



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE L'Ardèche

Comité de Suivi de l'Habitat

Politique de l'habitat en Ardèche Bilan 2016 - Perspectives 2017



SOMMAIRE

QUELQUES MOTS D'INTRODUCTION	Page 4
---	---------------

PARTIE I : La planification et le développement de l'offre de Logements	Page 6
--	---------------

LES POLITIQUES TERRITORIALES DE L'HABITAT

1 - Les collectivités engagées dans un Programme Local de l'Habitat.....	Page 6
2 - Schémas de cohérence territoriale	Page 8
3 - Réseau technique de l'habitat à l'échelle départementale	Page 8
4 - L'observatoire départemental de l'habitat.....	Page 8
A. Première approche des besoins en logements pour les personnes âgées.....	Page 10
B. Observatoire local des loyers.....	Page 10
C. Bilan des études thématiques menées en 2016 par l'observatoire	Page 10
D. Programme d'études thématiques 2017	Page 11

LE DEVELOPPEMENT DU PARC LOCATIF PUBLIC

1 - Contexte

A. Le parc locatif HLM par bailleur et par commune en 2016	Page 12
B. Loi Solidarité et Renouvellement Urbains. Les points importants 2016-2017	Page 13

2 - Bilan de la production de logements sociaux publics en Ardèche en 2016

A. Panorama de la production de logements HLM en 2016.....	Page 15
B. La production communale.....	Page 21
C. Les opérations spécifiques.....	Page 22
D. L'accession sociale à la propriété.....	Page 23
E. Les ventes HLM.....	Page 26
F. Les conventions d'utilité sociale (CUS)	Page 26
G. La réhabilitation énergétique du parc locatif public.....	Page 27
H. La mobilisation et valorisation du foncier public pour la production de logements sociaux	Page 27

3. Perspectives et éléments de réalisation 2017	Page 28
--	----------------

PARTIE II : Rénovation du parc de logements

LA RENOVATION DU PARC PRIVE

1 - Bilan des activités 2016 de la délégation départementale de l'Anah	Page 31
A. Nombre de logements améliorés et montant des aides accordées par l'Anah en Ardèche.....	Page 31
B. Les bénéficiaires des aides de l'Anah : propriétaires bailleurs et propriétaires occupants.....	Page 34
C. Le conventionnement.....	Page 36
D. Les aides de l'État en faveur de l'amélioration énergétique des logements	Page 38
E. Les interventions spécifiques de l'Anah.....	Page 39

2 - Les programmes opérationnels en 2016

A .Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, les programmes d'intérêt général et les études en cours (au 30/11/2016)..... Page 41

B. Le rôle des opérations programmées pour l'émergence des demandes d'aides Anah Page 42

3 – Perspectives et éléments de réalisation 2017 Page 43

4- La lutte contre l'habitat indigne Page 44

A. Bilan 2016 Page 44

B. Perspectives 2017 Page 45

LE RENOUVELLEMENT URBAIN

1- Les Programmes de Renouvellement Urbain (PRU) en Ardèche

A. Le quartier des Oliviers à Aubenas..... Page 46

B. Le quartier du Zodiaque à Annonay..... Page 48

2 La rénovation des centres anciens

A. le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) sur le centre ancien d'Annonay Page 50

B. Programme de revitalisation du centre-Bourg de Largentière Page 51

C. Le centre ancien du Teil Page 52

PARTIE III : Les actions en faveur des publics spécifiques

LES POLITIQUES SOCIALES DU LOGEMENT

A. La mise en oeuvre du Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) Page 53

B. Le logement prioritaire Page 54

C. Le droit au logement opposable Page 55

D. Les procédures d'expulsion Page 56

E. La demande de logement social et son dispositif d'enregistrement (SNE) Page 57

F. L'activité de la Commission Départementale de Conciliation (CDC) Page 59

L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Page 61

QUELQUES MOTS D'INTRODUCTION

Le Comité de Suivi de l'Habitat est le rendez-vous annuel de tous les acteurs qui interviennent dans le champ de l'habitat et du logement en Ardèche. Il est organisé par le service Ingénierie et Habitat de la Direction Départementale des Territoires (DDT).

Cette réunion, sous l'égide de Monsieur le Préfet, permet à la fois de :

- Dresser le bilan de l'activité de l'État dans ce domaine pour l'année 2016 ;
- Présenter les perspectives et les opérations significatives de l'année en cours ;
- Rappeler les orientations et les priorités soutenues par l'État et ses services (notamment DDT et Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations (DDCSPP)) vers les différents opérateurs invités à cette réunion ;
- Échanger avec l'ensemble des acteurs de l'habitat dans le territoire.

2016, une mobilisation forte de l'Etat aux côtés des territoires:

- **Mobilisation de l'ANRU :**
 - Poursuite et finalisation des Programmes de Rénovation Urbaine d'Aubenas (Les Oliviers) et d'Annonay (Le Zodiaque),
 - Poursuite du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) d'Annonay avec le soutien croisé de l'Anah et de l'ANRU,
 - Le Nouveau Programme de Rénovation Urbaine investit et retient Le Teil comme "territoire prioritaire" régional (PRIR)
- **Investissements de l'Anah :**
 - Mobilisation financière renforcée supérieure à 2015 (6,6 M€) partagée entre le budget de l'Anah et le Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART) ;
 - Démarrage de la plateforme énergétique de l'habitat ;
 - Démarrage de l'OPAH RU CC Pays Aubenas-Vals ;
 - Fin de l'OPAH RU Annonay, de l'OPAH RU Deux rives et de l'OPAH Rhône-Crussol ;
 - Poursuite des autres OPAH et programmes, dont le Programme d'Intérêt Général (PIG) de Lutte contre l'Habitat Indigne (sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Départemental) ;
 - Poursuite des partenariats : conférence des financeurs, Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, Auto réhabilitation accompagnée (MSA), ...

Cette nouvelle année se caractérise par un contexte législatif renforcé avec la promulgation le 27 janvier 2017 de la loi n° 2017-86 relative à **l'Égalité et la Citoyenneté**. Elle comporte 224 articles répartis en trois titres dont le second porte sur le logement.

Ce titre, intitulé « **Mixité sociale et égalité des chances dans l'habitat** » comprend des mesures dans le logement social afin de favoriser le vivre

ensemble et lutter contre les phénomènes de ségrégation territoriale. Ces mesures tendent à favoriser l'égal accès de chacun à un logement abordable adapté à ses besoins, quel que soit son lieu de résidence et son niveau de revenus à travers trois leviers :

- les attributions de logements sociaux ;
- les loyers dans le parc social ;
- l'offre de logements sociaux.

2017 s'inscrit d'ores et déjà comme une année d'investissements importants. Les collectivités et l'État restent mobilisés et impliqués sur cet enjeu afin de répondre aux préoccupations des ardéchois.

PARTIE I - LA PLANIFICATION ET LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

LES POLITIQUES TERRITORIALES DE L'HABITAT

1 – Les collectivités engagées dans un Programme Local de l'Habitat

Le programme local de l'habitat (PLH) est un outil politique opérationnel permettant à une intercommunalité de cerner le fonctionnement du marché du logement, de fixer les grands axes d'une politique du logement et de définir un programme d'actions.

Le PLH s'est imposé comme le document stratégique de programmation et de mise en œuvre des politiques locales de l'habitat, en permettant aux EPCI de prévoir un budget et des actions précises sur une période de six ans.

8 collectivités sont aujourd'hui dotées de cet outil, et 4 autres EPCI ardéchois ont engagé l'élaboration d'un tel document d'orientation.

Les PLH approuvés

... s'appliquent sur les communautés de communes de :

- Barrès-Coiron, Ardèche-Rhône-Coiron et du Rhône-aux-Gorges-de-l'Ardèche qui ont élaboré conjointement leur PLH adoptés en avril et mai 2012 ;
- Du Bassin d'Aubenas qui a adopté son PLH en février 2014 ;
- Pays de Beaume-Drobie et Val-de-Ligne qui ont élaboré conjointement leur PLH adoptés respectivement en décembre 2014 et mars 2015 ;
- La CC Rhône-Crussol qui a adopté son PLH en décembre 2016.

et ceux en cours d'élaboration

3 autres collectivités ont lancé l'élaboration d'un PLH :

- CA Privas Centre Ardèche ;
- CA Hermitage Tournonais + Herbasse-Pays de St-Félicien (aujourd'hui compris dans la CA ARCHE);
- CC Porte Drom'Ardèche.

Les PLUiH

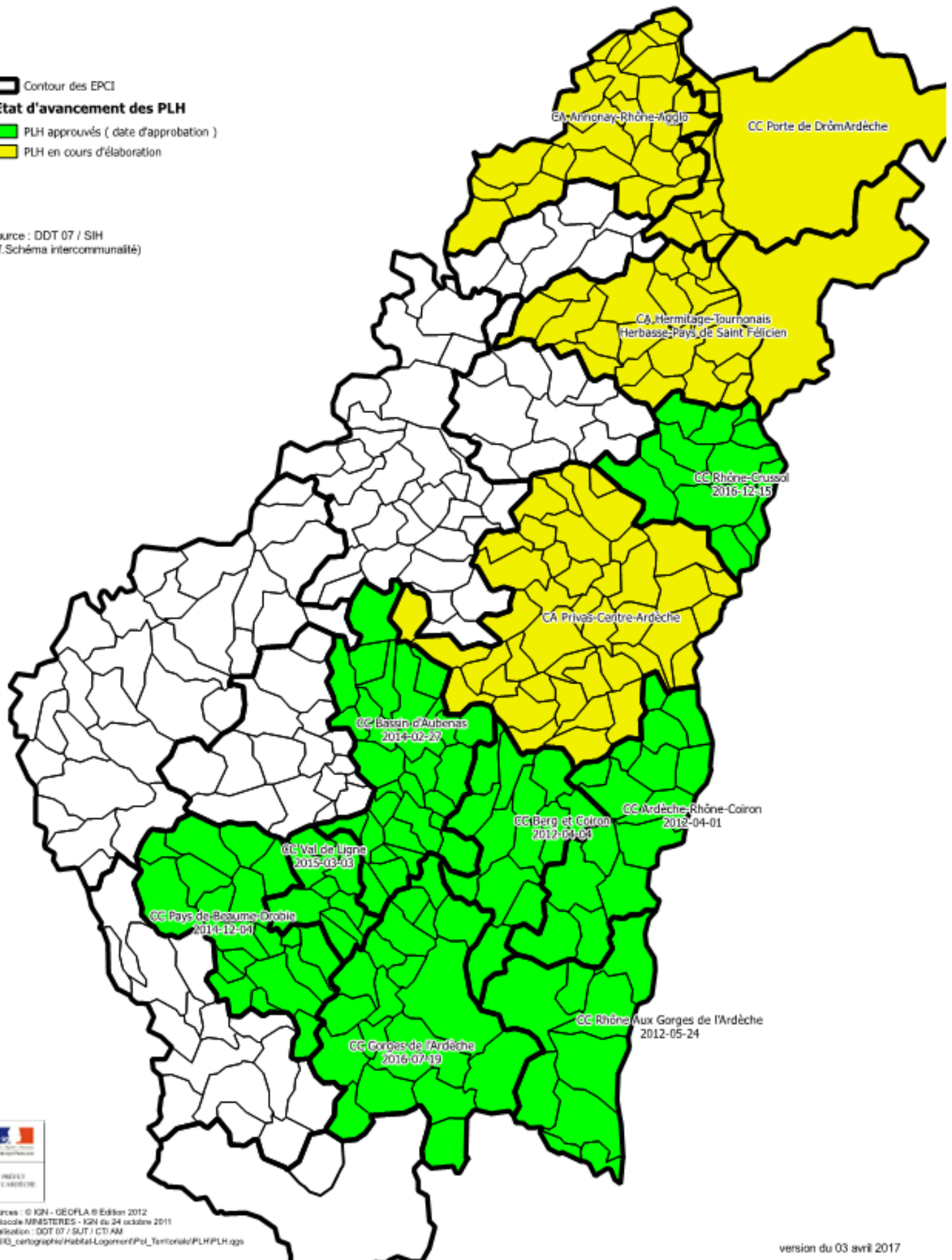
Par délibération en date du 13 avril 2017, le Conseil de la Communauté d'Agglomération « Annonay-Rhône-Agglo » a prescrit l'élaboration d'un Plan local d'Urbanisme valant Programme Local de l'Habitat à l'échelle des 29 communes d'Annonay-Rhône-Agglo.

La carte suivante met en évidence les PLH en vigueur ou en cours d'élaboration sur le département :

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE
Programmes Locaux de l'Habitat
Situation au 1er avril 2017

- Contour des EPCI
- Etat d'avancement des PLH**
- PLH approuvés (date d'approbation)
- PLH en cours d'élaboration

Source : DDT 07 / SIH
(cf. Schéma intercommunalité)



2 - Schémas de cohérence territoriale

- 2 SCOT approuvés : « Grand Rhovaltain » et « Rives du Rhône » ;
- 1 SCOT en cours de révision : « Rives du Rhône » ;
- 2 SCOT en cours d'élaboration : « Ardèche méridionale », « Centre-Ardèche » ;
- 1 SCOT en cours de lancement : « Territoire Montilien ».

3 - Réseau technique de l'habitat à l'échelle départementale

Une animation technique et réglementaire assurée par le Service Ingénierie et Habitat de la DDT permet un partage d'expérience entre les territoires et leurs "techniciens habitat".

Elle donne lieu à des échanges sur les politiques et évolutions réglementaires dans le domaine de l'habitat.

Le réseau se réunit deux à trois fois par an.

4 - l'observatoire départemental de l'habitat

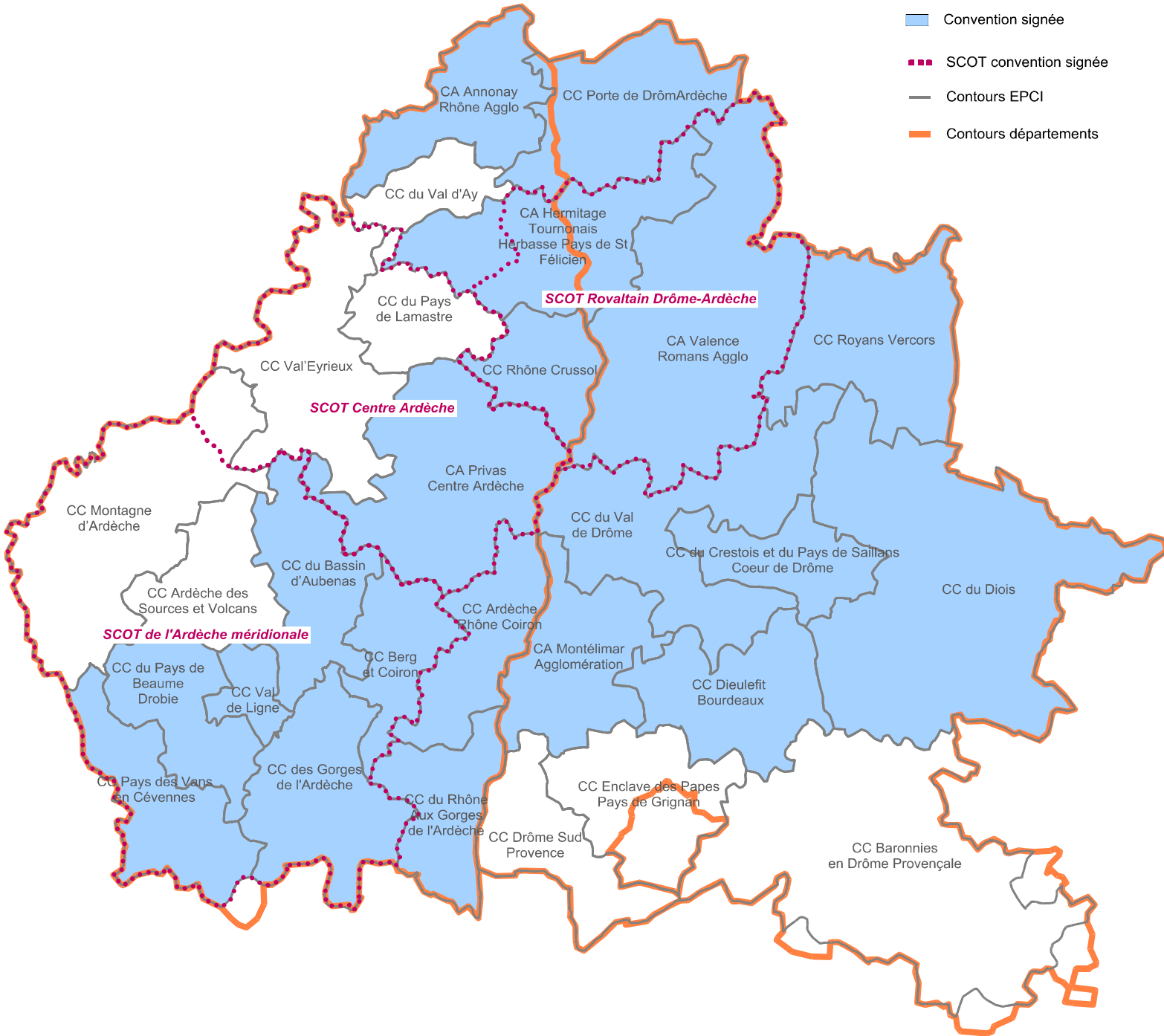
L'observatoire de l'habitat en Drôme et en Ardèche est assuré par l'Association Départementale d'Information sur le Logement de la Drôme (ADIL 26). Il émane de deux chartes tripartites (Départements, État, Adil 26) qui déploient cet outil en Ardèche depuis 2013.

Ce dispositif, soutenu par le Conseil Départemental de la Drôme et le Conseil Départemental de l'Ardèche, est un outil mutualisé entre les territoires afin d'éclairer les politiques publiques et d'aider aux décisions. L'observatoire structure un dispositif de recueil de données, produit des études et outils pour les valoriser et les mettre à disposition, et constitue un lieu d'échanges et de débats. Il s'inscrit dans une démarche de dialogue et de co-construction avec ses partenaires (collectivités, État, professionnels...).

Les EPCI et SCoT ont la possibilité de conventionner avec l'observatoire afin de bénéficier de travaux spécifiques à leur territoire, et notamment le suivi annuel de la mise en œuvre de leur PLH.

Les structures drôme et Ardèche ayant conventionné pour cet outil figurent sur la carte suivante :

Etat d'avancement des conventions de participation des EPCI à l'observatoire de l'habitat Drôme-Ardèche de l'ADIL26



Actualisation : janvier 2017.

A. Première approche des besoins en logements pour les personnes âgées

Un état des lieux relatif à l'habitat des personnes âgées dans le département a été réalisé en 2016. Sur la base de ce travail, une mise en perspective des territoires ardéchois est en cours de réalisation.

Selon l'INSEE, un fort vieillissement de la population est à prévoir d'ici 2040, notamment les tranches d'âge 75-84 ans et 85 ans et plus.

Même si les personnes âgées résident surtout à domicile, la proportion vivant en collectivité s'accroît fortement avec l'âge.

La réponse aux besoins passera par l'adaptation et le maintien à domicile (amélioration de l'habitat, l'APA à domicile (allocation personnalisée d'autonomie) et des établissements adaptés (notamment des logements foyers et d'EHPAD).

B. Observatoire Local des Loyers

Afin de disposer de données fiables à grande échelle et régulièrement mises à jour sur les loyers, un réseau d'observatoires des loyers se constitue depuis plusieurs années. Ces observatoires des loyers sont en charge de la collecte, du redressement et d'un premier niveau de contrôle des données au niveau local, ainsi que leur diffusion et de la communication des résultats annuels.

La mise en place d'un observatoire local des loyers vient d'être validé par le Ministère du Logement sur les secteurs « Rovaltain » (pour partie CC Hermitage-Tournonais et Rhône-Crussol) et « Montilien » (pour partie CC Ardèche-Rhône-Coiron).

Ces deux secteurs, à cheval sur les départements de l'Ardèche et de la Drôme, représentent 151 communes et concentrent les enjeux principaux en termes de marchés locatifs.

