence des dispositifs d'aides aux travaux et d'accompagnement mobilisables sur la CC DRAGA.
- Définition, dans le cadre du POA du PLUi-H, d'un objectif de production de logements conventionnés privés d'environ 90 logements sur 12 ans, venant en complément des 149 logements sociaux publics précédemment évoqués.

BILAN

Taux de réalisation de l'action en fin du PLH



Enjeux et perspectives

Atteinte des objectifs de production de logements conventionnés privés

Budget et financements

Poste à 80% de catégorie A dédié à l'Habitat

Enveloppe aides aux travaux OPAH-RU 2022-2027 (suite avenant n°1) à destination des propriétaires bailleurs :
- logements indignes, très dégradés : 464 000 €
- transformations d'usage : 48 000 €

Aides aux travaux ANAH en faveur des propriétaires bailleurs, y compris prime sortie de vacance dans les communes éligibles

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_081-DE

Groupe d'actions 2	Répondre aux besoins en logements issus de la croissance démographique en améliorant les parcours résidentiels		
Action 7	*Développer une offre de logements en accession sociale et/ou abordable*		
Calendrier de mise en œuvre	Dès 2012	**Evaluation**	Action non aboutie, à retravailler dans le PLUi-H



Actions engagées

- 29 propriétaires accédant à la propriété ont été accompagnés sur le territoire intercommunal dans le cadre de l'OPAH-RU 2015-2020 et ont pu bénéficier d'aides aux travaux pour réhabiliter leur logement dans le parc existant.
- Enveloppe travaux d'environ 150 000 € (logements très dégradés, dégradés + fonds de solidarité) mise en place par la CC DRAGA dans le cadre de l'OPAH-RU 2022-2027 pour continuer à encourager l'accession des ménages modestes et très modestes à la propriété dans le parc existant.
- Convention avec les Compagnons bâtisseurs en cours d'élaboration (signature prévue fin juin 2024) afin de proposer de l'auto-réhabilitation accompagnée aux ménages les plus modestes.
- Association des bailleurs sociaux aux temps de concertation dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, ayant permis de définir un certain nombre d'OAP avec servitudes de mixité sociale visant à faciliter le développement une offre d'accession encadrée, notamment dans les polarités.

Actions à poursuivre dans le cadre du PLUi-H

- Concrétiser le développement d'une offre de logements en accession sociale avec les bailleurs sociaux du territoire au gré des opportunités et en mobilisant l'outil adapté (Prêt Social Locatif Accession, Bail Réel Solidaire, accession sociale classique…). La DDT07 alerte sur le fait qu'à l'échelle du département, les bilans des opérations en PSLA montrent que la cible de ce dispositif n'est pas toujours celle recherchée (capacité d'autofinancement parfois importante des ménages), notamment en zone très rurale.
- Poursuivre, dans le cadre de l'OPAH-RU et du Service Public de la Rénovation de l'Habitat, la communication à destination des propriétaires accédants dans le parc existant, autour des aides aux travaux et des dispositifs d'accompagnement mobilisables sur la CC DRAGA. Dresser un bilan du nombre de propriétaires accédants accompagnés dans le cadre de l'OPAH-RU 2022-2027.

BILAN

Taux de réalisation de l'action en fin du PLH

40%

Enjeux et perspectives

Poursuivre les échanges entre la Communauté de communes, les communes et les bailleurs sociaux afin de faciliter l'émergence de projets de logement en accession sociale pour répondre aux besoins.

Budget et financements

Suivi-animation de l'OPAH-RU 2022-2027 confiée à Urbanis

Enveloppe aides aux travaux de la CC DRAGA mobilisables par les propriétaires accédants, définies dans la convention d'OPAH-RU 2022-2027 (suite avenant n°1) ≈ 150 000 €
Aides aux travaux ANAH pour les propriétaires occupants

Convention Compagnons Bâtisseurs : 5000 € / an

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_081-DE

Groupe d'actions 2	Répondre aux besoins en logements issus de la croissance démographique en améliorant les parcours résidentiels		
Action 8	*Favoriser la diversité de l'habitat en termes de formes et de typologie*		
Calendrier de mise en œuvre	Dès 2012	**Evaluation**	Action à consolider mais progression significative au cours du PLH

Actions engagées

- Sur la période 2012-2022, l'habitat individuel groupé représente 14% de la construction neuve (objectif inscrit dans le PLH : 47%) et l'habitat collectif 23% (objectif inscrit dans le PLH : 20%).

