



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE L'ARDÈCHE

Comité de suivi de l'habitat

Bilan 2016 Perspectives 2017

12 mai 2017

Préfecture de l'Ardèche



ardèche
LE CONSEIL GÉNÉRAL

ars
Agence Régionale de Santé
Rhône-Alpes

Agence nationale de l'habitat
Anah

ADIL
- LA
D
R
E -
Observatoire
habitat

PŌLENERGIE
INFORMER & ACCOMPAGNER

L'essentiel
et plus encore

ms
santé
famille
retraite
services

ALLOCATIONS FAMILIALES
Caf
de l'Ardèche

Sommaire de la présentation

Partie I

Observatoire de l'habitat en Ardèche : Enjeux et perspectives 2017

Première approche des besoins en logements pour les personnes âgées



Sommaire de la présentation

Partie II

Les actions prioritaires de l'État : bilan 2016 et perspectives 2017

- Planification et développement de l'offre de logements
- Rénovation du parc de logements
- Les actions en faveur des publics défavorisés

Planification et développement de l'offre de logements



Politique de l'habitat

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

Programmes locaux de l'habitat

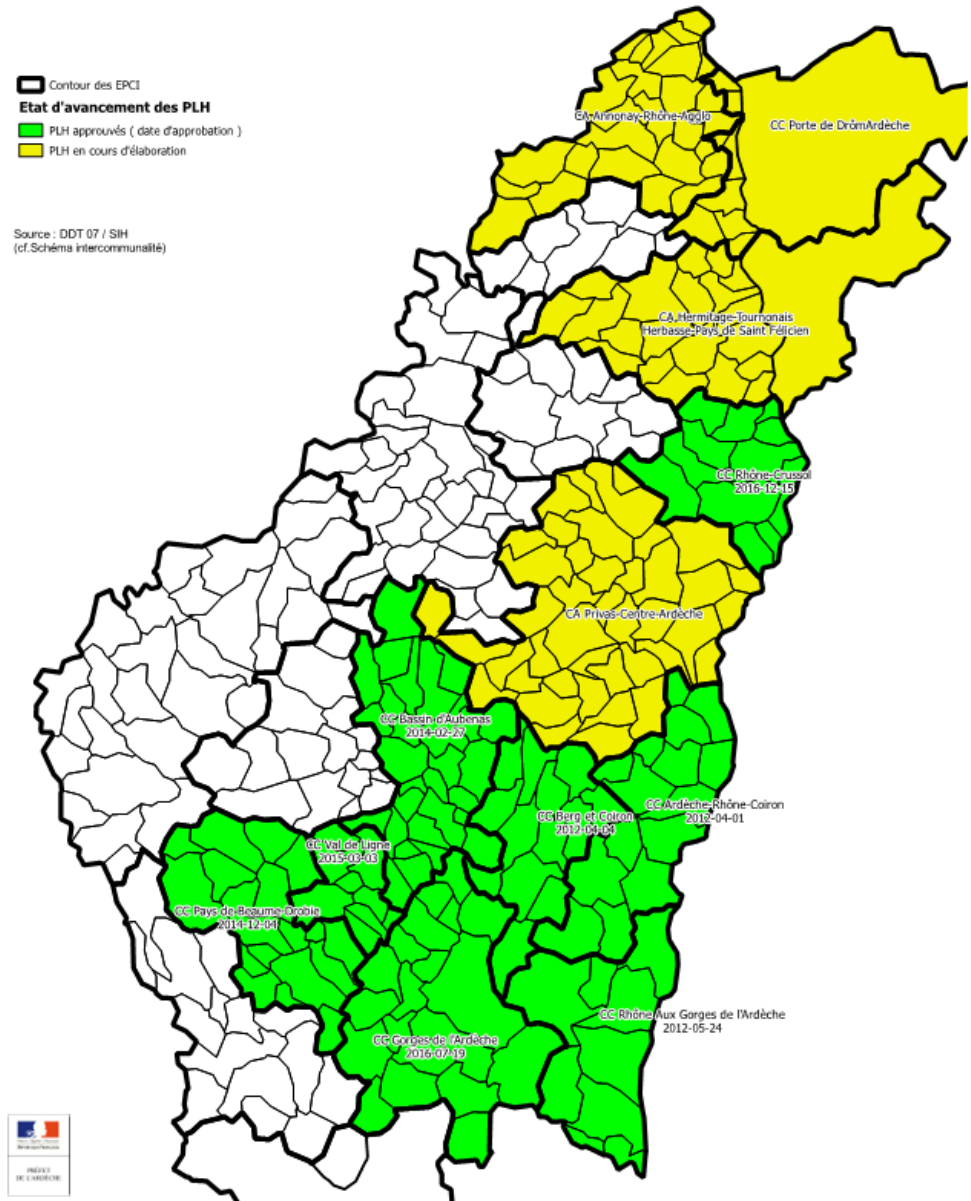
- 7 PLH exécutoires
- 3 PLH en cours d'élaboration