La structure "porteuse" de cet observatoire est l'ADIL 26.

C. Bilan des études thématiques menées en 2016 par l'observatoire

Drôme et Ardèche

- Le logement des personnes âgées ;
- Suivi du dispositif « Habiter mieux » ;
- Construire ou rénover ;
- Les loyers (CAF, FNAIM, RPLS) (en cours) ;
- Les marchés immobiliers et fonciers.

Ardèche

- Bilan des indicateurs du PDALHPD ;
- Actualisation et diffusion de l'étude « Habitat en Ardèche ».

EPCI

- Mise au point de la contribution aux plans partenariaux de gestion de la

demande en logement social et aux politiques de peuplement et d'attribution.

D. Programme d'études thématiques 2017

Drôme et Ardèche

- L'accession abordable en Drôme et en Ardèche ;
- Habiter Mieux en Drôme et en Ardèche - mise à jour annuelle de l'étude ;
- L'observation des loyers en Drôme et en Ardèche – évolution du dispositif :
 - étude préalable à la mise en place d'un observatoire local des loyers agréé par l'Etat et l'ANIL,
 - mise en place de l'observatoire local des loyers sur les secteurs Rovaltain et Montilien (cf. 4-B ci-dessus),
 - approche « ménages » avec les données de la CAF,
 - poursuite de l'exploitation des données FNAIM.
- Les logements communaux en Drôme et en Ardèche avec le concours de la CDC ;
- Les valeurs immobilières dans la Drôme et en Ardèche :
 - actualisation de l'étude sur les valeurs immobilières en Drôme et en Ardèche faite en 2016 avec l'EPORA avec approche infra communale.
- Les apports des fichiers fonciers MAJIC à l'observation de l'habitat : Copropriétés - Parc privé – Vacance - Approches infra communales :
 - premières exploitations,
 - exposé aux partenaires des possibilités induites pour les politiques locales de l'habitat.

D'autres thèmes pourront être étudiés (à confirmer en comité technique) : la vacance et les résidences secondaires, poursuite de travaux sur le logement des personnes âgées et handicapées, etc.

Animation et appui aux EPCI

- Productions et interventions dans le cadre des conventions de participation des EPCI (tableaux de suivi des PLH, notes d'accompagnement, présentation en EPCI) ;
- Travaux partagés avec les EPCI (à voir, par ex. sur les logements communaux, le parc conventionné privé, la vacance, etc.).

Partenariat avec l'EPORA :

- Réalisation de notes de marché en lien avec les projets opérationnels de l'EPORA ;
- Présentation et actualisation de l'étude bidépartementale sur la DVF ;
- Appui aux bureaux d'études intervenants pour le compte d'EPORA.

Rencontre annuelle bidépartementale :

- Favoriser une accession abordable, en neuf et en ancien, en Drôme et en Ardèche – publics concernés, modalités urbaines, politiques locales et dispositifs mobilisés.

Ardèche

- Le logement des personnes âgées en Ardèche, développement et partage ;
- Actualisation de « Le logement des personnes défavorisées en Ardèche » dans le cadre de PDALHPD ;
- Fiche sur le logement des jeunes.

Gouvernance de la Mission d'observation

- Réunions des instances de pilotage de chaque département.

LE DEVELOPPEMENT DU PARC LOCATIF PUBLIC

1. Contexte

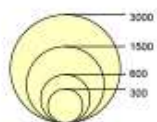
A. Le Parc locatif HLM par Bailleur et par commune en 2016

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

Parc de logement HLM par organisme
en 2016

Les différents organismes HLM en Ardèche

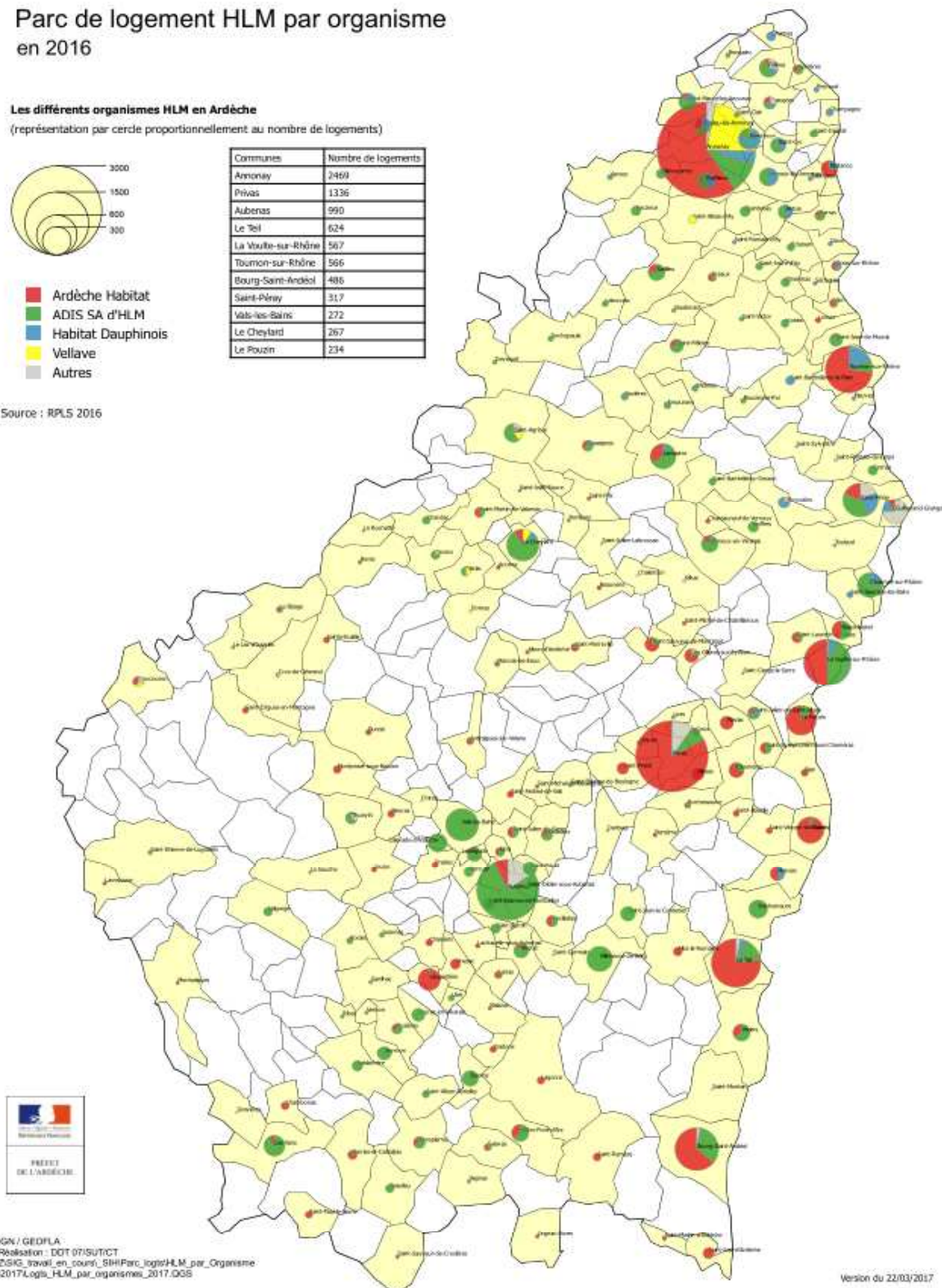
(représentation par cercle proportionnellement au nombre de logements)



- Ardèche Habitat
- ADIS SA d'HLM
- Habitat Dauphinois
- Vellave
- Autres

Communes	Nombre de logements
Annonay	2469
Privas	1336
Aubenas	990
Le Teil	624
La Voulte-sur-Rhône	567
Tournon-sur-Rhône	566
Bourg-Saint-Andéol	486
Saint-Péray	317
Vals-les-Bains	272
Le Cheylard	267
Le Pouzin	234

Source : RPLS 2016



IGN / GEOFLA
Réalisation : DOT 07/SUTICT
ZSIGK_travail_en_cours/SHIParc_logtsHLM_par_Organisme
2017L_logts_HLM_par_organismes_2017.QGS

Version du 22/03/2017

B - Loi Solidarité et Renouvellement Urbain – Les points

importants 2016-2017 L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) impose dans les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants comportant une commune de plus de 15 000 habitants, un nombre de logements locatifs sociaux supérieur à **20% du total des résidences principales**.

Sont considérés comme logements locatifs sociaux :

- Les logements conventionnés appartenant aux organismes HLM ;
- Les logements conventionnés appartenant à des propriétaires privés financés par l'Anah ou au moyen d'un Prêt Locatif Social ;
- Les centres d'hébergement.

Dans le cas où l'objectif de logements locatifs sociaux de 20% n'est pas atteint, des sanctions financières sont prévues sous forme de prélèvement sur les ressources fiscales des communes. Ce montant est égal à 25% du potentiel fiscal par habitant multiplié par le nombre de logements manquants. Ces pénalités sont désormais reversées à l'établissement public foncier EPORA.

La loi SRU a instauré le principe d'un rattrapage progressif du déficit de logements locatifs sociaux, analysé par périodes triennales jusqu'à l'échéance 2025.

Le niveau de rattrapage est aujourd'hui fixé par la loi du 18 janvier 2013, à :

- 25% pour la période 2014-2016 ;
- 33 % pour 2017-2019,
- 50 % pour 2020-2022 ;
- 100 % pour 2023-2025.

La loi du 18 janvier 2013 relative au renforcement des obligations de production de logement social, a également introduit, en plus de l'objectif quantitatif assigné à chaque période triennale, un objectif qualitatif basé sur la catégorie de logement social. Parmi les logements produits sur la période triennale, la commune doit compter un minimum de 30% de logements très sociaux, et 30% de logements "les moins sociaux" (20% pour les communes qui comptent moins de 10% de logements sociaux).

Un bilan des objectifs quantitatifs et qualitatifs est réalisé à l'issue de chaque période triennale. Si l'écart entre les objectifs et les réalisations sur la période est trop important, le Préfet peut constater la carence de la commune, après une procédure contradictoire conduite au sein d'une commission départementale chargée de l'examen des obligations SRU (article L.302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation). Ce constat peut entraîner la majoration du prélèvement annuel, le transfert du droit de préemption urbain (DPU) au préfet, la reprise des autorisations d'urbanisme par le Préfet, et la reprise du contingent communal de logements sociaux dans le cadre des commissions d'attribution.

En Ardèche, deux communes sont concernées par cette disposition depuis le début du dispositif :

- **Guilherand-Granges** qui comprend **8%** de logements locatifs sociaux (LLS) au 1er janvier 2016 ;
- **Saint-Péray**, avec **13.7%** au 1er janvier 2016).

La commune du **Teil** est entrée dans le dispositif en 2012, avec le passage de l'unité urbaine de Montélimar au dessus du seuil de 50 000 habitants. Elle en sort en 2017, avec un taux de 20.7% de LLS au 1er janvier 2016.

Le renforcement des dispositions de l'article 55 de la Loi SRU

Les comités interministériels « Égalité et Citoyenneté : la République en actes » de mars et octobre 2015, ont conclu à l'urgence de renforcer la mixité sociale pour lutter contre la fragmentation de notre société et les coupures territoriales. Pour les communes concernées par les obligations de la loi SRU, l'instruction du Premier Ministre du 30 juin 2015 demande une mobilisation de tous les acteurs oeuvrant dans le domaine du logement.

En déclinaison de cette directive, les communes concernées et les services de l'État ont construit ensemble un plan d'actions qui permettra de traduire de façon opérationnelle l'ensemble des mesures à prendre pour réduire le déficit de logements sociaux : offre nouvelle, recherche de foncier disponible, conventionnement du parc existant, mise en compatibilité des documents d'urbanisme et de planification.

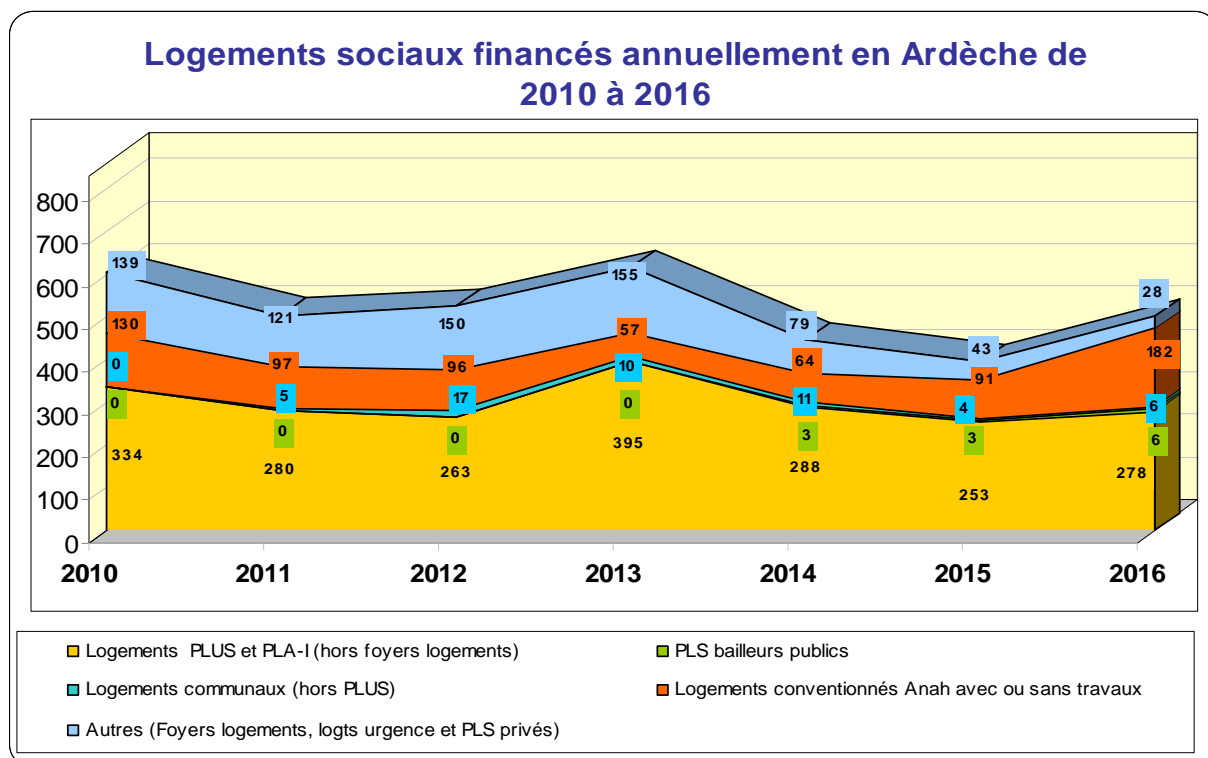
Un comité de suivi de ce plan d'action a été mis en place début 2016 pour veiller à sa mise en oeuvre et garantir, à terme, le rattrapage du retard pris dans la production de logements sociaux à l'échéance réglementaire 2025.

Le bilan de la période 2014-2016

Le bilan de la période 2014-2016 a été conduit en début d'année 2017. Les communes de Guiherand-Granges et Saint-Péray n'ont pas atteint les objectifs fixés pour la période. La commission départementale prévue par l'article L.302-9-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) a examiné la situation de chaque commune vis-à-vis de son bilan triennal, et également des perspectives de rattrapage du déficit.

Compte tenu des résultats obtenus par les deux communes sur la période 2014-2016, et des actions engagées pour rattraper le déficit de logements sociaux sur les prochaines périodes, le Préfet n'a pas déclaré la mise en carence à leur encontre.

2. Bilan de la production de logements sociaux publics en Ardèche en 2016



Source : DDT/SIH

L'activité du financement du logement en Ardèche a permis la production en 2016 de **500 logements** (privés et publics) à loyer maîtrisé, soit une hausse d'environ 27% par rapport à 2015. Cela s'explique par la hausse de la production PLUS/PLAI (+9.9%) et une production des logements conventionnés Anah qui passe de 91 logements en 2015 à 182 en 2016.

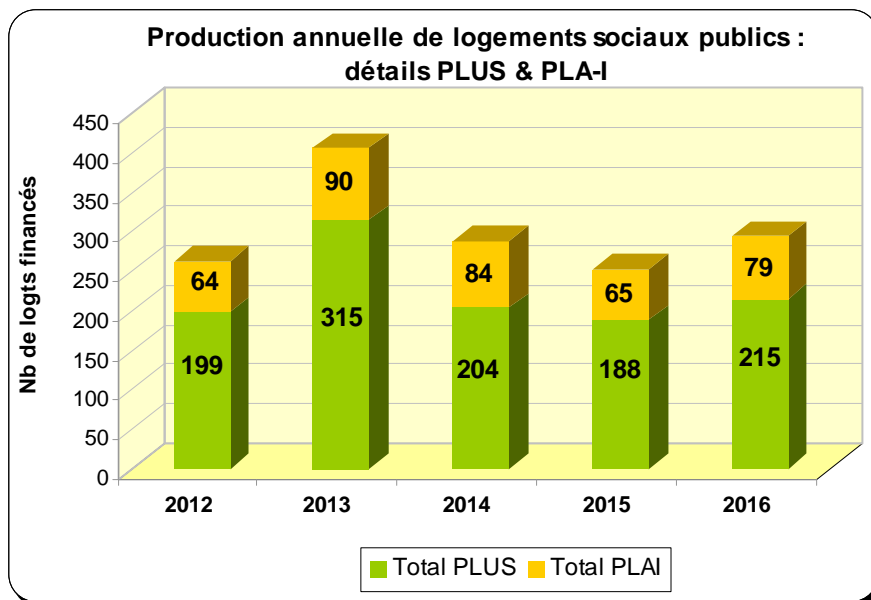
A - Panorama de la production de logements HLM en 2016

Pour la production de logements pour la région en PLUS / PLAI / PLS, on notera 12 099 logements financés en 2016 (pour un objectif de 16 700 logements pour la région Auvergne-Rhône-alpes). La région Auvergne-Rhône-Alpes est classée au 2ème rang de la programmation nationale.

Pour l'Ardèche, avec 318 logements financés (dont 215 PLUS, 79 PLAI, 18 PLS et 6 PALULOS), la programmation 2016 marque une nette hausse par rapport à l'année 2015.

L'exercice 2016 a permis de respecter les priorités nationales et régionales fixées avec :

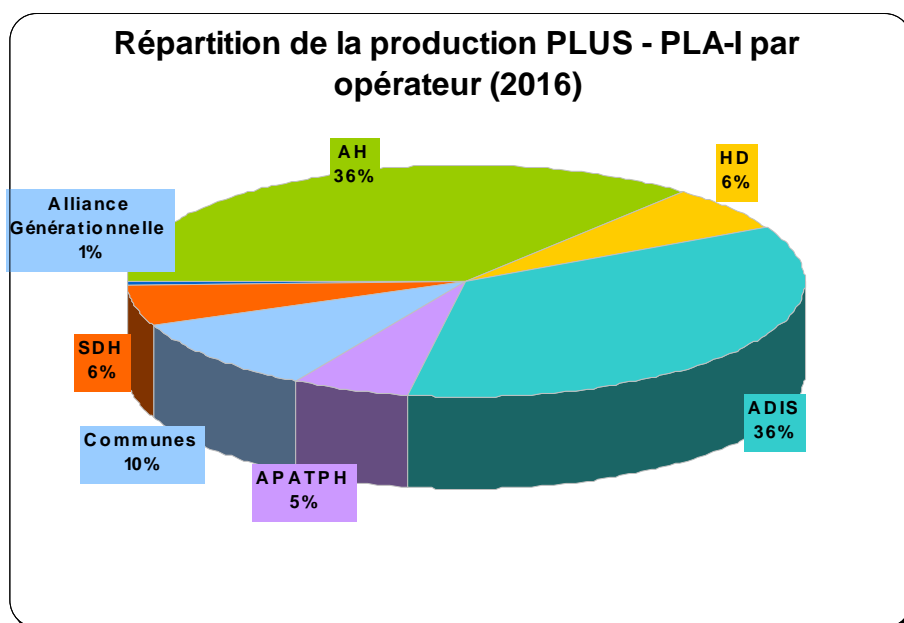
- une bonne territorialisation de la production : sur 294 PLUS/PLAI, 132 sont situés en commune SRU ;
- une augmentation de la production de petits logements : 123 T1 et T2 financés, correspondant à 33 % de la production ;
- une nette augmentation du nombre de logement en acquisition amélioration.