- Echanges en continu entre les communes et la responsable Urbanisme de la Communauté de communes, à deux niveaux : urbanisme de programmation et urbanisme opérationnel. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, des objectifs de densité ont été définis dans chaque orientation d'aménagement et de programmation :
  - 25 lgts / ha dans les polarités
  - 20 lgts / ha dans les bourgs périphériques ;
  - 10 lgts / ha dans les villages.

  dans l'objectif de limiter et d'optimiser la consommation foncière dans les zones à urbaniser en extension. Des hauteurs maximales de bâti ont également été inscrites en vue de favoriser la diversité des formes et typologies d'habitat au sein d'une même opération.

Actions à poursuivre dans le cadre du PLUi-H

- Accompagner les opérateurs de logements dans leurs opérations d'aménagement afin de faciliter l'atteinte des objectifs de densité fixés sur chaque OAP en veillant à la qualité des opérations et à la mixité des formes et typologies de logement proposées.

BILAN

Taux de réalisation de l'action en fin du PLH



Enjeux et perspectives

S'appuyer sur les OAP du PLUI-H pour poursuivre le développement de formes d'habitat plus denses et la mise en œuvre de typologies économes en foncier et facilitatrice du parcours résidentiel,

Budget et financements

Poste à 80% de catégorie A dédié à l'Habitat
Poste à 90% de catégorie A dédié à l'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_081-DE

Groupe d'actions 3	Valoriser le patrimoine existant et favoriser un aménagement durable du territoire		
Action 9	*Impulser le développement d'écoconstruction et conseiller les particuliers en matière d'habitat durable*		
Calendrier de mise en œuvre	Dès 2012	**Evaluation**	Action optimisée et fonctionnelle

Actions engagées

- Permanences d'un architecte-conseil depuis janvier 2017, à raison d'un à 2 vendredi matin par mois. Cette permanence peut également être mobilisée par les communes. Dans le cadre du PLUi-H, il est prévu de renforcer ces permanences pour traduire auprès des opérateurs de logement les besoins et attentes des communes, en complément de l'OAP définie.
- Permanences de Rénofuté, service public de la rénovation de l'Habitat, à raison de 2 ½ journées par mois.
- Permanences d'Urbanis dans le cadre de l'OPAH-RU 2022-2027 à raison de 6 ½ journées par mois (à la CC DRAGA et à Viviers).
- Actions de sensibilisation menées en partenariat avec l'ALEC 07 et Urbanis à destination du grand public : visite de logements ayant fait l'objet de travaux de rénovation, réunions d'information publiques, réunions thermo-copro sur des copropriétés présentant des besoins de rénovation énergétique conséquents (à Bourg-Saint-Andéol notamment).
- Intégration du programme Auto-Réhabilitation Accompagnée Solidaire 2024-2026 Sud Ardèche (porté par l'ALEC07 en partenariat avec les Compagnons Bâtisseurs) permettant d'accompagner des ménages modestes et très modestes qui souhaitent réaliser une rénovation énergétique performante via la réalisation de travaux en auto-réhabilitation accompagnée, en privilégiant les matériaux biosourcés.