PLUiH

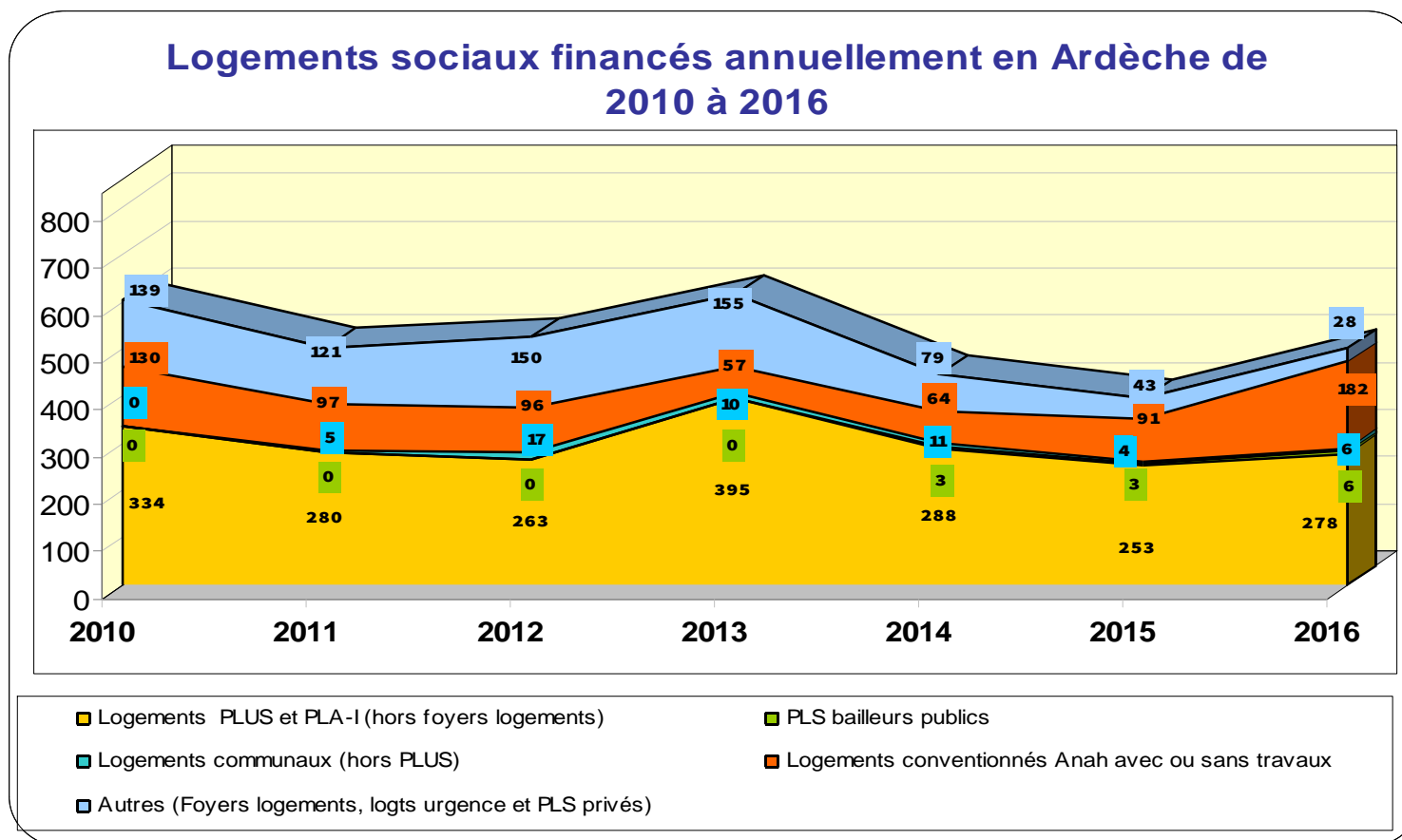
1 PLU valant Programme Local de l'Habitat a été prescrit, par délibération en avril 2017, sur la CA d'Annonay-Rhône-Agglomération