Source : DDT07/SIH

Le niveau de production des logements très sociaux (PLA-I) en Ardèche est relativement constant depuis 2012. Il s'élève à 27% de la part PLUS/PLAI soit un taux légèrement inférieur à l'objectif de 30% fixé au niveau régional.

Le respect de ce taux est demandé à chaque opérateur, au regard de sa production annuelle.



Source DDT07/SIH

Cette année, l'essentiel de la production est assurée par les 2 bailleurs départementaux (AH et ADIS).

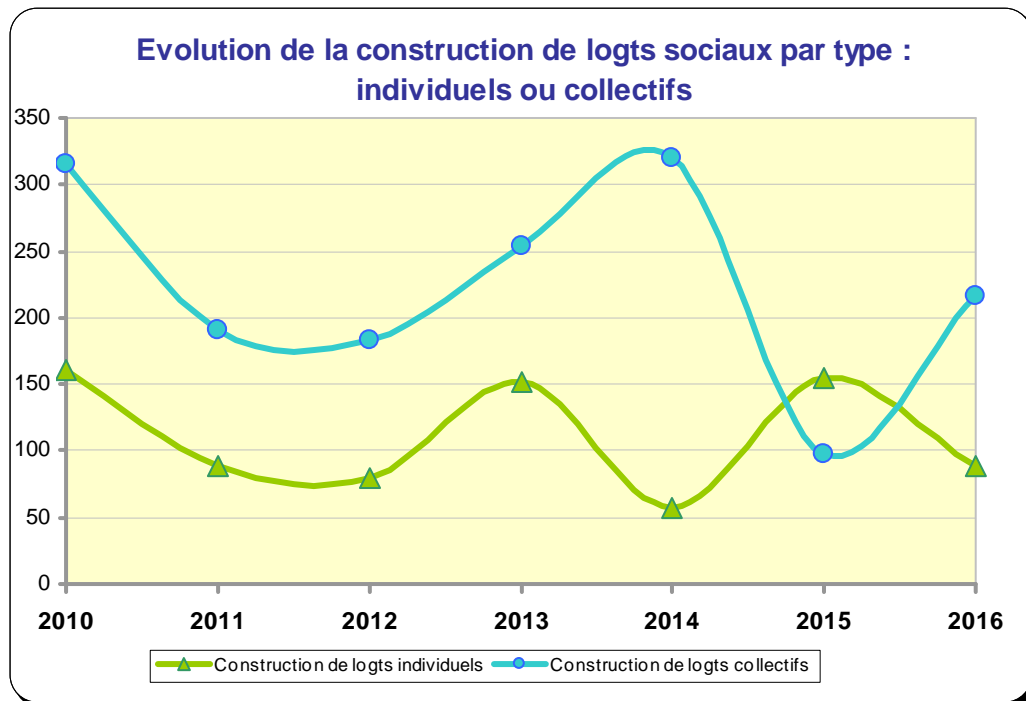
La production des communes pour l'année 2016 est en hausse par rapport à l'année 2015 (30 PLUS ou équivalent, 6 PALULOS) et représente 10% des logements PLUS / PLA-I produits.

A noter en 2016 une forte contribution à la production très sociale assurée par l'Association Pour l'Accueil et le Travail des Personnes Handicapées (APATPH), avec 16 logements PLA-I à Guilherand-Granges.



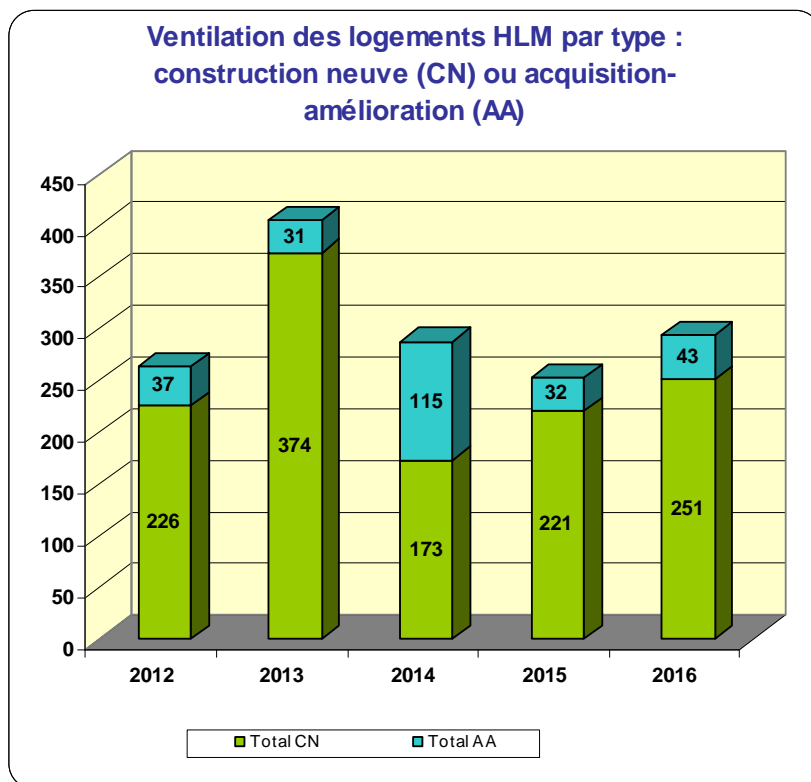
Ardèche Habitat – La Prade à Vessey – Le Bon Lieu à Boulieu

A.1 - Les caractéristiques des logements sociaux publics financés



Source : DDT07/SIH

La répartition des parts respectives des logements individuels et collectifs était relativement stable sur les années 2010-2013, avec une part de 30 % de logements individuels. Après une chute de la production de logements individuels en 2014 (14%), la tendance s'est inversée en 2015 pour aboutir à une part supérieure à celle des logements collectifs. Mais cette situation s'explique par une forte production de logements individuels groupés. En 2016, on retrouve une situation "classique" avec une part de 28% de logements individuels.



Source /DDT07/SIH

En 2016 :

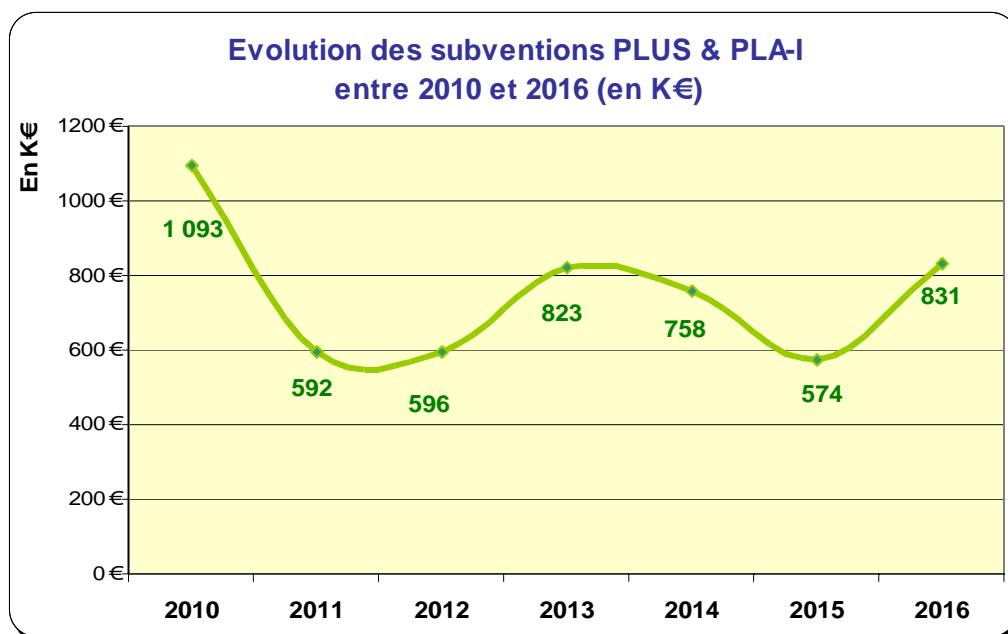
85 % de la production des bailleurs sociaux (PLUS/PLAI) est réalisé en neuf. Ce chiffre traduit une amélioration de la part des acquisition-amélioration, qui ne remet toutefois pas en cause une répartition assez constantes constructions neuves/aquisition-amélioration. Cette faible part s'explique en particulier, d'après les bailleurs, par des coûts d'opérations nettement plus élevés en acquisition-amélioration.



Ardèche Habitat/Construction neuve/Le Rhône à Cruas

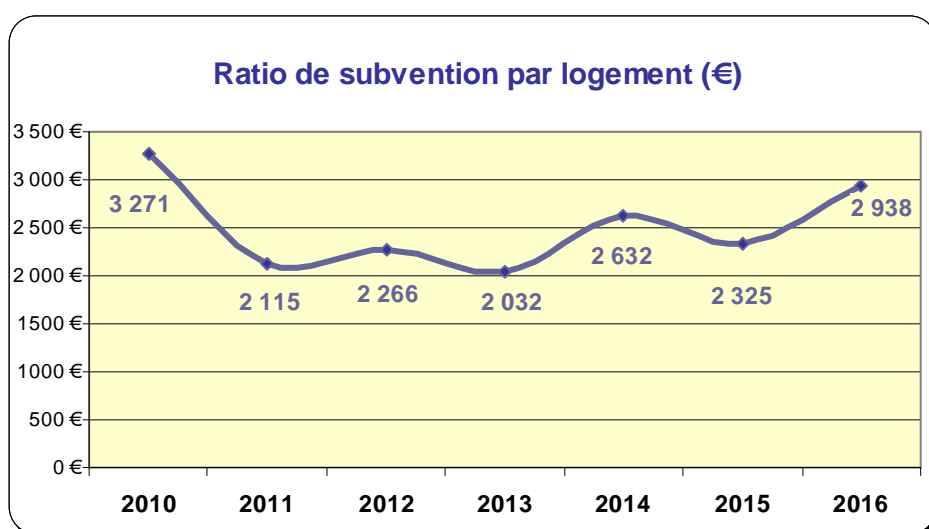
A.2 - Quelques éléments financiers

Dotation budgétaire des aides directes à la pierre



Source : DDT/SIH

L'augmentation forte de la dotation 2016 par rapport à l'année précédente s'explique par une production plus élevée de logements. Elle ne remet pas en cause une tendance structurelle à la diminution du forfait moyen attribué aux seuls PLAI.

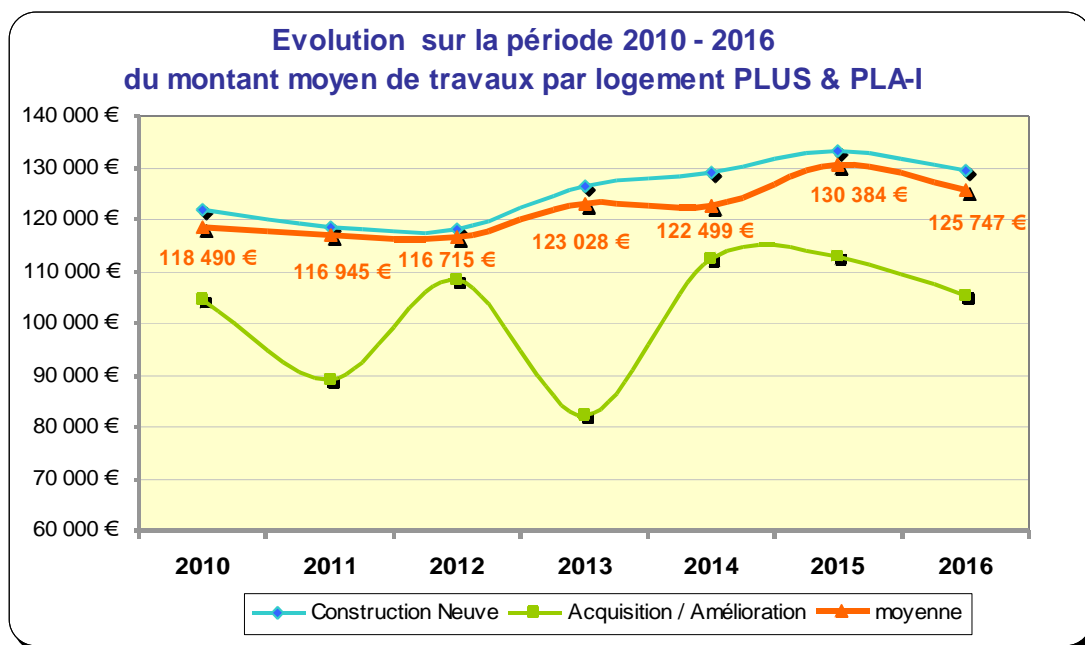


Source : DDT07/SIH

Au-delà des aides directes, les opérations de productions de logements sociaux bénéficient d'un ensemble d'aides, notamment financées par l'Etat (taux réduit de TVA, exonération de TFPB, prêts CDC ...), par les collectivités territoriales (foncier, garanties d'emprunts) ou par les organismes partenaires comme Action-logement.

Coût moyen des logements

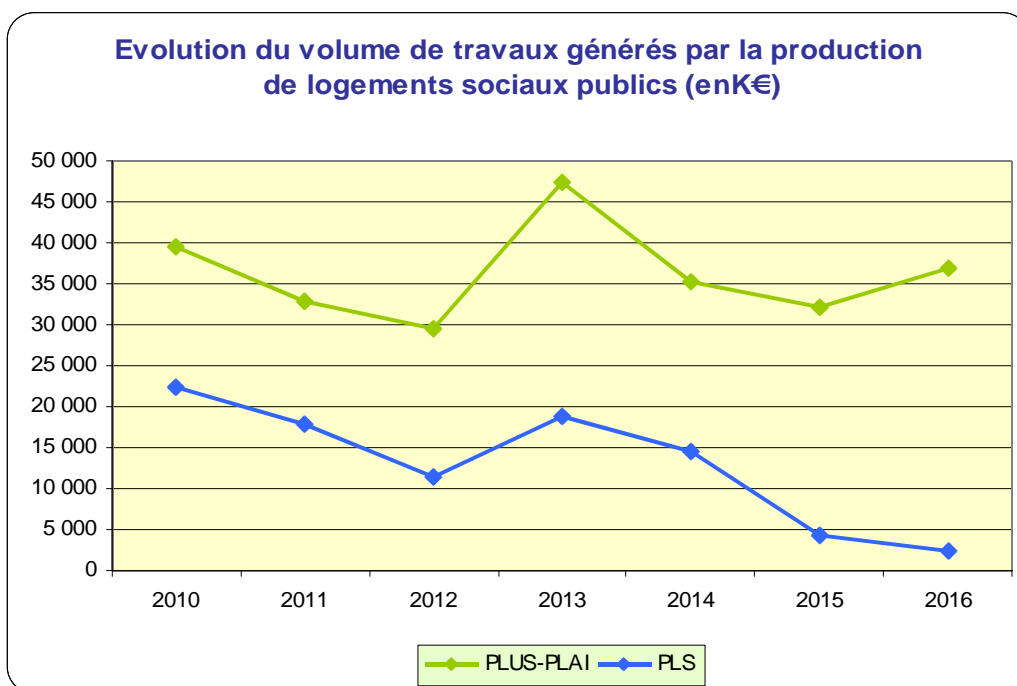
Le coût moyen de construction par logement qui n'avait cessé d'augmenter, depuis 2012 est en légère baisse en 2016 (-3.5%). On note la grande variabilité des coûts de construction liés aux opérations d'acquisition – amélioration sur la période 2010/2014. Ces coûts sont en effet fortement dépendants des difficultés techniques d'intervention (pollutions, densité du bâti, qualité du bâti...).



Source : DDT/SIH

Le volume de travaux engendrés

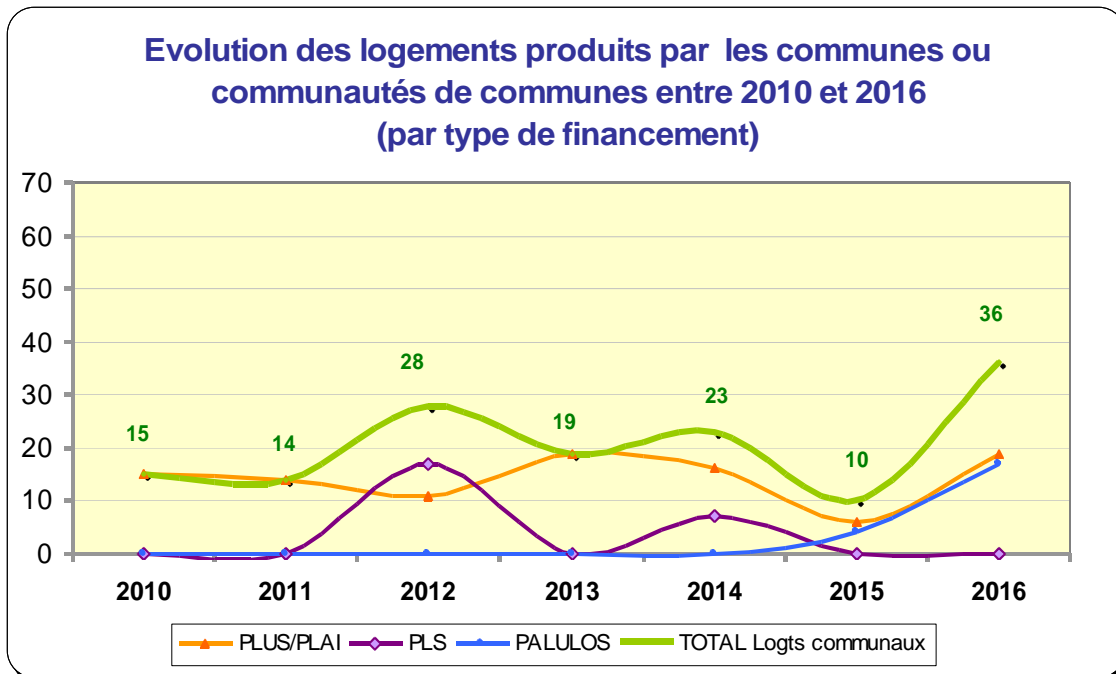
La production de logements sociaux en PLUS/PLA-I/PLS reste un important moteur de l'activité économique en Ardèche. La chute de la courbe PLS traduit, comme en 2015, l'absence de financement de PLS publics (EHPAD). Des raisons conjoncturelles expliquent en partie cette absence de financement. Mais la production neuve diminue aussi globalement parce que l'ensemble du département est aujourd'hui très bien pourvu en EHPAD.



Source : DDT/SIH

NB : ces montants n'intègrent pas les opérations programmées dans le cadre des projets de rénovations urbaines de l'ANRU.

B - La production communale



Source : DDT07/SIH

En 2016, 36 logements locatifs conventionnés ont été financés par les communes. Il ne s'agit que d'acquisition-amélioration ou de réhabilitation de logements déjà conventionnés, et donc, aucune construction neuve.

**Logements communaux financés en 2016
PLUS - PLAI - PALULOS**

Communes	Total	Nbre logts		Acquisition- Amélioration		Constructions neuves		PALULOS
		ind	coll	PLUS	PLA-I	PLUS	PLA-I	
logements communaux								
Saint-Vincent-de-Durfort	1	1		1				
Nonières	1	1		1				
Pailharès	3	1	2			3		
Saint-Pierre-Saint-Jean	1	1						1
Chauzon	4	4		2				2
Les Vans	6	3	3	3		2		1
Ribes	2	2				2		
Laurac-en-Vivaraïs	1	1		1				
Darbres	3	1	2	2				1
Lentillères	1	1						1
Saint-Andéol-de-Berg	3	3				2		1
Chandolas	1	1						1
Freyssenet	2		2					2
Mars	3	3						3
Saint-Julien-en-Saint-Alban	1	1						1
Aizac	3		3					3
	36							

C – Les opérations spécifiques

L'opération de 16 PLAI à Guilherand-Granges entre dans cette catégorie (cf supra). Cette opération permet un net renforcement de la production de logements très sociaux dans un secteur où des besoins ont été identifiés.