Actions à poursuivre dans le cadre du PLUi-H

- Poursuivre la communication sur les dispositifs d'accompagnement-conseils existants afin d'améliorer leur visibilité.
- Préparer la signature d'une convention Pacte Territorial France Rénov' à compter de 2025

BILAN

Taux de réalisation de l'action en fin du PLH



Enjeux et perspectives

Garantir une bonne complémentarité et lisibilité des dispositifs avec l'arrivée du Pacte Territorial France Rénov'

Budget et financements

Poste à 80% de catégorie A dédié à l'Habitat

Permanences architecte – conseil ≈ 10 000 € HT / an

SPRH + ALEC07 : 0,81€ / hab / an ≈ 15 500 € / an

Programme Auto-Réhabilitation Accompagnée Solidaire 2024-2026 Sud Ardèche

Coût d'animation (part forfaitaire) du marché de suivi-animation de l'OPAH-RU 2022-2027 ≈ 350 000 € HT pour 5 ans (hors subvention de 50% du montant HT de l'ANAH)

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_081-DE

Groupe d'actions 3	Valoriser le patrimoine existant et favoriser un aménagement durable du territoire		
Action 10	*Favoriser le développement de l'habitat en lien avec les services et équipements*		
Calendrier de mise en œuvre	Dès 2012	**Evaluation**	Action optimisée et fonctionnelle

Actions engagées

- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, définition d'objectifs de production de logements (et donc d'évolution démographique) différenciés au regard des classes d'armature du territoire, et de l'offre d'équipements et de services à la population :
  - 55% dans les polarités ;
  - 37 % dans les bourgs périphériques ;
  - 8% dans les villages.
- Définition de secteurs renforcés dans la convention d'OPAH-RU 2022-2027 correspondant aux centres anciens des polarités (Bourg-Saint-Andéol et Viviers), visant à encourager plus fortement la requalification du parc bâti existant sur ces secteurs.
- Objectifs de production de logements sociaux publics définis dans le PLUi-H fléchés à :
  - 52 % dans les polarités ;
  - 48 % dans les bourgs périphériques.
- Définition d'indicateurs de suivi dans le cadre du PLUi-H permettant de croiser l'observation de la production de logements avec le niveau d'équipements et de services des classes d'armature.

Actions à poursuivre dans le cadre du PLUi-H

- S'assurer du respect des priorités définies dans le PADD du PLUi-H pour compléter l'offre existante d'équipements et de services à la population. Suivi des indicateurs du PLUi-H.

BILAN

Taux de réalisation de l'action en fin du PLH

75%

Enjeux et perspectives

Veiller à ce que la production de logements par classe d'armature reste bien cohérente avec l'offre d'équipements et de services à la population afin de maintenir une organisation territoriale équilibrée et solidaire.

Budget et financements

Poste à 80% de catégorie A dédié à l'Habitat
Poste à 90% de catégorie A dédié à l'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_081-DE

Groupe d'actions 3	Valoriser le patrimoine existant et favoriser un aménagement durable du territoire		
Action 11	*Mener une réflexion sur la mise en place d'un dispositif d'amélioration du parc privé dégradé.*		
Calendrier de mise en œuvre	2012	**Evaluation**	Action optimisée et fonctionnelle

Actions engagées

- Mise en place d'une OPAH-RU 2015-2020 ayant permis d'accompagner et de subventionner des travaux pour 128 logements de propriétaires occupants et 24 logements de propriétaires bailleurs. Parmi les logements accompagnés, 42 ont fait l'objet d'une sortie de vacance.

- Lancement d'une nouvelle OPAH-RU 2022-2027 ayant pour objectifs d'accompagner environ 160 logements de propriétaires occupants, 54 logements de propriétaires bailleurs et 300 logements en copropriété. Définition de 23 immeubles prioritaires (au titre de la lutte contre l'habitat indigne, la vacance et les copropriétés dégradées) faisant l'objet de diagnostics approfondis et de propositions d'accompagnement spécifiques en fonction des problématiques identifiées. Mise en place de procédures coercitives THIRORI (cf. action 4) sur 4 immeubles.

- Mise en place d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement de Copropriété (POPAC) 2022-2025 sur la copropriété Jannette (BSA) afin de l'accompagner à la résorption de ses difficultés de gestion et de fonctionnement, préalablement à la réalisation d'un programme de travaux de rénovation de grosse ampleur.

- Participation régulière aux commissions départementales Habitat Indigne. Instauration du permis de louer depuis le 1er janvier 2023 sur 3 périmètres à enjeux de la CC DRAGA.

Actions à poursuivre dans le cadre du PLUi-H

- En fonction du résultat des actions mises en œuvre dans le cadre du POPAC, définir un dispositif d'aides aux travaux de rénovation spécifique pour la copropriété Jannette (courant 2025).

- Renforcer la communication sur les dispositifs d'amélioration du parc privé existant afin de faciliter l'atteinte des objectifs fixés, malgré les évolutions régulières des régimes d'aides de l'ANAH.

BILAN

Taux de réalisation de l'action en fin du PLH



Enjeux et perspectives

Répondre localement aux enjeux de massification de la rénovation des logements

Budget et financements

Poste à 80% de catégorie A dédié à l'Habitat

Visites « permis de louer » confiées à SOLIHA Ardèche ≈ 6 000 € HT / an

Coût total du marché de suivi-animation de l'OPAH-RU 2022-2027 = 711 720 € HT sur 5 ans (hors subventions de l'ANAH)

Coût total du marché de suivi-animation du POPAC 2022-2025 = 84 435 € HT sur 3 ans (hors subvention de 50% du montant HT de l'ANAH)

Enveloppe aides aux travaux DRAGA OPAH-RU 2022-2027 = 1 042 250 € sur 5 ans
Aides aux travaux de l'ANAH, des communes

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_081-DE

Groupe d'actions 3	Valoriser le patrimoine existant et favoriser un aménagement durable du territoire		
Action 12	*Inciter à la rénovation énergétique du parc public et des logements communaux*		
Calendrier de mise en œuvre	Dès 2012	**Evaluation**	Action non aboutie, à retravailler dans le PLUi-H

Actions engagées

- Sensibilisation régulière des communes sur les dispositifs d'aides mobilisables pour la rénovation énergétique des logements communaux (valorisation des CEE via le SDE07, DETR…).
- Rénovation énergétique de 5 bâtiments (114 logements sociaux) + démolition d'une tour de 20 logements par ADIS sur le quartier de la Rochette à Bourg-Saint-Andéol en 2019-2020. Rénovation énergétique de 2 bâtiments (50 logements sociaux) par ADIS sur le quartier Lamarque à Viviers en 2020-2021.
- Mobilisation de l'architecte conseil de la CC DRAGA pour accompagner la commune de Bourg-Saint-Andéol dans ses réflexions en matière d'amélioration des espaces publics aux abords du quartier de la Rochette.

Actions à poursuivre dans le cadre du PLUi-H

- Impulser une dynamique de réhabilitation du parc social ancien par l'amélioration du cadre de vie des habitants et des espaces publics en interface avec les logements sociaux, via un travail étroit avec les communes.

BILAN

Taux de réalisation de l'action en fin du PLH

75%

Enjeux et perspectives

Accompagner et encourager la poursuite de rénovation du parc de logements publics

Budget et financements

Poste à 80% de catégorie A dédié à l'Habitat

Opération de rénovation réalisée par ADIS sur le quartier de la Rochette ≈ 5,3 M€ TTC

Opération de rénovation réalisée par ADIS sur le quartier Lamarque ≈ 2,8 M€ TTC

Mobilisation de l'architecte-conseil dans le cadre de ses permanences

Adhésion de la DRAGA à la compétence Maîtrise des Energies auprès du SDE07 pour le compte des communes : 13 500 € / an

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_081-DE

Groupe d'actions 3	Valoriser le patrimoine existant et favoriser un aménagement durable du territoire		
Action 13	*Participer à l'amélioration du cadre de vie des quartiers en difficulté*		
Calendrier de mise en œuvre	Dès 2012	**Evaluation**	Action à poursuivre mais progression significative au cours du PLH