Elle a également été retenue au titre de l'appel à projet PLAI adaptés, qui permet l'octroi d'un financement supplémentaire, pour des opérations essentiellement destinées à des ménages rencontrant des difficultés non seulement économiques, mais aussi sociales.

D - L'accession sociale à la propriété



Le Prêt Social Location Accession (PSLA)

Depuis la loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005, le dispositif du Prêt Social Location Accession (PSLA), outil de la politique gouvernementale visant à développer l'accession à la propriété, a fait l'objet d'une forte incitation.

Ce dispositif contribue à répondre à la demande de ménages à revenus modestes d'accéder à la propriété de leur résidence principale après une phase locative leur permettant de se constituer une épargne préalable. Les personnes destinataires de ces logements (occupés à titre de résidence principale) doivent disposer de ressources inférieures à celles prévues par les plafonds de ressources du Prêt à l'Accession Sociale (PAS).

Les montants de redevance et de prix de vente font également l'objet d'un plafonnement.

Plafonds de loyer et de prix de vente PSLA en 2016 :

Zone géographique	Plafonds du montant de la redevance en phase locative (en €/m ² de Surface Utile/mois)	Plafonds de prix de vente en phase d'accession (en €/m ² de Surface Utile)
A bis (p.m.)	13,19€	4 515€
A (p.m.)	10,14€	3 422€
B 1 (p.m.)	8,73€	2 741€
B2 *	8,38€	2 392€
C **	7,78€	2 093€

* en Ardèche, zone B2 (voir carte zone d'application des aides au logement ci-après)

** en Ardèche, toutes les communes, à l'exception de celles mentionnées ci-dessus

Le vendeur offre à l'accédant, en cas de levée de l'option (passage de la phase locative à la phase d'accession), une garantie de relogement sous conditions de ressources et une garantie de rachat de son logement. Ces garanties sont mises en jeu dans les 15 ans suivant la levée d'option, en cas de survenance de certains faits (décès, divorce, chômage, etc. ...).

Les mêmes garanties peuvent être mises en oeuvre lorsque le ménage ne lève pas l'option sur le logement.

Le PSLA ouvre droit à des avantages fiscaux : TVA à taux réduit (10%) et exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties durant 15 ans. Il s'agit d'un prêt conventionné qui ne peut être cumulé avec un prêt à taux zéro et dont la durée est de 30 ans (voire 35 ans sous certaines conditions).

Toutes les personnes morales peuvent réaliser des opérations financées en PSLA (organismes HLM, SEM, promoteurs privés...). L'opérateur doit signer avec l'État une convention qui détermine les engagements réciproques.

Plafonds de ressources conditionnant l'éligibilité au dispositif au 1^{er} janvier 2017

zone A = Agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français - Zone B = B1 = Agglomérations de plus de 250 000 habitants. Grande couronne autour de Paris, pourtour de la Côte d'Azur, quelques agglomérations chères, Outre-mer, Corse et Îles. B2 = Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, Communes chères en zones littorales ou frontalières

Nb de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B et C
1	31 501 €	23 878 €
2	44 100 €	31 841€
3	50 401 €	36 831 €
4	57 331 €	40 812€
5 et +	65 396 €	44 782€

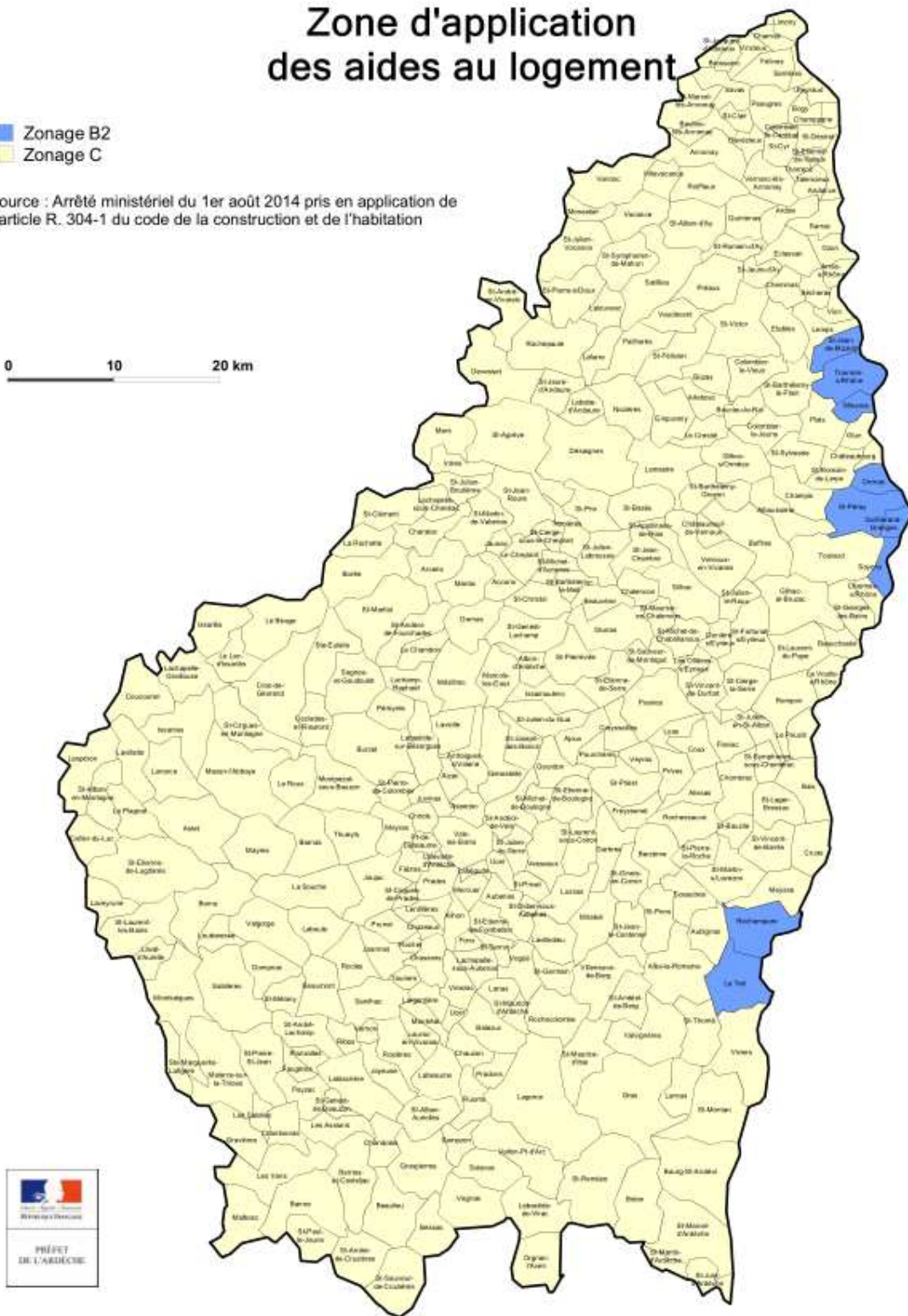
DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

Zone d'application des aides au logement

- Zonage B2
- Zonage C

source : Arrêté ministériel du 1er août 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation

0 10 20 km



IGN / GeoInfo®
Révision: DOT 07/SUT/CT
Z:\SIG_cartographie\Habitat-Logement\Financement_Log\Zone_application_des_aides_au_logement.wor

Version du 02/03/2015

Le PSLA s'adresse à des ménages bénéficiant de ressources modestes et ne disposant pas d'apport personnel pour entreprendre leur opération d'accession.

En 2016, 52 logements ont été financés en PSLA, dont 18 à Saint-Péray et 28 à Guilherand-Granges. Ajoutées à la production de logements locatifs sociaux, ces opérations permettent de renforcer encore la mixité sur les communes soumises aux dispositions de la loi SRU.

E - Les ventes HLM

Longtemps marginales, les ventes de logements HLM ont pris une ampleur importante ces dernières années, remplissant un double objectif :

- vecteur important de soutien à une certaine forme d'accession à la propriété à destination de publics qui n'y auraient pas accès par ailleurs (la priorité est toujours donnée à l'occupant et les conditions financières de la vente sont très favorables) ;
- Générateur de fonds propres pour les bailleurs en faveur de la construction de nouveaux logements. Ainsi, grâce aux moyens financiers dégagés par la vente d'un logement, les organismes HLM sont en capacité d'en construire de deux à quatre.

La vente HLM qui longtemps a concerné des opérations en logements individuels s'oriente également sur la vente d'ensembles collectifs. Les bailleurs sociaux sollicitent chaque année une autorisation de mise en vente.

En 2016, les agréments d'autorisations de ventes de logements sont réparties :

- Ardèche Habitat : 0
- Habitat Dauphinois : 8
- ADIS : 11

Soit un total de 19 logements.

A noter que des demandes d'autorisations déposées n'ont pas encore été accordées. Attente de pièces complémentaires, suite à l'article R 443-11-1 du CCH correspondant à des normes énergétiques minimales.

Un diagnostic est donc demandé pour accorder l'agrément. 33 logements sont concernées :

- Ardèche Habitat : 12
- Habitat Dauphinois : 19
- ADIS : 11

F - Les conventions d'utilité sociale (CUS)

La loi n°2009-323 de mobilisation pour le logement et de lutte contre les exclusions du 25 mars 2009 prévoit que « les organismes d'habitations à loyer modéré concluent avec l'État une convention d'utilité sociale d'une durée de six ans renouvelable », liée au statut des organismes et à leurs missions d'utilité sociale.

Celle-ci est fondée sur un projet d'entreprise qui expose **la stratégie patrimoniale et sociale** de l'organisme et la décline en programmes d'actions assortis d'objectifs chiffrés selon des indicateurs nationaux. L'atteinte des objectifs sera examinée régulièrement par les services de l'État.

La CUS est signée, au nom de l'État, par le Préfet de la région dans laquelle se situe le siège social de l'organisme, sur proposition du préfet de département dans lequel est situé ce siège social.

Sont également signataires les collectivités « de rattachement » : le Département pour Ardèche Habitat. Les locataires et les collectivités locales munies d'un PLH sont associées à la démarche.

Un travail important sera consacré sur l'année 2017 à l'établissement du bilan des CUS en vigueur, et à la préparation des CUS de 2ème génération. L'objectif étant, à l'issue de ces phases, d'aboutir à la signature de prochaines CUS avant le 30 juin 2018.

G - La réhabilitation énergétique du parc locatif public

Le plan d'investissement pour le logement lancé le 21 mars 2013 par le Président de la République a fixé un **objectif national de rénovation de 120 000 logements sociaux par an d'ici 2017**.

Cet objectif national est décliné par une convention-cadre régionale signée le 14 avril 2014 par l'État. L'ARRA-HLM, l'ADEME, la Caisse des Dépôts et Consignations et Action-Logement. Elle décrit, sur le modèle du pacte État/USH, les engagements de chaque signataire pour aboutir à un objectif de réhabilitation de 10 000 à 12 000 logements sociaux par an.

Les partenaires Rhônalpins ont souhaité décliner la convention régionale à l'échelle départementale par la signature d'une convention avec les bailleurs dont le siège se situe en Ardèche (Ardèche Habitat et ADIS), et Polénergie qui leur propose des actions d'accompagnement. Pour le département, la convention fixe un objectif de réhabilitation de 300 logements par an.

Les conventions ont ainsi été signées, pour 3 ans avec ADIS et Ardèche Habitat le 8 septembre 2015. Elles comprennent en annexe une liste des logements qui doivent faire l'objet de rénovation.

Il faut souligner que les réglementations liées à l'amiante, et la complexité des travaux cumulant traitement thermique et confort plus global, rendent le coût des opérations particulièrement élevé.

H. La mobilisation et valorisation du foncier public pour la production de logements sociaux

Les terrains nus ou bâtis du domaine privé de l'État, ou de certains établissements publics, peuvent être mis en vente. Selon le principe de décote, la loi de mobilisation du foncier public en faveur du logement du 18 janvier 2013, prévoit que le prix de cession de ces terrains peut être inférieur à leur valeur vénale dès lors qu'ils ont vocation à accueillir des programmes de logements, notamment sociaux.

Ces ventes sont favorisées dans les zones tendues, où le foncier disponible pour le logement est jugé à la fois trop coûteux et quantitativement insuffisant par la plupart des acteurs privés et publics.

Pour le département de l'Ardèche l'ancienne caserne de gendarmerie de Bourg-Saint-Andéol a été cédée dans ce cadre par acte signé le 13 juillet 2016. L'opération consistant à la production de 28 logements a été agréée en fin d'année 2016. Le prix de cession du foncier a bénéficié d'une décote de près de 47 000 €, grâce à ce dispositif.

Aujourd'hui, 2 autres tènements sont inscrits dans la liste régionale des terrains cessibles, parmi les terrains "à l'étude pour une cession 2018" :

- l'ancienne gare SNCF de Saint-Péray ;
- l'ancien hôpital des Vans.

3. Perspectives et éléments de réalisation 2017

Pour l'année 2017, l'objectif de production de la région Auvergne Rhône-Alpes est fixé à 16 700 logements, chiffre identique à la programmation notifiée en 2016.

L'objectif fixé en Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) du mois de mars 2017 pour l'Ardèche est égal à 333 logements locatifs sociaux (intégrant PLUS/PLAI/PLS). Les orientations qui doivent guider la programmation sont les suivantes :

- la territorialisation de la programmation, avec la priorité donnée aux opérations situées dans les communes SRU, et en zone B2 ;
- la maîtrise de la production PLS, qui doit être réalisée en secteur où elle ne concurrence pas le logement libre ;
- un taux minimum de 30% de PLAI ;
- un financement des seuls PLAI, avec un forfait moyen modulable selon le zonage départemental (B2 et C).
- maintien de l'effort pour la restructuration du parc existant

L'enveloppe financière correspondant à 69 PLAI programmés pour 2017, a été fixée par le CRHH à 407 K€.

Objectifs 2017	PLUS	PLAI	PLS	total	évolution des objectifs (2016-2017)
Ardèche	160	69	104	333	-26%
Auvergne - Rhône-Alpes	7 342	4 516	4 319	16 177	-0.9%

PARTIE II – RENOVATION DU PARC DE LOGEMENTS

LA RENOVATION DU PARC PRIVE

L'État finance la rénovation de logements dans le parc privé principalement par l'action de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah).

En 2017, les priorités d'intervention de l'Anah sont :

- La lutte contre l'habitat indigne et dégradé ;
- La lutte contre la précarité énergétique dans le cadre du plan de rénovation thermique de l'habitat (PREH) ;
- La prévention de la dégradation des copropriétés fragiles ;
- Le traitement des copropriétés en difficulté ;
- L'accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie pour l'adaptation de leur logement ;
- L'accès au logement des personnes en difficultés, à travers deux axes d'intervention :
 - la production d'un parc à vocation sociale via l'aide aux propriétaires bailleurs,
 - l'humanisation des structures d'hébergement.

Quelques exemples de logements rénovés avec l'aide de l'Anah :



isolation sous toiture et réfection de toiture (propriétaire occupant) – Saint-Julien-en-Saint-Alban - Diffus



sortie d'insalubrité (propriétaire occupant)- Saint-Vincent-de-Durfort – Diffus



autonomie, adaptation de salle de bains et rampe d'accès (propriétaire occupant) – Vanosc – PIG HM Ardèche Verte



réhabilitation de 5 logements (Propriétaire bailleur) Saint-Thomé – OPAH RU Rhône Helvie (travaux en cours)

1. Bilan des activités 2016 de la délégation départementale de l'Anah

A - Nombre de logements améliorés et montant des aides accordées par l'Anah en Ardèche

En 2016, 637 logements ont bénéficié d'une aide de l'Anah, dont 490 logements de propriétaires occupants, 111 logements de propriétaires bailleurs et 36 logements en copropriété (aide au syndicat des copropriétaires), soit 7 logements de plus qu'en 2016 (propriétaires occupants : -90 logements, propriétaires bailleurs : + 25 logements, syndicats de copropriétaires : +32 logements).

Bilan financier

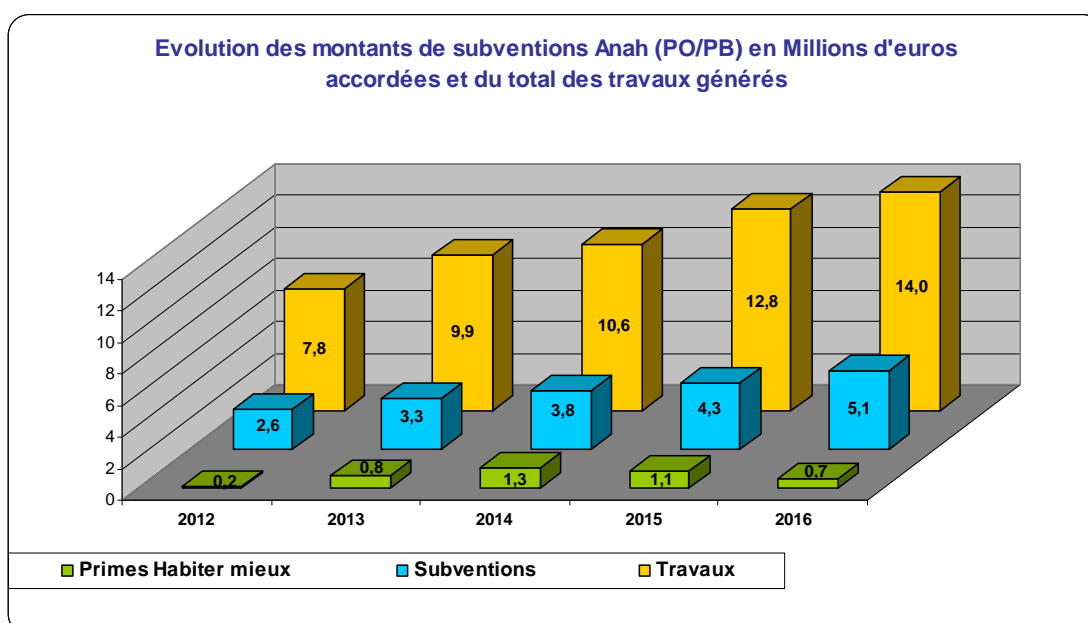
Pour l'année 2016 le montant de la dotation finale Anah allouée à la délégation locale de l'Anah en Ardèche s'est élevée à 5 804 471 €. (dotation initiale : 4 478 855 €).

5 649 077 € ont été consommés, soit un taux de consommation de 97 %, répartis selon les deux "postes" de l'enveloppe :

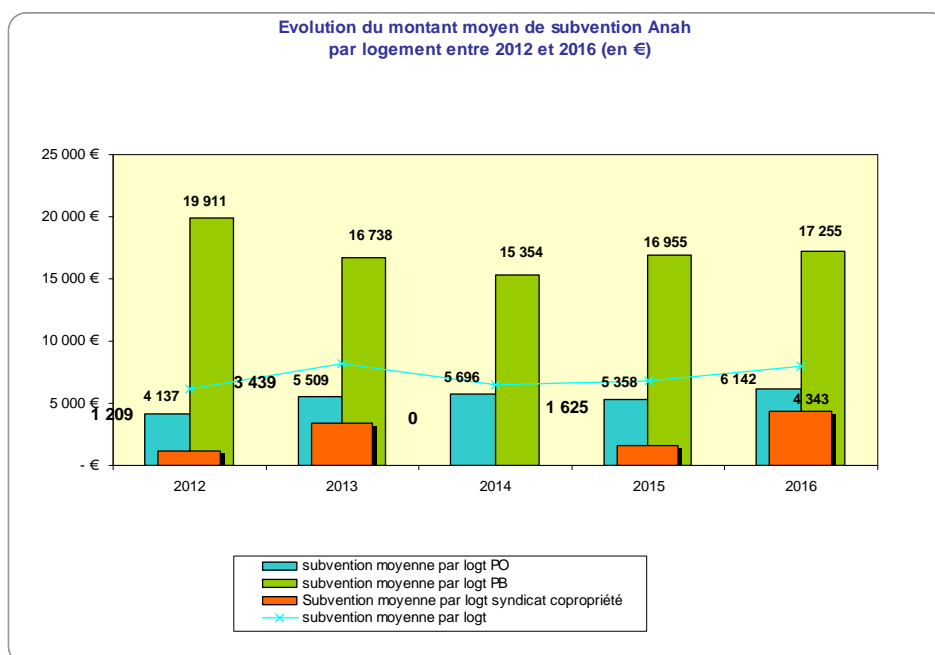
- 5 082 414 € pour les subventions travaux ;
- 566 663 € pour les subventions ingénierie (= financement de l'animation des opérations des collectivités)

A noter une subvention de 174 663 € a, par ailleurs, été attribuée au titre de l'humanisation des centres d'hébergement (Cté Emmaüs à Bogy).