Actions engagées

- **Quartier La Rochette à Bourg-Saint-Andéol :**
  - Rénovation énergétique de 5 bâtiments (114 logements sociaux) + démolition d'une tour de 20 logements par ADIS en 2019-2020. Accompagnement des habitants autour du projet de travaux, sur le volet énergie, par l'ALEC 07.
  - Accompagnement de la commune par l'architecte conseil de la CC DRAGA sur le projet de liaison piétonne du quartier depuis l'avenue du colonel Rigaud jusqu'à l'avenue Maréchal Leclerc et la requalification de l'emprise foncière libérée par la démolition de la tour (1ère esquisse réalisée).
  - Participation de la commune et ou de la Communauté de communes aux diagnostics en marchant organisés par Ardèche Habitat.
- **Quartier Lamarque à Viviers :**
  - Rénovation énergétique de 2 bâtiments (50 logements sociaux) par ADIS en 2020-2021 et construction neuve de 28 nouveaux logements sociaux par ADIS en 2019-2020.
  - Relocalisation de l'ALPEV (Association de Loisirs Parents Enfants de Viviers) sur le quartier courant 2020, venant renforcer la dynamique d'échanges et de création de liens entre les habitants, déjà active via l'EVS (Espace de Vie Sociale) localisé au sein du CCAS.
  - Construction d'une crèche intercommunale en 2022.
  - Inauguration des jardins partagés en juin 2023.
  - Construction d'une maison de santé pluriprofessionnelle en 2024 par la commune.

Actions à poursuivre dans le cadre du PLUi-H

- Accompagner la commune de Bourg-Saint-Andéol dans son projet de travaux d'aménagement sur les emprises publiques en interface avec le quartier de La Rochette afin d'encourager Ardèche Habitat à engager la rénovation de son parc bâti.
- S'appuyer sur l'EVS en cours de préfiguration sur Bourg-Saint-Andéol afin d'engager une dynamique d'échanges entre les habitants sur le quartier de la Rochette

BILAN

Taux de réalisation de l'action en fin du PLH



Enjeux et perspectives

Assurer une veille régulière, en partenariat avec les communes et les bailleurs sociaux, sur les quartiers à enjeux en matière de politique de la ville.

Budget et financements

Poste à 80% de catégorie A dédié à l'Habitat

Opération de rénovation + démolition réalisée par ADIS sur le quartier de la Rochette ≈ 5,7 M€ TTC

Opération de rénovation + construction neuve réalisée par ADIS sur le quartier Lamarque ≈ 6,2 M€ TTC

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_081-DE

Groupe d'actions 4	Répondre aux besoins en logement de l'ensemble des catégories de ménages		
Action 14	*Développer l'offre de logement pour les ménages très modestes*		
Calendrier de mise en œuvre	Dès 2012	**Evaluation**	Action optimisée et fonctionnelle

Actions engagées

- Développement de l'offre de logements sociaux : cf. action 5 avec un suivi spécifique, via l'observatoire de l'Habitat, de la programmation de logements PLAI. Entre 2012 et 2023, 53 logements PLAI ont été programmés, sur un total de 215 logements sociaux (objectif PLH sur la période 2012-2023 : 52 logements PLAI programmés).
- Développement d'une offre de logements privés conventionnés : cf. action 6
- Mise en place d'un dispositif d'amélioration du parc privé dégradé : cf. action 11

Actions à poursuivre dans le cadre du PLUi-H

- Développement d'une offre en PLAI adaptés à travailler en mobilisant les gestionnaires potentiels (associations, mutualité, habitat et humanisme…)

BILAN

Taux de réalisation de l'action en fin du PLH

90%

Enjeux et perspectives

Poursuivre / reconduire et compléter les actions en faveur du logement des plus modestes.

Budget et financements

Cf. budgets action 5, 6, 11

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_081-DE

Groupe d'actions 4	Répondre aux besoins en logement de l'ensemble des catégories de ménages		
Action 15	*Diversifier les réponses en logements pour les personnes âgées ou handicapées*		
Calendrier de mise en œuvre	Dès 2012	**Evaluation**	Action optimisée et fonctionnelle

Actions engagées

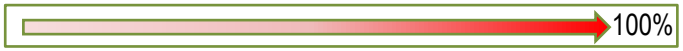
- Mise en place d'un volet « autonomie de la personne dans l'habitat » dans le cadre de l'OPAH-RU 2015-2020 qui a permis d'accompagner 54 propriétaires occupants dans la réalisation de travaux d'adaptation dans leur logement (pour un objectif initialement fixé de 12 logements). Augmentation de l'objectif à 71 logements dans le cadre de l'OPAH-RU 2022-2027 et mise en place d'une enveloppe aides aux travaux d'adaptation de 49 452 € par la CC DRAGA.
- Travail partenarial mené dans le cadre des OPAH-RU avec le Département, la MDPH, les CCAS et les Caisses de Retraite afin de faciliter l'aboutissement des projets de travaux.
- De nombreuses opérations de construction de logements sociaux adaptés à la perte d'autonomie ont été récemment livrées : La Balandrine à Bourg-Saint-Andéol (28 logements – Ardèche Habitat), Résidence du Parc à Viviers (28 logements – ADIS), Résidence Baugalie à Saint-Montan (20 logements – Ardèche Habitat) ou sont en projet / en cours de chantier : Résidence Barulas à Viviers (20 logements en cours de travaux – Ardèche Habitat), Les Claux à Saint-Montan (9 logements en projet – ADIS), Résidence Apart'âges à Viviers (15 chambres en cours – ADIS).
- 388 places en EHPAD, réparties au sein de 4 structures (dont 3 à Bourg-Saint-Andéol et 1 à Viviers) sont recensées sur le territoire. Projet de construction en cours d'un nouvel EHPAD sur Viviers, en remplacement de l'hôpital intercommunal (livraison prévue courant 2027).

Actions à poursuivre dans le cadre du PLUi-H

- Poursuivre le développement d'une offre de logements ou d'hébergements adaptés aux personnes âgées, en perte d'autonomie ou en situation de handicap pour répondre aux besoins du territoire

BILAN

Taux de réalisation de l'action en fin du PLH



Enjeux et perspectives

Poursuivre la diversification de l'offre de logements pour les personnes âgées ou handicapées

Budget et financements

Poste à 80% de catégorie A dédié à l'Habitat

Suivi-animation de l'OPAH-RU 2022-2027 confiée à Urbanis

Enveloppe aides aux travaux d'adaptation DRAGA OPAH-RU 2022-2027 pour les propriétaires occupants = 49 452 € sur 5 ans
Aides aux travaux de l'ANAH

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_081-DE

Groupe d'actions 4	Répondre aux besoins en logement de l'ensemble des catégories de ménages		
Action 16	*Apporter des solutions pour le logement des jeunes*		
Calendrier de mise en œuvre	Dès 2012	**Evaluation**	Action à poursuivre mais progression significative au cours du PLH

Actions engagées

- Financement, en partenariat avec la CC Ardèche Rhône Coiron (ARC), du dispositif « Conseil Habitat Jeunes » (CHJ) (animation SOLIHA Ardèche) à destination de 3 publics :
  - Jeunes 16-30 ans : accueil / information / accompagnement à la recherche d'un logement
  - Propriétaires bailleurs privés : accompagnement à la mise en location de leur logement, mise en relation avec des jeunes…
  - Partenaires : développement d'un partenariat local autour de la question du logement des jeunes
- 1 permanence sans RDV programmée tous les mercredis après-midi à la CC DRAGA, en perte de vitesse.
- Sur l'année 2022, sur les CC ARC et CC DRAGA :
  - 120 jeunes accompagnés (dont 24 résidant sur la DRAGA)
  - 480 temps d'accompagnement réalisés auprès du public jeunes
  - 54 jeunes reçus en atelier collectif
  - Expérimentation du dispositif d'intermédiation locative Emancip'Toit (visée bail glissant sur CC ARC)

Actions à poursuivre dans le cadre du PLUi-H

- Renforcer / Faire évoluer le dispositif CHJ afin de lui insuffler une nouvelle dynamique et améliorer sa portée sur le territoire intercommunal. Travailler au renforcement de la sécurisation du parcours résidentiel grâce à des accompagnements multi-partenariaux (CCAS, mission locale, garanties pour le propriétaire-bailleur…)