Montant des aides Anah 2012-2016



Montant moyen des subventions par logement 2012-2016



Source : DDT07/SIH

Les aides moyennes aux propriétaires occupants sont en hausse en 2016 (+23%) par rapport à 2015. Les aides moyennes octroyées aux propriétaires bailleurs sont en augmentation depuis 2014.

Programme « Habiter Mieux »

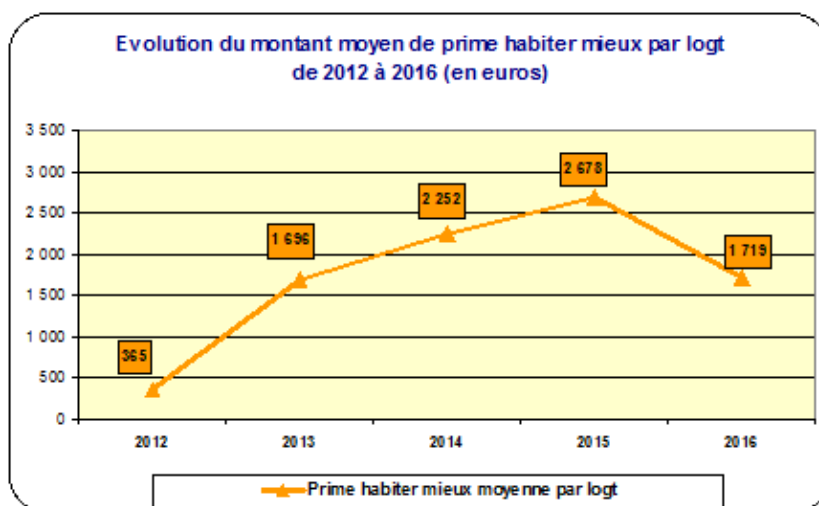
Pour l'année 2016 le montant de la dotation finale au titre du Fond d'Aide à la Rénovation Thermique (FART) allouée à la délégation locale de l'Anah en Ardèche s'est élevé à 1 257 394 €. (dotation initiale : 882 588 €).

Sur cette dotation, 803 816 € ont été consommés, soit un taux de consommation de 69 %.

Il se décompose en :

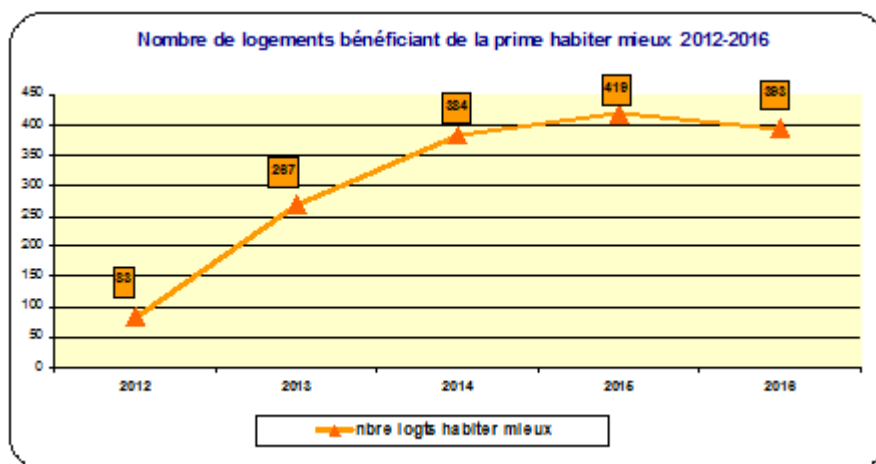
- 601 166 € pour les subventions travaux (Aide de Solidarité Ecologique),
- 74 489 € pour les subventions AMO,
- 128 158 € pour les subventions ingénierie.

Les primes habiter mieux 2012-2016



Source : DDT07/SIH

Le montant moyen de l'aide de solidarité écologique (ou prime « habiter mieux ») a baissé en 2016, en lien avec les modalités de calcul pour les propriétaires occupants (2015 : prime forfaitaire de 1600 € pour les propriétaires occupants aux ressources modestes et de 2000 € pour les propriétaires occupants aux ressources très modestes – 2016 : 10 % du montant des travaux HT plafonnée à 1600 € pour les propriétaires occupants modestes et 2000 € pour les propriétaires occupants très modestes).



Source : DDT07/SIH

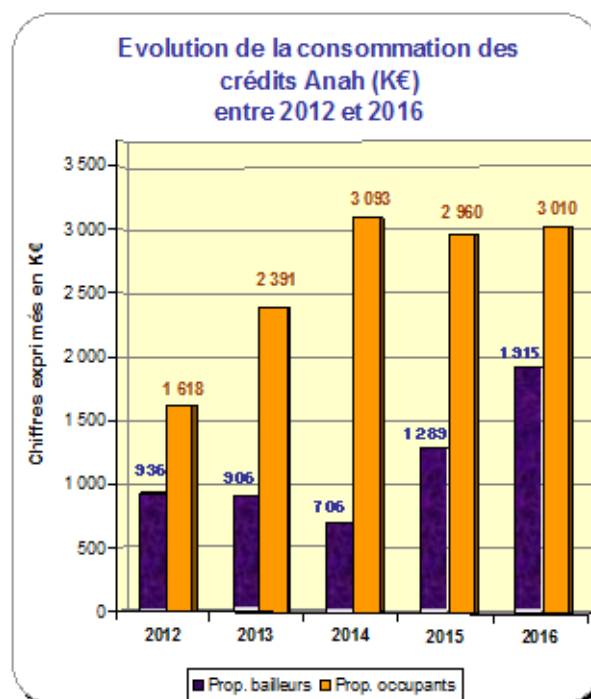
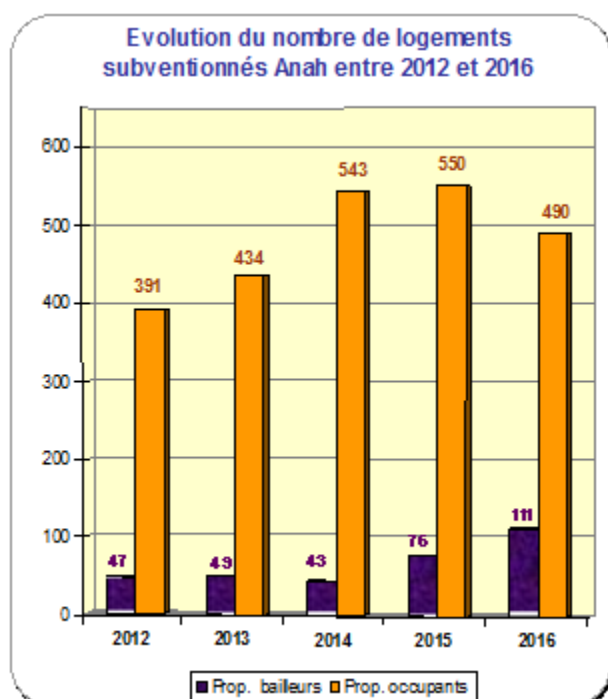
Le nombre de logements ayant bénéficié du programme Habiter Mieux est en baisse en 2016 (-6 %). Cette baisse est également constatée au niveau national. Malgré plusieurs actions de communication, le coût de l'énergie en augmentation, et des températures fraîches sur la fin de l'année, le faible regain ressenti au niveau du dépôt des dossiers fin 2016 n'a pas pu inverser la tendance du début d'année 2016.

Atteinte des objectifs :

Type d'intervention	Objectifs	Résultats	%
Propriétaires occupants			
- Lutte contre l'habitat indigne (LHI) et logements très dégradés (TD)	79	27	34 %
- Autonomie	173	222	128 %
- Gain énergétique > 25%	380	235	62 %
sous total PO	632	490	77 %
Propriétaires bailleurs			
- Lutte contre l'habitat indigne (LHI) et logements très dégradés (TD)	Non précisé	79	
- Travaux d'amélioration (MD, RSD, indécents, autonomie)	Non précisé	22	
- Gain énergétique > 35 %	Non précisé	10	
sous total PB	74	111	150 %
Aides aux syndicats de copropriété	204	36	18 %
Total	910	637	70 %
Programme « Habiter Mieux »	575	393	68 %

B - Les bénéficiaires des aides Anah : propriétaires bailleurs et propriétaires occupants

Nombre de logements subventionnés PO et PB entre 2012-2016 et évolution de la consommation des crédits



Source DDT/SIH

Propriétaires occupants :

Les objectifs autonomie ont été atteints (et même dépassés). La restriction appliquée en octobre 2016 (les dossiers des personnes en GIR 5 et 6 ne sont plus prioritaires si le projet n'est pas également éligible au programme Habiter Mieux) a permis de ne pas trop dépasser les objectifs en fin d'année. Cette restriction sera maintenue en 2017, uniquement pour les personnes en GIR 6 ayant moins de 70 ans.

Les objectifs de logements indignes ou très dégradés n'ont pas été atteints, ils étaient particulièrement élevés en 2016.

Les objectifs en termes de rénovation énergétique n'ont pas été atteints, du fait d'un essoufflement national du programme Habiter Mieux. Plusieurs actions de communication au cours du second semestre 2016 ont permis de relancer faiblement le dépôt de dossiers Habiter Mieux. L'année 2017 pourrait continuer de bénéficier de ce regain de dépôt de dossiers, en poursuivant la communication locale.

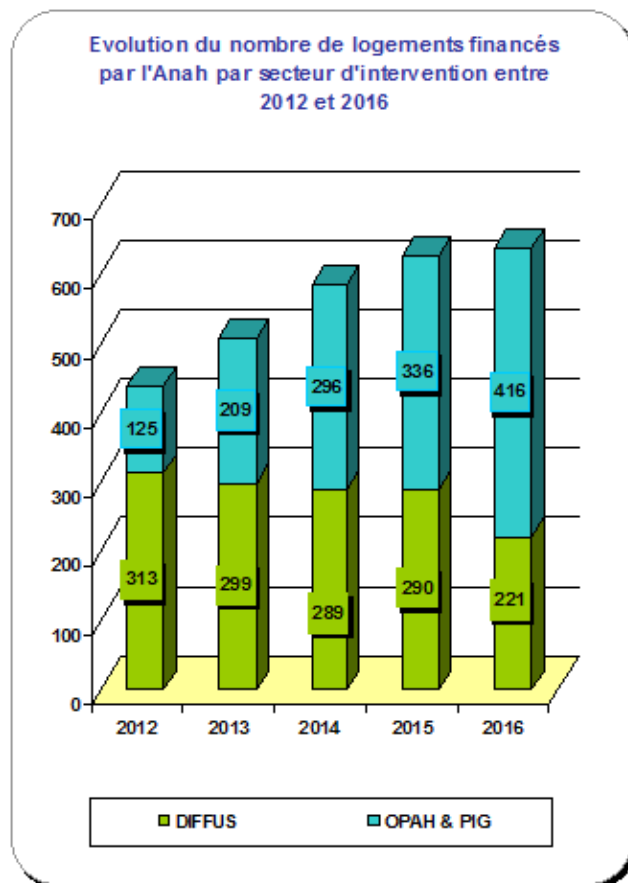
Propriétaires bailleurs :

Les objectifs ont été dépassés, cela malgré une forte restriction en début d'année (la priorité des dossiers a été évaluée en fonction de la localisation géographique). Un nombre important de dossiers de propriétaires bailleurs en stock fin 2015 a participé à l'atteinte rapide des objectifs. Cette restriction sera légèrement atténuée en 2017, avec l'identification de secteurs renforcés au sein des OPAH qui vont démarrer.

Syndicats de copropriétaires :

Cet objectif était facultatif, il n'a pas été atteint en 2016. Il faut observer que ces dossiers sont particulièrement complexes à faire émerger (accompagnement long, prise de décision difficile à valider) et situés sur des périmètres restreints (volets copropriétés des OPAH).

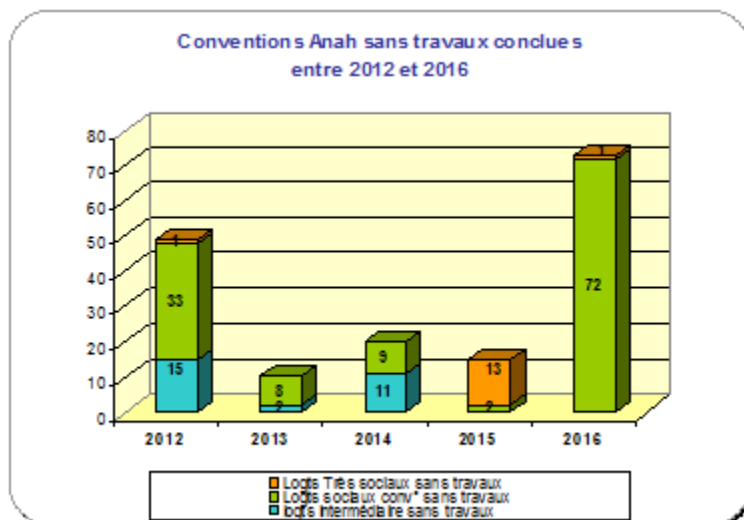
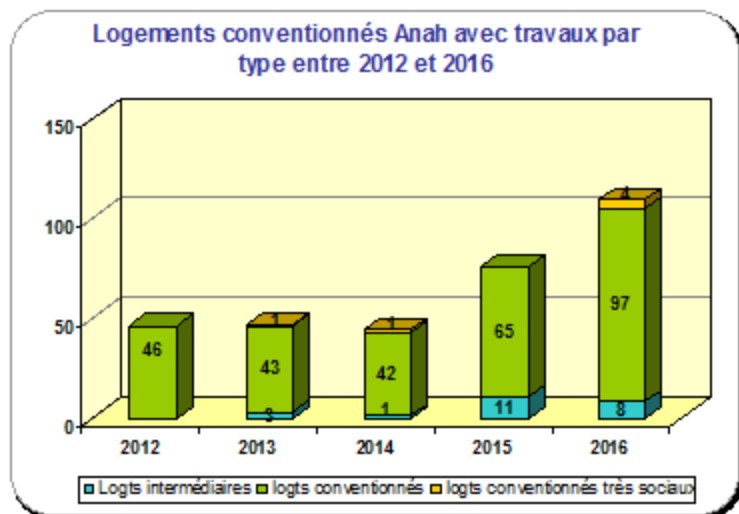
Répartition en nombre de logements financés :



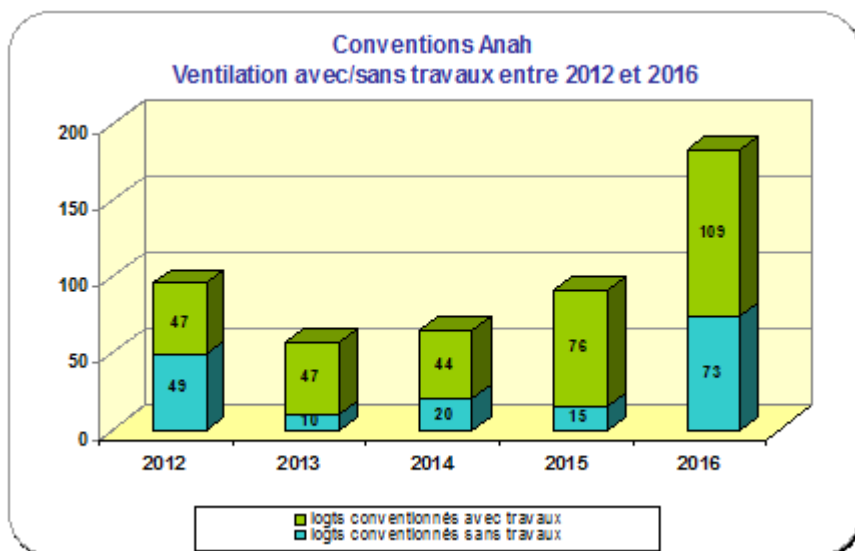
Source : DDT/SIH

Les 637 logements ardéchois améliorés par l'Anah en 2016 se répartissent en 416 logements financés au sein d'une OPAH ou d'un PIG, et 221 logements financés en secteur diffus.

C – Le conventionnement



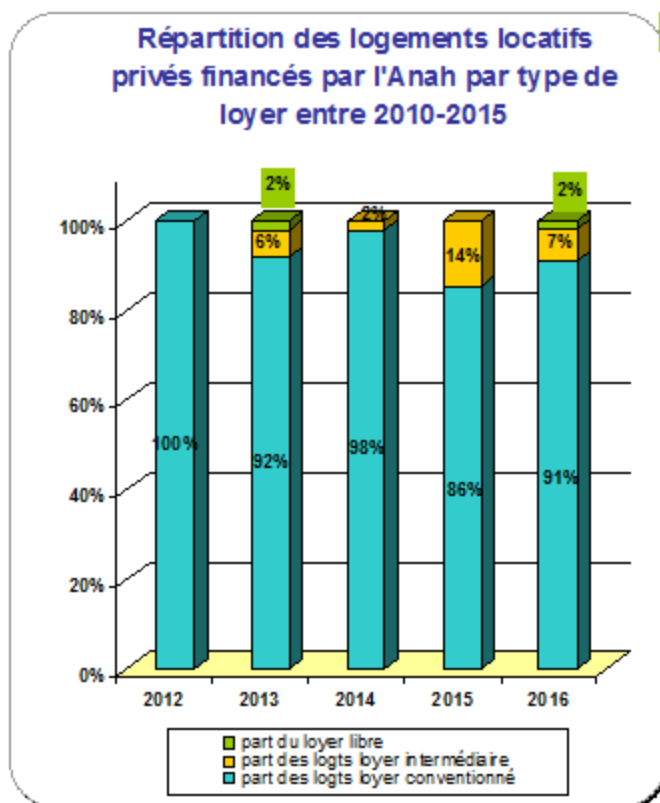
Source : DDT/SIH



Source : DDT/SIH

En 2016 on note une majorité de logements conventionnés avec travaux. Parmi les logements conventionnés avec/sans travaux 2,7% sont des logements conventionnés très sociaux ; 93% des logements conventionnés sociaux. Le nombre total de logements conventionnés augmente en 2016 de 50 % par rapport à 2015.

Il faut noter l'augmentation importante du nombre de logements conventionnés sans travaux en 2016 (presque 5x plus qu'en 2015) du fait de la démarche très incitative (prime allant jusqu'à 6000€) mise en place par la CC Rhône-Crussol et les communes de Guilherand-Granges et Saint-Peray.



La quasi totalité des logements locatifs améliorés avec le concours des aides de l'Anah est composé de logements conventionnés en loyer social (loyer libre : cas spécifique dérogatoire lié à l'adaptation du logement pour un locataire présentant un handicap) et cette tendance se confirme d'année en année.

En 2016, 8 logements ont été conventionnés en loyer intermédiaire, ce qui représente 7 % des logements locatifs privés (14 % en 2015). Le conventionnement à loyer intermédiaire est réservé aux secteurs prioritaires et a permis notamment de faire émerger des opérations présentant une mixité sociale.

D - Les aides de l'État en faveur de l'amélioration énergétique des logements

Ces aides complètent les subventions de l'Anah pour la rénovation énergétique des logements sous condition d'un gain énergétique minimum de 25 % pour les propriétaires occupants et 35 % pour les logements locatifs et les syndicats de copropriétaires.