BILAN

Taux de réalisation de l'action en fin du PLH

75%

Enjeux et perspectives

Renforcer la sécurisation des parcours résidentiels des publics en difficulté

Budget et financements

Poste à 80% de catégorie A dédié à l'Habitat

Conseil Habitat Jeunes ≈ 15 000 € / an (participation CC DRAGA)

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_081-DE

Groupe d'actions 4	Répondre aux besoins en logement de l'ensemble des catégories de ménages		
Action 17	*Répondre aux besoins d'hébergement des saisonniers agricoles et du tourisme*		
Calendrier de mise en œuvre	Dès 2012	**Evaluation**	Action non aboutie, à retravailler dans le PLUi-H

Actions engagées

- Elaboration, courant 2020, d'une convention sur le logement des saisonniers pour les 2 communes touristiques de la CC DRAGA : Larnas (camping d'Imbours) et Saint-Martin d'Ardèche (Gorges de l'Ardèche). Les diagnostics réalisés par les communes dans le cadre de ces conventions n'ont toutefois pas relevé de besoins spécifiques.

- Dans le cadre de la phase diagnostic du PLUi-H, l'hébergement des saisonniers n'est pas ressorti comme problématique prégnante ou à fort enjeu pour le territoire.

Actions à poursuivre dans le cadre du PLUi-H

- Réaliser une enquête auprès des établissements du territoire concernant les besoins des actifs en mobilité et notamment les saisonniers.

- Accompagner le développement d'une offre en location courte durée, qui s'appuie sur l'offre existante (via des conventionnements par exemple) afin de répondre aux besoins identifiés au travers de l'enquête.

BILAN

Taux de réalisation de l'action en fin du PLH

20%

Enjeux et perspectives

Affiner l'évaluation du besoin d'hébergement des saisonniers sur le territoire afin de mieux calibrer les réponses à apporter

Budget et financements

Poste à 80% de catégorie A dédié à l'Habitat

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_081-DE

Groupe d'actions 4	Répondre aux besoins en logement de l'ensemble des catégories de ménages		
Action 18	*Répondre aux objectifs du Schéma Départemental des gens du Voyage et aux besoins des familles semi-sédentarisées*		
Calendrier de mise en œuvre	Dès 2012	**Evaluation**	Action non aboutie, à retravailler dans le PLUi-H



Actions engagées

- Au vu des multiples contraintes posées par le site initialement envisagé dans le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de l'Ardèche 2020 – 2025 : Quartier Vinsas à Bourg-Saint-Andéol (proximité immédiate d'habitat résidentiel, dangerosité de l'accès, cout estimatif du projet élevé…), les élus ont fait le choix de repositionner le projet d'aire d'accueil au Sud-Ouest de la zone d'activité de Fanjouge, sur un terrain actuellement propriété de la commune. Une étude de faisabilité menée en 2023 a confirmé la capacité de ce site à accueillir une aire d'accueil de 16 places (au lieu des 20 places demandées dans le schéma), capacité validée par les services de l'Etat.

Actions à poursuivre dans le cadre du PLUi-H

- En attente de la validation par les services de l'Etat, du plan d'aménagement de l'aire d'accueil réalisé dans le cadre de l'étude de faisabilité.
- Poursuite des études de conception et notamment à court terme : réalisation d'un dossier d'autorisation loi sur l'eau
- Anticiper et prendre en compte, lors de la conception de l'aire d'accueil, sa gestion ultérieure.