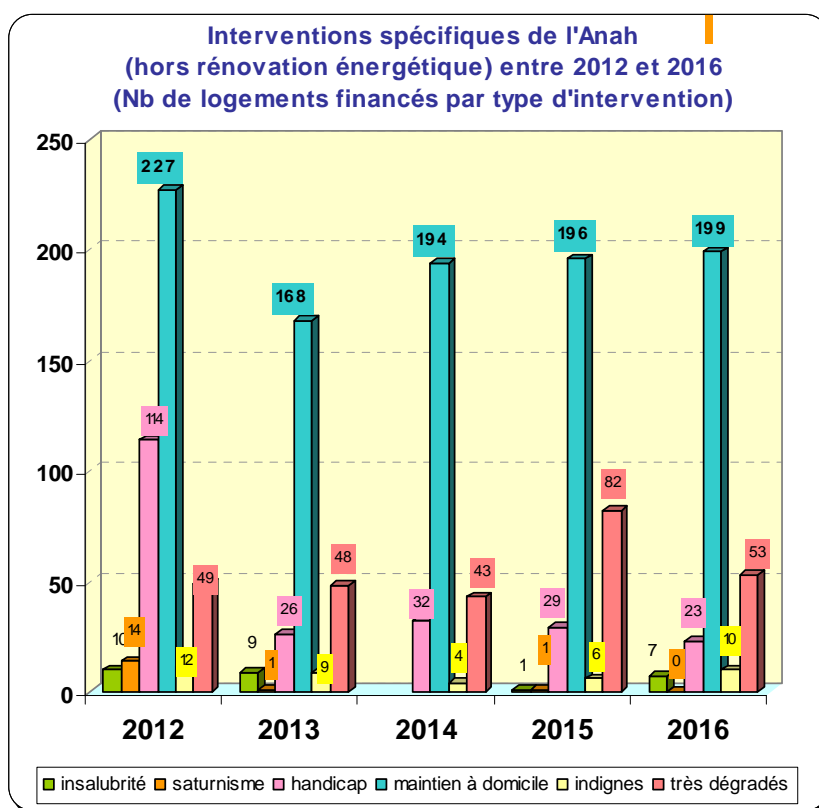
Le programme « Habiter Mieux » a permis la rénovation thermique de 393 logements en Ardèche en 2016 :

- 296 logements propriétaires occupants ;
- 87 logements propriétaires bailleurs ;
- 10 logements syndicat de copropriétaires.

Les réformes qui ont affecté le programme Habiter Mieux (hausse de la prime, élargissement au public avec des ressources modestes) ont entraîné une véritable montée en puissance de ce dispositif entre 2013 et 2015. Ce succès, associé à un budget contraint, a rendu nécessaire la diminution du montant unitaire de la prime à compter du 1^{er} janvier 2015, la diminution locale des aides de l'Anah, ainsi qu'une priorisation des dossiers (en fonction des secteurs géographiques et des ressources). Une nouvelle diminution de la prime a été actée au 1^{er} janvier 2016.

La diminution des subventions accordées et les priorisations ont joué en la défaveur de ce programme et ont contribué à l'essoufflement constaté en 2016, alors que les politiques en faveur de la rénovation énergétique n'ont jamais été aussi incitatives et que les objectifs et les budgets alloués n'ont jamais été si importants.

E - Les interventions spécifiques de l'Anah



L'Anah poursuit sa stratégie d'intervention en faveur des situations de certains publics spécifiques.

L'essentiel de ces interventions touche au maintien à domicile (prévention du vieillissement et adaptation au handicap) et à la lutte contre l'habitat indigne.

2. Les programmes opérationnels en 2016

Les dispositifs opérationnels de l'Anah se déclinent en deux grandes familles :

- le Programme d'Intérêt Général (PIG) : généralement thématique, sur un secteur élargi ;
- l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), éventuellement de renouvellement urbain (RU) : multi-thématique, sur un secteur généralement restreint.

L'étude pré-opérationnelle, réalisée par un opérateur sous maîtrise d'ouvrage de la collectivité, a pour but d'étudier les caractéristiques du territoire et des logements afin de déterminer s'il est opportun de mettre en place un dispositif programmé visant à l'amélioration du parc privé et, le cas échéant, le type de dispositif à mobiliser.

Cette étude permet également de calibrer la future opération : enjeux du territoire, objectifs qualitatifs et quantitatifs, participation financière des partenaires, ... afin de répondre aux besoins spécifiques identifiés : lutte contre l'habitat indigne, économies d'énergie, territoires ruraux en dévitalisation et lutte contre la vacance, adaptation des logements pour favoriser le maintien à domicile, création d'un parc à vocation sociale, copropriétés en grande difficulté... La force de ces dispositifs réside dans le partenariat entre les collectivités territoriales, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et éventuellement les autres partenaires (Caisse des dépôts et consignations, Action Logement, ...). Ce partenariat, dont l'ambition est l'amélioration des conditions de l'habitat pour l'ensemble des citoyens, s'organise pour traiter les situations les plus difficiles, sur le plan urbain comme sur le plan social.

Les OPAH, et a fortiori les OPAH RU, sont également complétées d'un volet « projet urbain » permettant de travailler les autres volets (commerces, espaces publics, déplacements, ..) indispensables à la réussite de ce dispositif qui ne saurait se réduire à sa dimension logement.

Partout où un dispositif programmé est mis en place par une collectivité et l'Anah, les propriétaires occupants et bailleurs voient les financements qui leur sont accordés par l'Anah majorés par les collectivités. Les taux de subventions des collectivités varient pour chaque opération programmée en fonction des enjeux thématiques et des partenaires co-financeurs.

Les opérateurs (chargés de mener une OPAH pour le compte de la collectivité) sont les interlocuteurs privilégiés pour le particulier cherchant à connaître le montant de la subvention auquel il peut prétendre.

A. Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, les programmes d'intérêt général et les études en cours (au 30/11/16)

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

Opérations programmées de l'habitat et études en cours Situation au 30/11/2016

PIG

- PIG Départemental LHI 01/01/15 au 31/12/17 (SOIHA)
- PIG Montagne Ardéchoise 15/03/13 au 15/03/17 (Régie+SOIHA)
- PIG HM Ardèche Verte 16/10/12 au 15/10/17 (SOIHA)

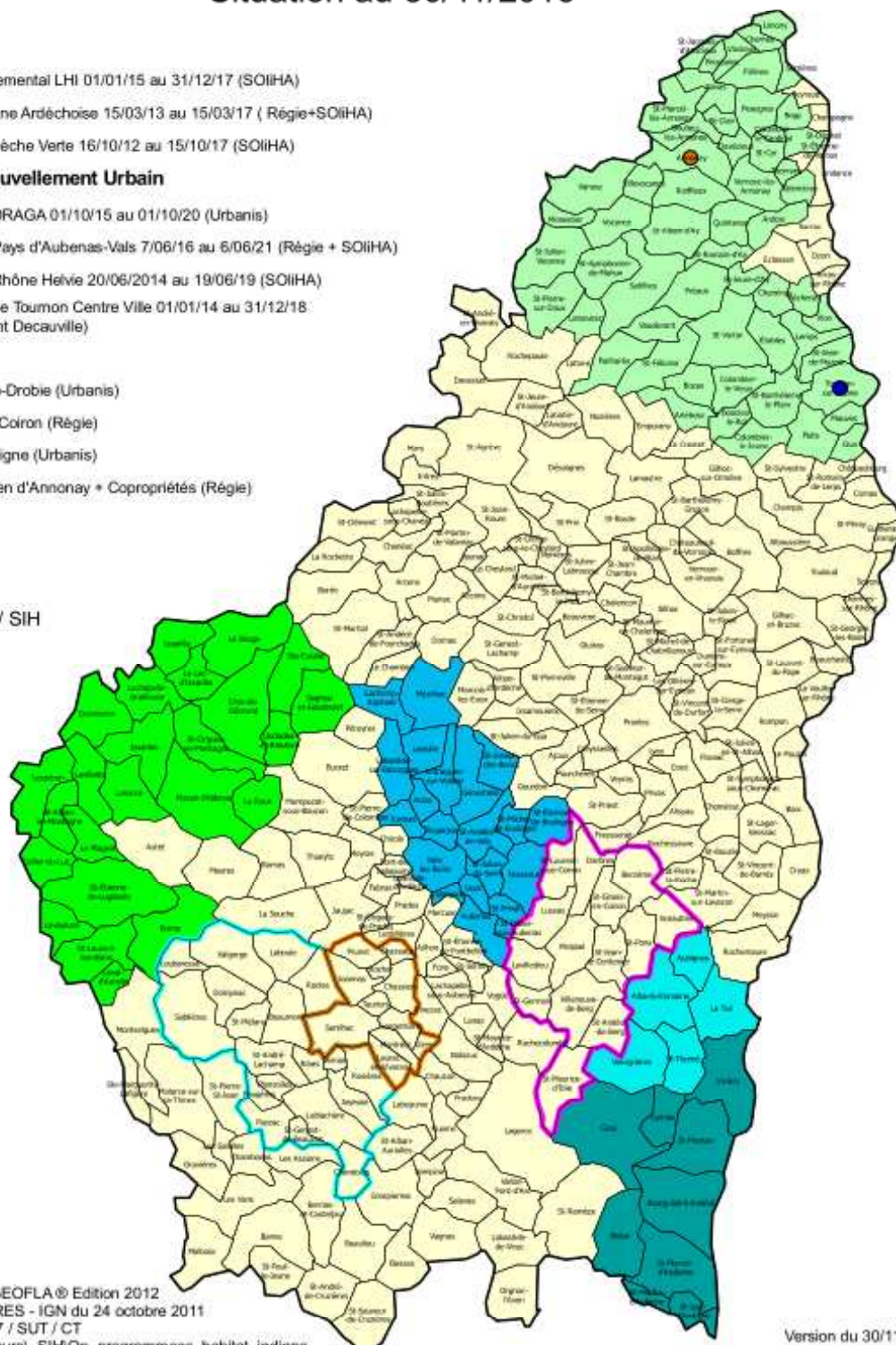
OPAH de Renouveau Urbain

- OPAH RU DRAGA 01/10/15 au 01/10/20 (Urbanis)
- OPAH RU Pays d'Aubenas-Vals 7/06/16 au 6/06/21 (Régie + SOIHA)
- OPAH RU Rhône Helvie 20/06/2014 au 19/06/19 (SOIHA)
- OPAH RU de Toumon Centre Ville 01/01/14 au 31/12/18 (Groupement Decauville)

ETUDES

- CC Beaume-Drobie (Urbanis)
- CC Berg et Coiron (Régie)
- CC Val de Ligne (Urbanis)
- Centre ancien d'Annonay + Copropriétés (Régie)

Source: DDT 07 / SIH



Sources : © IGN - GEOFLA® Edition 2012
 Protocole MINISTÈRES - IGN du 24 octobre 2011
 Réalisation : DDT 07 / SUT / CT
 Z:\SIG_travail_en_cours\SIH\Op_programmees_habitat_indigne
 \OPAH-en_cours_etudes\QGIS\OPAH_2016.QGS

Version du 30/11/2016

Ces opérations visent à améliorer la qualité du logement sur leur territoire. Les objectifs négociés dans les conventions s'inscrivent dans les priorités définies par la politique de l'Anah : lutte contre l'habitat indigne et dégradé, rénovation énergétique, priorité donnée aux propriétaires occupants.

Ces programmes constituent également le socle d'intervention qui doit permettre à l'Anah de remplir les objectifs fixés en termes de production de logements privés à vocation sociale.

Les collectivités locales, et en premier lieu les communautés de communes, sont les partenaires incontournables de la déclinaison des politiques du logement au plus près des territoires.

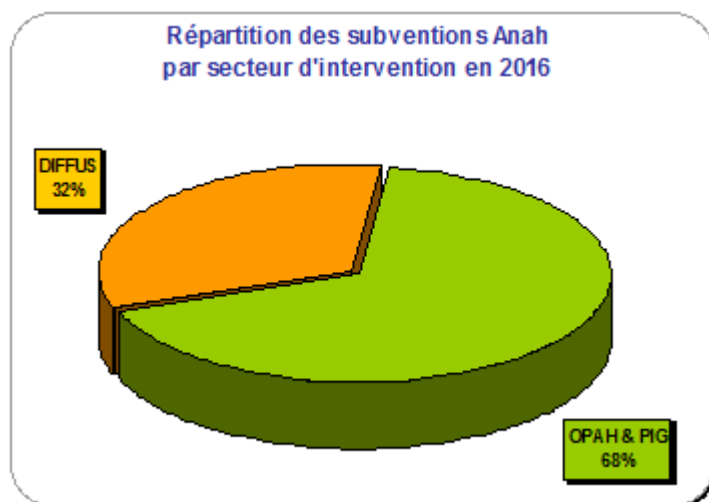
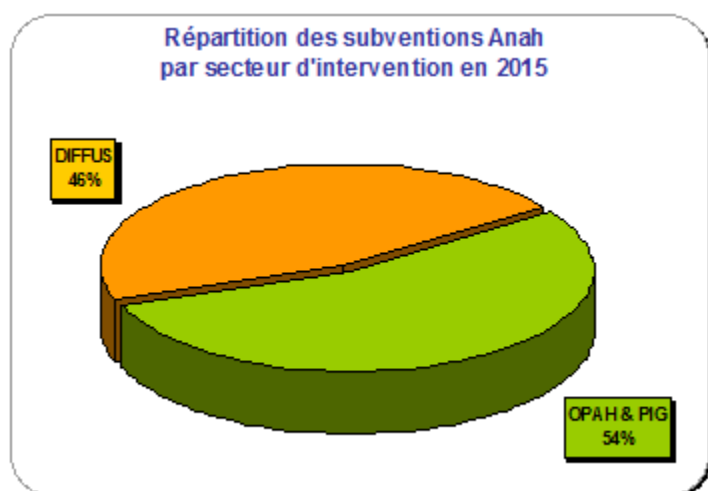
Le territoire de l'Ardèche est un territoire dynamique, les collectivités sont sensibilisées sur les enjeux liés à la rénovation du parc ancien, souvent en centre-bourg. Ce dynamisme se traduit par de nombreux dispositifs en cours sur le territoire en 2016 :

- deux PIG ;
- un PIG LHI départemental ;
- une OPAH
- six OPAH RU (dont deux se sont terminées en 2016) ;
- une étude copropriétés
- trois études pré-opérationnelles (qui vont déboucher sur des dispositifs programmés en 2017).

L'accompagnement des collectivités via l'aide ingénierie de l'Anah tient donc une place prépondérante et en croissance au sein des subventions accordées (environ 10 % du budget en 2016).

B - Le rôle des opérations programmées pour l'émergence des demandes d'aide Anah

Répartition en montant de subvention



Source : DDT/SIH

Depuis 2013 la majorité des aides de l'Anah étaient attribuée en secteur diffus, ce qui traduisait la priorité donnée aux interventions en faveur des propriétaires occupants. En 2015 la tendance s'inverse légèrement et se poursuit en 2016 avec 68 % des subventions Anah réparties dans le secteur OPAH & PIG.

Cette évolution peut s'expliquer de la manière suivante :

- les dossiers de propriétaires bailleurs ont été fortement priorisés géographiquement, de manière à se concentrer sur les secteurs « prioritaires » (secteurs renforcés des OPAH RU, communes qui ne remplissent pas leurs obligations en termes de logements sociaux, ...)
- l'augmentation du nombre de dispositifs programmés (11 dispositifs en cours en 2016).

3. perspectives et éléments de réalisation 2017

Pour la délégation locale de l'Anah en Ardèche, les objectifs 2017 consistent en la réhabilitation ou l'amélioration de :

Propriétaires Occupants	55 logements indignes ou très dégradés (LHI/TD)
	191 logements en adaptation au handicap ou à la perte d'autonomie*
	408 logements gain énergétique > 25 % *
Propriétaires Bailleurs	64 logements
Aides aux syndicats de copropriétaires	41 logements aidés via l'aide aux copropriétés en difficulté
	70 logements aidés via l'aide aux copropriétés fragiles
Programme Habiter Mieux	621 logements rénovés

* en 2017, les dossiers mixtes autonomie + énergie seront comptabilisés en dossiers « énergie »

Les dotations initiales définies par le préfet de Région pour l'année 2017 afin d'atteindre ces objectifs sont les suivantes :

- Anah : 5 605 502 € ;
- Fart : 1 256 399 €.

Ces dotations peuvent être amenées à évoluer au cours de l'année.

Points particuliers pour l'année 2017

L'année 2017 sera marquée par un retour aux taux nationaux (donc maximaux) pour tous les dossiers de propriétaires occupants. Cette optimisation des financements de l'Anah, couplée à une communication renforcée et la mobilisation de nouveaux partenariats devraient permettre, en 2017, de donner un nouveau souffle au programme Habiter Mieux.

Pour les dossiers autonomie, la restriction apportée en 2016 aux dossiers d'autonomie strict déposés par les personnes en GIR 5 et 6 est assouplie en 2017, comme suite à une concertation régionale ainsi qu'une méthodologie différente de comptabiliser les logements : seuls les GIR 6 jusqu'à 69 ans inclus ne sont pas prioritaires.

Concernant les propriétaires bailleurs, les objectifs fixés à la délégation de l'Anah en 2017 étant faibles par rapport à la demande et au nombre de logements accompagnés en 2016, la priorisation des dossiers au sein des secteurs prioritaires est maintenue pour cette année. Les modifications apportées par le nouveau dispositif « louer abordable » (modification des plafonds de loyer ainsi que de la défiscalisation) pourraient entraîner une modification au niveau de la demande (fin de la défiscalisation en zone C, sauf recours à l'intermédiation locative). Il est toujours demandé cette année aux collectivités maîtres d'ouvrage d'un dispositif programmé, de prioriser les dossiers de propriétaires bailleurs avant leur dépôt.

Une communication, en lien avec Polénergie, se fera en 2017 à destination des syndicats de gestion et des conseillers syndicaux, afin de communiquer et de faire connaître le dispositif Habiter Mieux pour les copropriétés (copropriétés fragiles). Toutefois, les conditions d'impayés (entre 8 et 25 % du budget de charges pour les copropriétés de moins de 200 lots) pourraient être un frein à la réussite de ce dispositif en Ardèche. En effet, les copropriétés se projetant sur la réalisation de travaux sont plutôt de grosses copropriétés (à l'échelle du département) des années 60 ou 70 dont la situation financière est assez saine.

Enfin, et si de nombreuses collectivités s'engagent dans des études copropriétés (en lien avec des OPAH RU) en 2017, le temps des études, la complexité des dossiers, et la durée importante de montage des dossiers, puis d'acceptation et de vote des travaux, ne devraient pas permettre la rénovation d'un nombre très important de logements via le dispositif copropriétés en difficulté actuellement défini par l'Anah.

4. La lutte contre l'habitat indigne

A. Bilan 2016

Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) regroupe les partenaires de la Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) : la DDT, l'Agence Régionale de Santé (ARS), la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations (DDCSPP), le Conseil Départemental (CD), la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), la Mutualité Sociale Agricole (MSA) et Soliha (opérateur du PIG LHI).

Son animation est assurée par l'ARS et la DDT. Une bonne coopération entre les partenaires du pôle, les collectivités et les opérateurs de l'Anah est à noter. Celle-ci permet de conduire, à l'échelle du territoire, une politique cohérente en termes de lutte contre l'habitat indigne.

En 2016, plusieurs actions ont été mises en place :

- ouverture de la commission habitat indigne à l'ensemble des opérateurs (collectivités régie, Soliha, Urbanis, Groupement Decauville-Mazzega-Boyer-Arnoux)

Il est à noter que le volet LHI est une composante obligatoire dans les conventions d'OPAH ou de PIG. Cette composante est traitée en régie par les collectivités (en cas d'animation partielle en régie) ou par l'opérateur recruté. Le PIG LHI couvre les communes non couvertes par une OPAH ou un PIG. Cette organisation permet une bonne couverture du département.

- Groupe de travail avec les opérateurs et animateurs en régie d'une OPAH ou d'un PIG,
- Mise en place du logiciel ORTHI (Outil de Repérage et de Traitement de l'Habitat Indigne et dégradé),
- Réalisation de travaux d'office,
- Rencontre avec l'association des maires et initiation d'un partenariat,
- Réflexion sur la création d'une charte LHI,
- Reportage des cahiers de l'Anah sur la LHI en Ardèche.

11 commissions habitat indigne (CHI) se sont tenues en 2016, regroupant les acteurs du PDLHI pour traiter 105 situations individuelles différentes :

- 21 situations de propriétaires occupants / 84 situations de propriétaires bailleurs
- 61 situations locatives dont les désordres relèvent de manquements au Règlement Sanitaire Départemental et/ou au décret décence
- 3 logements locatifs avec une notion de "local impropre à l'habitation"
- 10 logements avec une suspicion de péril
- 8 situations d'insalubrité ou de dégradation lourde (grilles de l'Anah).

B. Perspectives 2017

L'année 2017 sera l'occasion de poursuivre le partenariat et la dynamique créées, notamment avec le déploiement opérationnel de l'outil ORTHI, un travail sur la caractérisation de l'indécence (grille de repérage, conservation des allocations...), la rencontre et la collaboration avec le Procureur, la poursuite du travail avec les opérateurs et les collectivités (partage d'expérience et réflexion partenariale), une communication auprès des EPCI et l'accompagnement de la réflexion de plusieurs collectivités sur la mise en place de procédure lourdes (outils Résorption de l'Habitat Insalubre et Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable de l'Anah).

1- Les Programmes de Renouvellement Urbain (PRU) en Ardèche

Les programmes de renouvellement urbain d'Aubenas et d'Annonay ont été conventionnés en avril 2010. Ils ont fait l'objet d'un investissement total d'environ 86 M€ (52 M€ pour Aubenas, 35 M€ pour Annonay), pour un subventionnement ANRU de près de 10 M€ (6,5 M€ pour Aubenas, 3,5 M€ pour Annonay).

Les 2 programmes sont aujourd'hui en voie d'achèvement. Les modalités de finalisation des actions sont fixées avec l'ensemble des co-financeurs, dans le cadre d'un avenant à la convention initiale dit, « avenant de clôture ». Cet avenant décrit ainsi les dernières modifications apportées au programme et permet d'arrêter le calendrier de réalisation des dernières opérations.

A - Le quartier des Oliviers à Aubenas

L'avenant de clôture a été signé le 15 juin 2016. L'ensemble des opérations devront avoir fait l'objet d'un premier acompte avant le 30 juin 2017 ; l'échéance pour la demande de solde est fixée au 30 juin 2020.

Toutes les démolitions prévues (164 logements) sont achevées.

La reconstitution de l'offre est également bien avancée, toutes les opérations sont engagées. Les derniers chantiers en cours de réalisation ou de livraison concernent les opérations suivantes :



Collectif La Pailhouse : 12 logements



Collectif La Croisette : 19 logements



Jumeage Sud : 25 logements



Jumeage Nord : 26 logements



305 logements ont été réhabilités sur l'ensemble de la ZUS. Les travaux de résidentialisation sont en cours pour les abords des bâtiments et les rez de chaussées.

Les équipements et travaux sur les espaces publics sont terminés, hors voiries, en cours de livraison au printemps 2017.

Enfin, la convention initiale prévoyait la cession gratuite à l'Association Foncière Logement (AFL) d'un tènement situé avenue de Delfzijl dans la ZUS des Oliviers. L'AFL s'est retirée du projet, et c'est la coopérative d'HLM Logivelay qui va finalement réaliser un programme de diversification de 4 à 6 logements, en accession, sur le tènement. Le programme précis sera défini courant 2017.

B - Le quartier du Zodiaque à Annonay

L'avenant de clôture a été signé le 15 juin 2016. L'ensemble des opérations devront avoir fait l'objet d'un premier acompte avant le 30 juin 2017 ; l'échéance pour la demande de solde est fixée au 30 juin 2020.

Les 141 démolitions de logements sont terminées.

La reconstitution de l'offre est largement engagée. Les derniers chantiers en cours de réalisation ou de livraison concernent les opérations suivantes :



10 villas en accession à la propriété, sur le quartier du Zodiaque

➤ 2 programmes de reconstitution hors site :



restructuration de l'îlot Musée : 4 logements démolition immeubles réalisées ; livraison prévue 2018



îlot Boissy d'Anglas : 17 logements, démolition des immeubles réalisée ; livraison démarrage des travaux de construction prévue 2018 septembre 2017



Les travaux sur les 320 logements à réhabiliter sont quasiment terminés. Seuls les travaux sur la Tour H restent à achever, pour une livraison mi-2017.

Tous les travaux d'aménagement sont terminés. Les opérations ont été réceptionnées au printemps 2016.

Comme pour Aubenas, la convention initiale prévoyait la cession gratuite à l'Association Foncière Logement (AFL) d'un tènement d'environ 3900 m², pour y réaliser un programme de logements locatifs en loyers libres. L'AFL s'est retirée du projet, et c'est la coopérative d'HLM Logivelay qui va finalement réaliser un programme de diversification de 5 à 7 logements, e accession, sur le tènement sur le tènement. Le programme précis sera défini courant 2017.

2 – La rénovation des centres anciens

A. Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) sur le centre ancien d'Annonay

L'objectif du projet est de revitaliser ce quartier prioritaire de la Politique de la ville et de lui rendre son attractivité, en intervenant sur une diversité de thématiques :

- habitat : démolition, rénovation et production neuve ;
- aménagement urbain : espaces publics, équipements, mise en valeur architecturale ;
- revitalisation commerciale ;
- action sociale et gestion urbaine de proximité.

Le montant total du projet s'élève à 15,3 M€. Il fait l'objet d'une prise en charge financière des deux agences pilotant le programme :

- l'Anah au titre de ces actions en faveur de l'amélioration des logements (OPAH RU, Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux, Opérations de Restauration Immobilières (5,4 M€ de subventions)); la convention d'OPAH-RU a été renouvelée en janvier 2017 pour une durée de 5 ans ;
- l'ANRU pour la requalification des îlots dégradés, les aménagements et les équipements publics de proximité, l'ingénierie et la conduite de projet (3,5M€ de subventions) ; la convention-cadre ANRU/PNRQAD a été signée le 30 janvier 2012, pour une durée de 7 ans.

A l'instar d'autres PNRQAD au niveau national, l'ANRU constate aujourd'hui que le programme d'Annonay connaît un retard dans sa mise en œuvre globale. Elle a missionné le bureau d'études (BE) 'Perspectives Urbaines et Sociales', afin d'accompagner les collectivités dans la réalisation d'un bilan opérationnel du projet.

Le travail du bureau d'étude va permettre de préparer un avenant global à la convention initiale, qui redéfinira précisément le planning des opérations programmées. L'avenant devra être signé au 2ème semestre 2017.

Etat d'avancement

les opérations réalisées

- aménagement de la place des Cordeliers (livrée en 2014) ;
- aménagement de la place de la Poterne (livrée en 2016) ;
- ouverture de l'Atelier du projet (2015) : lieu d'accueil et d'animation dédié

- au projet, situé au cœur du quartier rue Boissy d'Anglas ;
- règlement de l'Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

Les perspectives et éléments de réalisation 2017

Les requalifications :

- îlot Boissy d'Anglas : les travaux sur l'îlot Nord doivent démarrer en septembre 2017 ; la partie Sud devrait être dédiée à la création d'un espace public .
- îlot Ranchet : étude de maîtrise d'oeuvre en cours pour l'aménagement d'un espace public et de stationnements ; procédure DUP à engager .
- îlot Musée: programme de logements à préciser .
- îlot malleval : étude de conception en cours ; procédure DUP à engager .
- aménagement Place de la Liberté/rue de la Deûme/rue du Dr Barry : L'avant-projet est arrêté ; les travaux doivent démarrer à l'automne ;
- les études sont en cours pour le parking de la Valette.

Les prochaines études à lancer concerneront la place Saint-Michel et la Tour des martyrs.

L'avenant global conclu au 2ème semestre 2017 permettra de recalculer précisément les calendriers et les montants affectés à chacune de ces opérations.

B. Programme de revitalisation du centre-bourg de Largentière

Lauréat national de l'appel à manifestation d'intérêt CGET – Anah, la communauté de communes du Val de Ligne et la commune de Largentière ont répondu en 2014 à l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) Centres bourgs lancé par le ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité (MLETR) et le Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET).

Le programme expérimental de « revitalisation des centres-bourgs » destiné principalement aux petites villes rurales ou périurbaines, par ailleurs non couvertes par les outils du renouvellement urbain proposés par l'ANRU, Largentière est lauréat parmi 54 bourgs retenus au niveau national.

A ce titre il bénéficie depuis décembre 2014 d'une aide à l'ingénierie (fonds FNADT d'un montant de 332,5 k€ sur 2015-2017) permettant de financer l'ingénierie nécessaire pour construire un projet ambitieux de revitalisation : pilotage et animation, études stratégiques et communication. Cette aide sera complétée en phase opérationnelle par une aide de l'Anah dédiée au volet habitat du projet (2,5 M€) et , potentiellement, par des financements État (DETR...).

Ce projet relève d'une approche globale, basée sur 3 piliers :

- la rénovation du cadre de vie (amélioration de l'habitat, rénovation énergétique, requalification d'espaces publics, renforcement ou repositionnement de services publics), accompagnée d'une mise en valeur du patrimoine local.
- la redynamisation du tissu économique (stratégie de revitalisation commerciale, soutien et accompagnement des initiatives locales, projet de développement agri-culinaire...),

- la construction d'une politique de communication et de marketing territorial contribuant à revaloriser l'image du territoire et à renforcer son identité.

La convention de revitalisation du centre-bourg, valant Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU), sera signée entre juin et septembre 2017 pour une durée de 6 ans.

Elle associera en un premier temps l'ensemble des partenaires institutionnels mobilisés financièrement : l'État, l'Anah, la communauté de communes du Val de Ligne et la Ville de Largentière, la Caisse des Dépôts et Consignations.

La convention associera également les chambres consulaires, le Parc naturel régional des Monts d'Ardèche, la Région, le Département, et l'établissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA).

C. Le centre ancien du Teil

Le centre ancien du Teil est le seul quartier en Ardèche retenu dans le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain, au titre des Programmes d'Intérêt Régional (PRIR).

L'objectif du programme est la construction d'un projet urbain qui devra répondre aux problématiques suivantes :

- améliorer l'urbanité de l'espace public et relancer le dynamisme commercial et culturel du centre ;
- Améliorer et diversifier l'habitat, en aérant le tissu urbain et favorisant l'investissement privé ; les actions sur l'habitat bénéficieront en priorité des financements de l'Anah ;
- Revoir l'organisation des circulations et stationnements sur l'ensemble de la commune, en optimisant l'accès au centre (accès Est et passage sous voie ferrée notamment).

Les investissements bénéficieront des concours financiers de l'ANRU et de l'Anah.

Le programme fait l'objet d'une contractualisation en 2 étapes :

- le protocole de préfiguration : programme d'études et moyens d'ingénierie qui permettront de définir les opérations d'investissement à réaliser ;
- la convention pluriannuelle de renouvellement urbain : contractualisation des opérations d'investissement et des conditions de leur mise en oeuvre.

Etat d'avancement :

- le protocole de préfiguration a été signé par l'ensemble des partenaires le 22 décembre 2016 ;
- recrutement de la cheffe du projet de renouvellement urbain en février 2017 ;
- lancement des études sur le premier semestre 2017 :
 - résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI),
 - dynamisation commerciale et emploi,
 - marketing territorial et emploi.
- préparation de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain dès 2017, pour une signature au plus tard le 30 juin 2018.

PARTIE III : LES ACTIONS EN FAVEUR DES PUBLICS SPECIFIQUES

LES POLITIQUES SOCIALES DU LOGEMENT

A. La mise en œuvre du Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)

La loi Besson du 31 mai 1990 a institué dans chaque Département un Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), établi sous la responsabilité conjointe du Préfet et du Président du Conseil Départemental. Il est destiné à coordonner les actions des différents acteurs intervenants dans la lutte contre l'exclusion par le logement des publics les plus défavorisées.

Il définit en particulier les dispositifs d'aide et les programmes d'intervention qui visent à permettre aux ménages en difficulté d'accéder à un logement et de s'y maintenir.

Il a été élaboré en concertation avec les acteurs du logement des publics défavorisés. Le PDALHPD a été approuvé par arrêté conjoint du Préfet et du Président du Conseil Général de l'Ardèche le 13 juin 2013 et arrive à échéance le 31 décembre 2017.

L'année 2016 a été particulièrement consacrée :

- à la réflexion autour de la participation des personnes bénéficiaires des actions du plan à l'élaboration et au suivi de ses actions ;
- à l'élaboration du bilan pour permettre de dégager les enjeux du futur plan.

Pour ce faire, deux groupes de travail associant largement les partenaires du plan ont été réunis en novembre 2016 et ont travaillé sur les thèmes suivants :

- le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'insertion ;
- les expulsions locatives et les outils de prévention ;
- le logement indigne et la précarité énergétique ;
- l'offre de logements.

L'année 2017 est consacrée à la définition des actions du nouveau plan et à sa rédaction. Il sera présenté à la commission partenariale et au comité de pilotage fin septembre 2017 et au Comité Régional de l'Hébergement et de l'Habitat fin novembre 2017 pour une approbation par l'Assemblée Départementale et le Préfet avant le 31 décembre 2017.

B. le logement prioritaire

La loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions a prévu l'élaboration d'un accord collectif départemental qui a pour objet principal de définir pour une durée de trois ans et pour chaque organisme de logement social des objectifs annuels chiffrés d'accueil de populations répondant aux critères du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

En Ardèche, l'accord collectif départemental est signé conjointement par le Préfet, le Président du Conseil Départemental et l'ensemble des bailleurs sociaux. L'Etat (Direction départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations) assure l'instance de suivi et le secrétariat. Ce texte constitue l'outil de gestion du contingent préfectoral et du contingent du Président du Conseil Départemental.

Une attention particulière est portée aux ménages reconnus prioritaires dans le cadre du Droit Au Logement Opposable (DALO), sortant d'hébergement ainsi qu'aux nouveaux bénéficiaires du statut de réfugiés.

Le dispositif est géré via l'outil SYPLO (système priorité logement)

Relogements effectués par les bailleurs pour les publics prioritaires en 2016

Globalement, les objectifs assignés aux bailleurs sociaux visent le relogement annuel de 241 ménages (objectif proportionnel au parc, ajusté chaque année en fonction des la tension sur la demande).

Organisme de logement social	Objectif annuel total	Attributions à des ménages prioritaires 2016	Rappel Attributions à des ménages prioritaires 2015	Taux de réalisation de l'objectif 2016	Dont Attributions DALO	Dont Attributions sortants d'hébergement
SOLLAR	4	4	1	100 %	1	
SCP d'HLM L'Habitat Dauphinois	22	12	6	55 %	1	1
Ardèche Habitat	105	38	41	35 %	7	4
SA HLM Le Foyer Vellave	12	0	1	0 %		
ADIS SA d'HLM	88	24	32	27 %	2	4
SDH Constructeur	1	0	0			
SACOGA	0	7	1			
NEOLIA	4	0	0			
ICF Sud-Est Méditerranée	2	0	0	0 %		
Total	241	85	83	35 %	11	9

Source SYPLO

Les bailleurs sont encore loin de remplir leurs objectifs annuels, et l'amélioration observée en 2015 ne s'est pas poursuivie.

Un nombre toujours important de propositions faites par les bailleurs sont déclinées par les ménages demandeurs.

Des mesures pour favoriser la labellisation des ménages prioritaires vont être déployées en 2017, notamment pour valider le caractère prioritaire de ménages qui n'ont pas sollicité les services sociaux. Par ailleurs, la prise de compétence des EPCI sur le pilotage de la politique des attributions va progressivement permettre d'engager une réflexion sur les territoires autour de la question du relogement des ménages fragiles.

C. Le droit au logement opposable

La loi du 5 mars 2007 relative au droit au logement opposable (DALO) vise à garantir par l'État le droit à un logement à toute personne qui, résidant en France de façon stable et régulière, n'est pas en mesure d'accéder par ses propres moyens à un logement décent et indépendant, ou de s'y maintenir. Ce droit s'exerce par un recours devant une commission de médiation qui peut si aucune suite favorable n'est donnée au requérant faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif.

Le secrétariat de la commission est assuré par la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations de l'Ardèche, service « Lutte contre l'Exclusion ».

Les recours amiables examinés en commission en 2016

20 recours ont été déposés en 2016 (19 pour un logement et un pour un hébergement),

14 recours ont été jugés prioritaires et urgents (10 pour l'accès au logement et 4 pour un hébergement) :

- 8 ménages ont accepté la proposition (6 logements et 2 hébergements) ;
- 3 ménages ont refusé la proposition ;
- 1 ménage s'est relogé directement par ses propres moyens ;
- 1 ménage n'a pas pu être contacté (injoignable) ;
- 1 demandeur est décédé.

Les deux principaux motifs de recours invoqués par les ménages sont :

- menacés d'expulsion sans relogement : 12 ;
- pas de proposition de logement dans un délai anormalement long : 11.

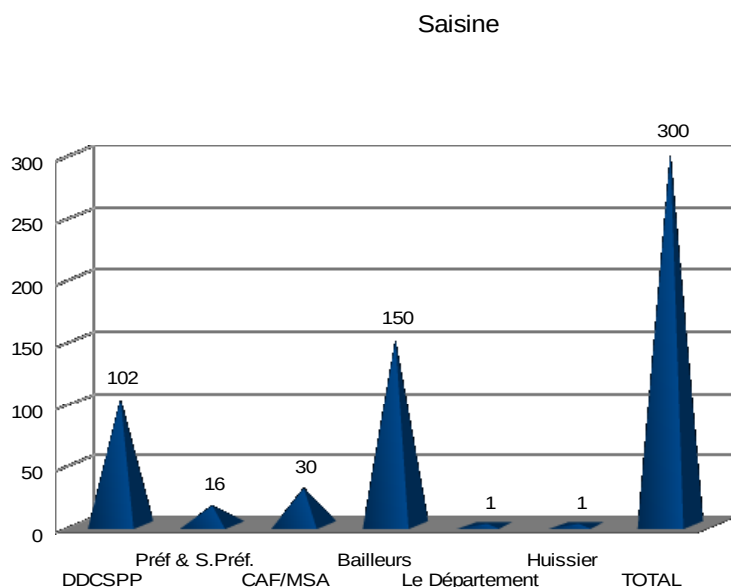
Communes de résidence des ménages au moment du dépôt de la demande	Nombre de dossiers sur la commune
Privas	4
Saint Péray, Cruas, Champagne	2
10 autres communes dont 2 hors département	1

Bailleurs sociaux désignés	Nombre de propositions faites et acceptées	Nombre de propositions faites mais refusées	Nombre total de propositions
Ardèche Habitat	4	3	7
ADIS	1	0	1
SOLLAR	1	0	1

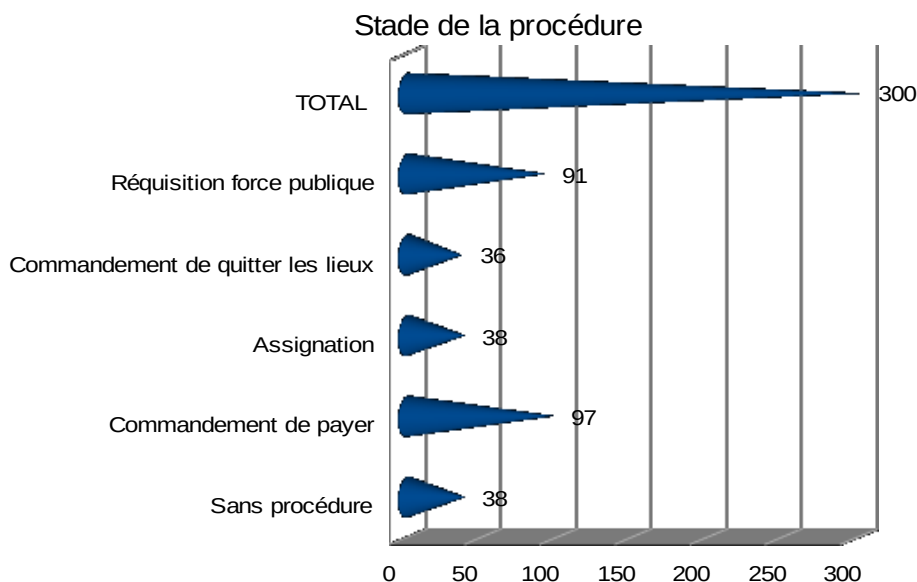
D. Les procédures d'expulsion

La CCAPEX : La politique de prévention des expulsions locatives déclinée dans la charte de prévention des expulsions, s'appuie notamment sur la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) qui a pour mission de faire un examen partenarial des situations d'expulsion délicates et de rechercher les solutions au règlement des difficultés des ménages.