BILAN

Taux de réalisation de l'action en fin du PLH

20%

Enjeux et perspectives

Créer une aire d'accueil des gens du voyage afin de répondre aux obligations du Schéma Départemental

Budget et financements

Poste à 80% de catégorie A dédié à l'Habitat

Etude de faisabilité AAGDV : 13 400 € HT

Constitution dossier d'autorisation loi sur l'eau (devis) : 9900 € HT

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_081-DE

5. Eléments de synthèse du bilan des actions et réponses aux enjeux du diagnostic

L'analyse des actions permet de faire émerger plusieurs éléments de fond :

- Le rôle de la CC DRAGA en matière d'habitat et d'urbanisme et son implication auprès des communes est en constante progression depuis 2012. L'élaboration du PLUi-H, démarche structurante pour le territoire, initiée en 2019, joue un rôle clé dans le renforcement des échanges avec les communes et les acteurs locaux pour permettre une meilleure prise en compte des objectifs et enjeux en matière d'habitat dans les documents d'urbanisme. Dans le cadre des travaux d'élaboration, une attention particulière a été portée sur la maîtrise de la consommation foncière et le développement d'une offre de logements cohérente par rapport aux différentes classes d'armature du territoire et leurs niveaux de services et d'équipements.

- Si l'animation du PLH est satisfaisante, il convient de renforcer la structuration de l'observatoire de l'habitat et du foncier par la création d'un outil de suivi plus étoffé (notamment alimenté par des données communales et intercommunales) venant compléter les données transmises chaque année par l'ADIL. Cet exercice, d'ores et déjà travaillé dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H via la définition d'un certain nombre d'indicateurs complémentaires, devra être opérationnel dès les premières années de suivi du PLUi-H ;

- Les stratégies foncières se précisent, notamment sur les communes de Bourg-Saint-Andéol et Viviers, engagées dans le programme Petites Villes de Demain. Après la mise en place de premiers outils à l'échelle intercommunale (outil de suivi des DIA), des démarches pro-actives ou coercitives sur certains secteurs à enjeux ont pu être enclenchées (DUP ORI, mobilisation EPORA pour portage foncier…). Celles-ci devront être menées à leur terme sur la temporalité du PLUi-H ;

- Une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain 2022-2027, dont l'ambition a été fortement revue à la hausse par rapport à la précédente est entrée en vigueur au 1er septembre 2022. Celle-ci permet de répondre aux enjeux d'amélioration du parc privé dégradé, de développement d'une offre privée conventionnée sociale, d'aide à l'accession, de réponse aux besoins d'adaptation des logements pour les personnes en perte d'autonomie, de lutte contre la vacance, de lutte contre l'habitat indigne. Sur ce dernier volet, le permis de louer a également été instauré sur 3 périmètres du territoire intercommunal depuis le 1er janvier 2023. Un POPAC 2022-2025, mis en place sur une copropriété spécifique à Bourg-Saint-Andéol est également venu compléter au 1er septembre 2022 les dispositifs en faveur de l'amélioration du parc privé.

- Le service Habitat propose un panel de dispositifs d'accompagnement-conseil à destination des communes et/ou des particuliers enrichi et diversifié : architecte-conseil, service public de la rénovation de l'habitat, opération programmée d'amélioration de l'habitat. Une nécessaire communication du quotidien autour de ces dispositifs est à poursuivre afin de s'assurer de leur bonne visibilité auprès d'un large public. La signature d'une convention pacte territorial France Rénov' devra être anticipée ;

- Il convient de poursuivre et renforcer les échanges et le travail partenarial mené avec les opérateurs de logement et les communes de façon à s'assurer, le plus en amont possible, de la compatibilité des enjeux du territoire avec la programmation envisagée et ainsi de pouvoir ajuster l'offre en fonction des besoins recensés de manière à fluidifier le parcours résidentiel ;

- Concernant le public jeunes, une nouvelle dynamique devra être insufflée au dispositif d'accompagnement existant (Conseil Habitat Jeunes notamment) afin d'améliorer sa portée sur le territoire intercommunal. L'enjeu reposera également sur le renforcement de la sécurisation du parcours résidentiel grâce à des accompagnements multi-partenariaux (CCAS, mission locale, garanties pour le propriétaire-bailleur…)

- Si la création de l'aire d'accueil des gens du voyage n'a pas abouti dans les 12 ans du PLH, il s'avèrera nécessaire de concrétiser ce projet dans la temporalité du PLUi-H à venir.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_081-DE

ANNEXES