En 2016 la CCAPEX s'est réunie 11 fois et a examiné 300 dossiers. Elle a émis 625 avis et recommandations (282 aux ménages, 39 aux CAF/MSA, 114 au



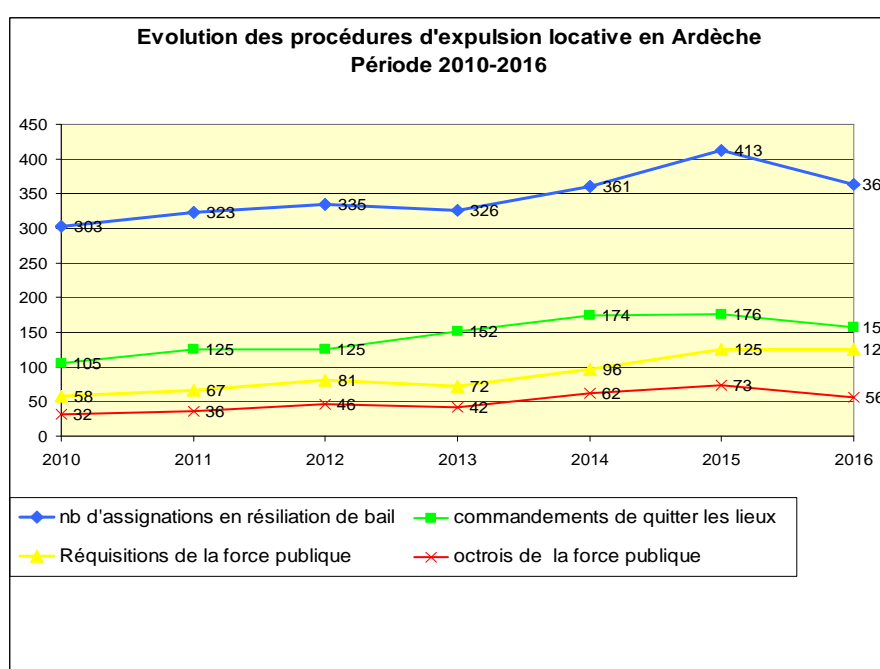
Conseil départemental, 121 aux bailleurs et 69 aux autres partenaires.



En application du décret du 30 octobre 2015 l'arrêté préfectoral fixant les seuils d'ancienneté et de montant des dettes de loyer à partir desquels les huissiers ont obligation de signaler les commandements de payer au préfet a été signé le 12 janvier 2016. Ces seuils sont de 3 fois le montant du loyer hors charges et de 6 mois d'impayé consécutifs.

Le suivi des procédures :

Avertissement : les services de l'Etat ont été dotés d'une application pour la gestion des procédures (EXPLOC) au 1^{er} 01 2017. Cette nouvelle application n'est pas encore stabilisée quant à la gestion des statistiques. Aussi les éléments ci-dessous doivent être considérés comme des chiffres « plancher » ; certains dossiers n'ayant pas été pris en compte.



La gestion de ces dossiers d'expulsion représente une activité importante pour la DDCSPP. L'outil EXPLOC (expulsions locatives), déjà déployé auprès de la DDCSPP, la Préfecture et les sous préfetures, va être interfacé avec les systèmes d'information des huissiers dans le courant de l'année 2017. Dès lors, une grande partie des tâches de saisie des dossiers va disparaître ce qui permettra de redéployer le personnel sur le suivi qualitatif des dossiers, axé sur la prévention, la mobilisation des ménages et la coordination des partenaires.

E. la demande de logement social et son dispositif d'enregistrement (SNE)

La loi ALUR, complétée par la loi Egalité Citoyenneté poursuit la réforme de la demande de logement social et des attributions en mettant l'accent sur la simplification des démarches pour les candidats locataires (dépôt de la demande en ligne et demande unique), sur leur droit à l'information et sur le rôle de pilotage des politiques d'attribution désormais dévolues aux EPCI.

Le système national d'enregistrement est interfacé avec les autres systèmes d'information du ministère du logement (RPLS répertoire des logements sociaux, COMDALO, SYPLO). Un dispositif statistique y est adossé, permettant de connaître la situation de la demande et les caractéristiques des attributions prononcées à l'échelle départementale intercommunale et communale.

	Nombre de demandes actives Au 31 12 2016	Nombre de nouvelles demandes en 2016	Nombre d'attributions en 2016	Ancienneté moyenne des demandes en cours en 2015 (en mois)	Ancienneté moyenne des demandes ayant fait l'objet d'une attribution en 2015 (en mois)
Ardèche	4 781	4737	1486	10	5
Rhône Alpes	171 313	135 221	48 407	14	10
France	1 964 756	1 322 684	485 357	20	13

Attention : le nombre de radiations pour attribution comporte une anomalie deux bailleurs n'ayant pas renseigné la totalité de leurs attributions dans le SNE

- 77 % des demandes ont moins d'un an d'ancienneté (64 % en Rhône Alpes) ;
- 44.5 % des ménages demandeurs sont composés d'une seule personne ;
- La taille moyenne du ménage demandeur est de 2,2 personnes.

Part des ménages dont le revenu imposable est inférieur au plafond PLAI

	Demandeurs au 31 décembre 2016	Demandeurs ayant bénéficié d'une attribution en 2016
Ardèche	70 %	70%
Rhône Alpes	64%	69%

La demande des ménages aux revenus inférieurs au plafond des PLAI est correctement prise en compte par les bailleurs.

L'année 2016 a été marquée par la mise en place du « dossier unique » intervenue fin juin. Il s'agit d'un dispositif de dématérialisation complète de la demande de logement et de partage des pièces du dossier entre bailleurs.

Le dossier unique représente une réelle simplification des démarches, mais nécessite une adaptation des outils et des pratiques en matière de gestion de la demande qui n'est pas encore optimale.

Les EPCI dotés d'un PLH sont désormais en charge du pilotage de la politique d'attribution des logements sociaux. Les outils qui vont permettre aux EPCI d'exercer cette nouvelle responsabilité sont en cours de mise en place (Conférence intercommunale du Logement, Convention intercommunale d'attribution, et Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur).

L'une des mesures phares du plan consiste à installer sur le territoire de chaque EPCI un service d'accueil et d'information du demandeur, en capacité d'informer les ménages sur les démarches, les procédures et le stade d'avancement de leur demande.

Point d'avancement :

ARDECHE	EPCI à inviter en CAL (compétences PLH)	CIL et PPGD obligatoire	25% hors QPV 1er quartile de ressources annuelles par Unité de Consommation et 50 % autres quartiles en QPV	25 % de chaque réservataire et non contingenté pour DALO et prioritaires CCH	état d'avancement des dispositions art 97 loi alur
CC du Bassin d'Aubenas	OUI et voix prépondérante quand CIL/PPGD	OUI	6 372	OUI	CIL créée, plan partenarial et CIA en projet
CC Ardèche Rhône Coiron	OUI et voix prépondérante quand CIL/PPGD	OUI	6 720	OUI	CIL créée, plan partenarial et CIA en projet
CC Porte de Dromardèche	OUI et voix prépondérante quand CIL/PPGD	OUI	7 151	OUI	
CA Annonay Rhône Agglo	OUI et voix prépondérante quand CIL/PPGD	OUI	7 382	OUI	
CA ARCHE	OUI et voix prépondérante quand CIL/PPGD	OUI	7 518	OUI	
CA Privas Centre Ardèche	OUI et voix prépondérante quand CIL/PPGD	OUI	7 824	OUI	
CC Rhône Crussol	OUI et voix prépondérante quand CIL/PPGD	OUI	8 053	OUI	CIL en projet
CC Berg et Coiron	OUI	NON	NON	OUI	
CC du Rhône aux Gorges de l'Ardèche	OUI	NON	NON	OUI	plan partenarial approuvé
CC Gorges de l'Ardèche	OUI	NON	NON	OUI	
CC Val de Ligne	OUI	NON	NON	OUI	
CC Pays Beaume Drobie	OUI	NON	NON	OUI	
Tous les autres EPCI du département	NON	NON	NON	OUI	

F. L'activité de la Commission Départementale de Conciliation (CDC)

Le rôle de la CDC : la CDC vise à la conciliation entre les locataires et les propriétaires bailleurs (pour les habitations occupées à titre de résidence principale). A défaut de conciliation, elle rend un avis qui peut être transmis au juge.

Le champ de compétence de la CDC :

La commission de conciliation peut être saisie pour des logements du parc social et privé, vides ou meublés.

Elle est compétente pour traiter :

- les litiges de nature individuelle relatifs à l'état des lieux, à l'état du mobilier, au dépôt de garantie, aux charges locatives, aux réparations locatives, à la décence du logement, au congé, à la révision du loyer, à la fixation du nouveau loyer dans le cadre d'un bail dit de sortie de la loi de 1948, à la réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué, à la majoration de loyer en cas de travaux d'amélioration, à la fixation du complément de loyer (en zone d'urbanisation continue), à la réévaluation d'un loyer manifestement surévalué (en zone d'urbanisation continue), à

l'évolution du loyer à la relocation et au renouvellement (en zone d'urbanisation continue) ;

- les difficultés de nature collective relatives : à l'application des accords collectifs nationaux ou locaux, à l'application du plan de concertation locative et aux difficultés de fonctionnement d'un immeuble ou groupe d'immeubles.

Composition de la commission :

La CDC est une entité paritaire qui comporte autant de représentants des bailleurs que des locataires. Ses membres sont désignés par le Préfet. La DDCSPP en assure le secrétariat.

Bilan d'activité de la commission en 2016

total des saisines	14
Saisines recevables	11
Saisines retirées (conciliation ante-commission)	1
Dossiers examinés en commission	5
Conciliations totales	1
Taux de conciliation	20 %

Le président de la commission ayant démissionné en début d'année 2016 et l'association représentative des bailleurs privés ne souhaitant plus siéger, la CDC, la DDCSPP s'est rapprochée de la DDCS de la Drôme afin de s'appuyer sur la commission constituée en Drome.

Ainsi le nouvel arrêté préfectoral de composition de la CDC a été signé le 27 mai 2016 et la commission se réunit désormais à Valence.

L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Le premier schéma départemental des gens du voyage en Ardèche, approuvé en 2003, est arrivé à échéance en 2010. La procédure de révision a été engagée fin 2010, pour aboutir à un document finalisé en 2013. Il est aujourd'hui en attente d'approbation.

Les enjeux essentiels identifiés par le schéma sont la réalisation des aires d'accueil et de grand passage (obligations réglementaires issues de la loi dite « Besson » du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage), et la problématique liée à la sédentarisation des gens du voyage.

Les aires permanentes d'accueil

165 places d'accueil pour les itinérants sont prévues. Ces dispositions s'appliquent aux 9 communes de plus de 5 000 habitants, dans le département.

Aujourd'hui, 67 places sont réalisées, sur les 165 prévues au schéma ; soit 41 % de taux de réalisation :

- Les communes du Teil, de La Voulte, et d'Annonay ont réalisé leur aire d'accueil ;
- Les 6 autres communes concernées ont pour la plupart identifié les terrains susceptibles d'accueillir une aire d'accueil, mais n'ont pas engagé la phase opérationnelle de réalisation. Il s'agit de Tournon, Saint-Péray, Guilherand-Granges, Privas, Aubenas, et Bourg-Saint-Andéol.

Les aires de grand passage

Le schéma prévoit par ailleurs la réalisation de 2 aires de grand passage : une sur l'axe Aubenas/Alès, la seconde sur vallée du Rhône. Aucun terrain n'a pu être retenu pour sa réalisation.

Les gens du voyage sédentaires

Le phénomène de sédentarisation des gens du voyage a été constaté depuis de nombreuses années sur le territoire de l'Ardèche, et en croissance soutenue depuis deux ou trois années.

Une première analyse, menée à partir de 2007, a permis de localiser plusieurs dizaines de familles sédentarisées principalement sur les bassins albenassien et annonéen, ainsi que dans la vallée du Rhône (Rochemaure, Le Teil). D'autres situations ont depuis cette date été signalées plus ponctuellement, mais également des extensions d'installation déjà existantes.

Ces installations sont sources de contentieux entre particuliers et/ou riverains (conflits d'usage) mais également avec les collectivités, et l'action publique est souvent partagée entre le respect et la stricte application réglementaire avec la nécessité de prendre en compte la situation sociale de ces familles qui ont du mal à accéder au logement de "droit commun" ou pour le moins à des réponses "adaptées" à leur mode de vie.

Cependant les solutions d'habitat adapté existent mais elles requièrent une phase importante de médiation et de pédagogie entre les familles et les collectivités, et

surtout un bon niveau d'ingénierie, tant technique que sociale. Cela passe par l'établissement d'un diagnostic social et économique des familles (composition réelle, ressources économiques, aspirations, aptitudes à changer de situation...) et la nécessité de médiations, de concertations avec les acteurs locaux, bailleurs sociaux, associations... .

Les solutions pourraient se traduire par des propositions de relogement, des échanges de terrains entre secteurs non constructibles et constructibles, la création d'un zonage spécifique autorisant une constructibilité limitée sur les parcelles concernées, terrains familiaux...

2016-2017 : la révision du schéma départemental dans un contexte réglementaire nouveau

L'absence de schéma départemental approuvé constitue une situation d'irrégularité vis-à-vis de la Loi du 5 juillet 2000, qui rendait ces documents obligatoires. C'est pourquoi l'État et le Département ont décidé de relancer la procédure d'approbation du schéma, en sommeil depuis 2013.

La commission départementale consultative des gens du voyage, en charge du suivi de l'élaboration et de la mise en œuvre du schéma départemental, a été réunie en décembre 2016, avec une composition renouvelée. La réunion a permis d'affirmer un double objectif pour l'année 2017 :

- approuver avant la fin 2017 le schéma départemental, dans lequel seront identifiés la localisation des aires d'accueil et de grand passage ;
- mettre en œuvre la phase opérationnelle d'aménagement des aires d'accueil et de grand passage, à la charge des collectivités, dans un cadre réglementaire nouveau qui confie aux établissements publics de coopération intercommunale, la compétence aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil à compter du 1^{er} janvier 2017 (Loi Nouvelle Organisation Territoriale de la République du 7 août 2015).

Par ailleurs, Pour apporter une première réponse à la problématique de sédentarisation des gens du voyage, l'État et le Département ont mis en place une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS), confiée après appel d'offre à l'Association Régionale des Tsiganes et de leurs Amis Gadgé (ARTAG) pour une durée de 3 ans.



La MOUS a démarré en fin d'année 2016 sur le territoire d'Annonay Agglomération. Le diagnostic des situations est aujourd'hui mis à jour. La mission se poursuivra sur 2017 avec l'identification du foncier susceptible d'accueillir les opérations d'habitat adapté.

Elle sera engagée début 2017 sur le territoire de la communauté de communes Ardèche-Rhône-Coiron, puis sur celui de la communauté de communes du bassin d'Aubenas.

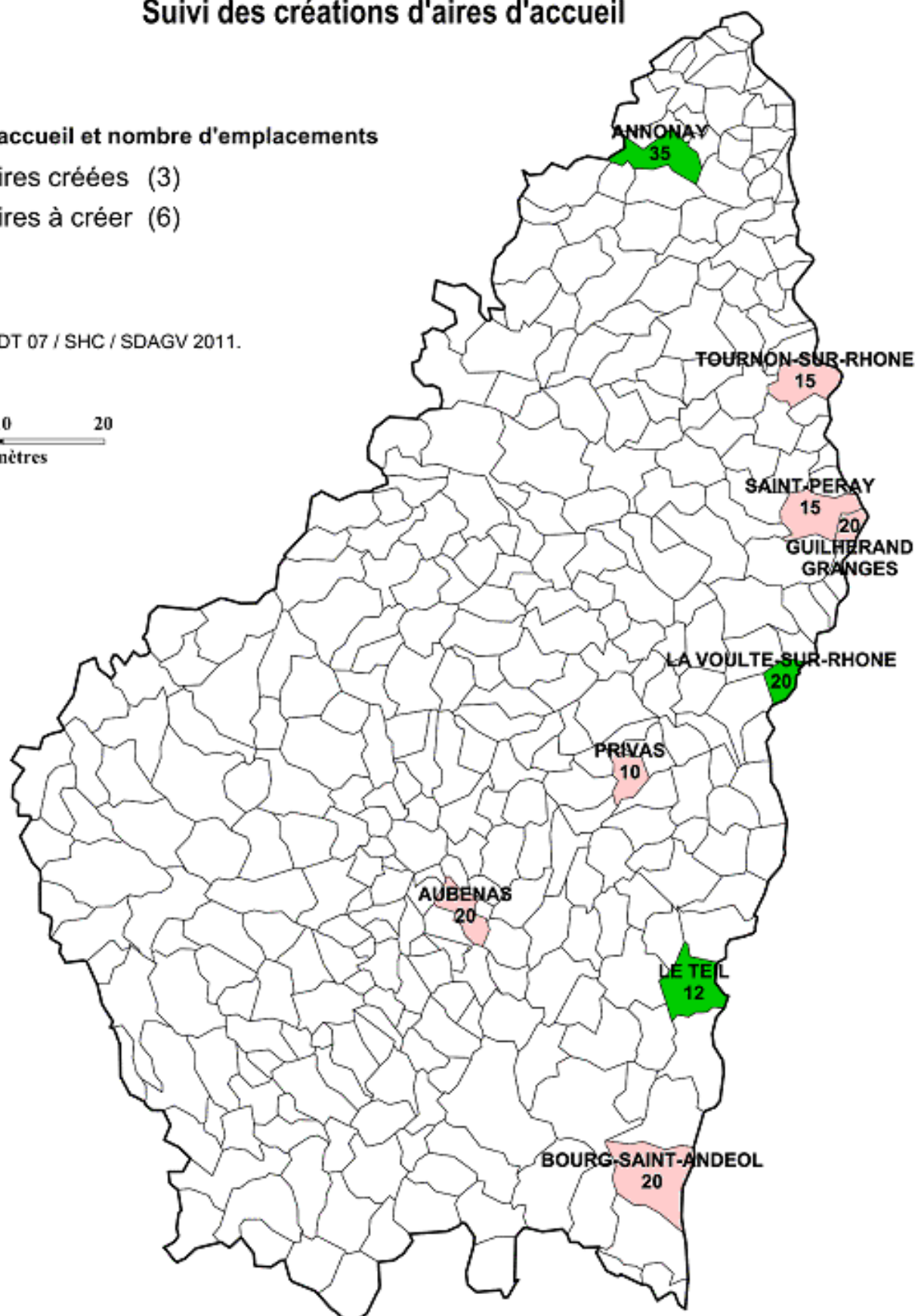
Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

Suivi des créations d'aires d'accueil


Aires d'accueil et nombre d'emplacements

-  Aires créées (3)
-  Aires à créer (6)

Source : DDT 07 / SHC / SDAGV 2011.



Communes concernées par des phénomènes de sédentarisation des gens du voyage

-  Communes identifiées dans le schéma départemental des gens du voyage
-  Communes prioritaires (affaires sensibles en cours)
-  Commune non identifiée dans le schéma