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 » et « Centre Ardèche »
- 1 SCOT en cours de lancement : « Territoire Montilien »



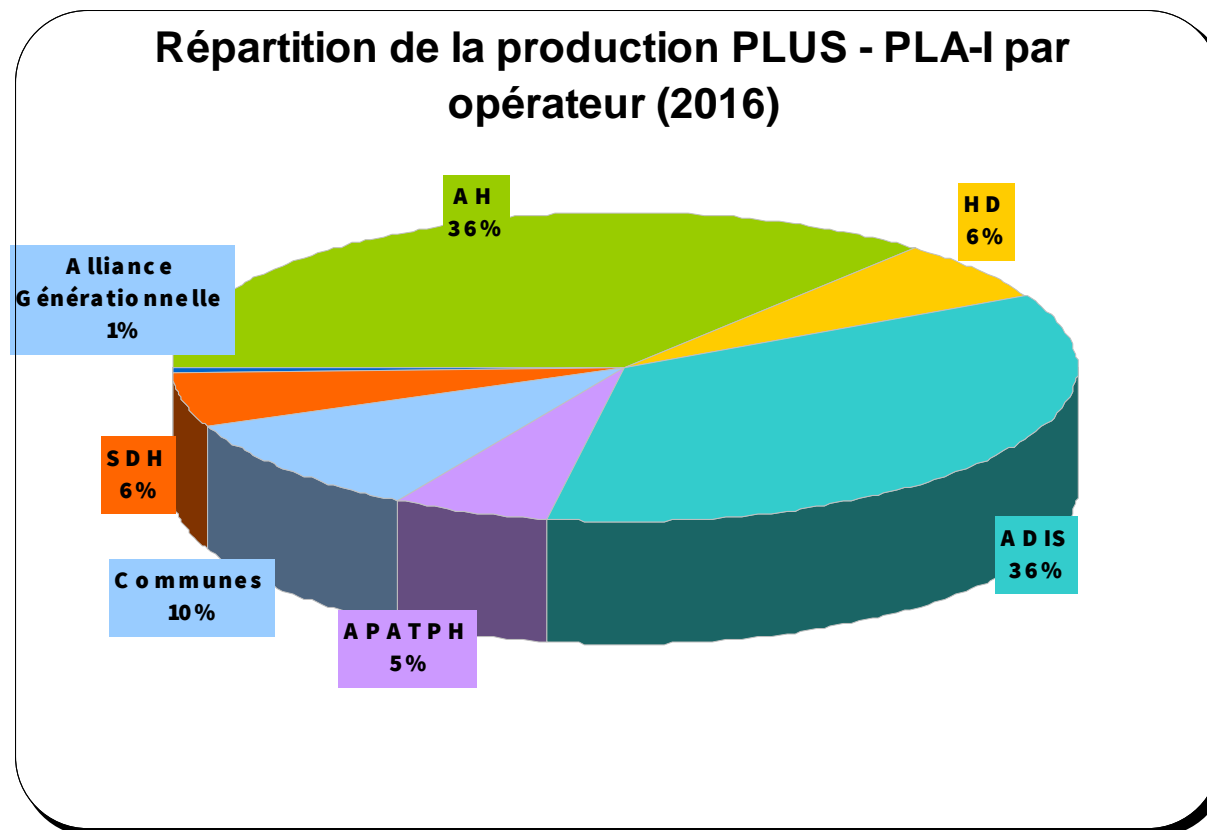
Bilan 2016 du développement de l'offre de logements sociaux



- Une nette hausse par rapport à 2015 (+ 16 %)
- Une bonne territorialisation : 132 PLUS/PLAI en commune SRU
- 33% de petits logements
- Une augmentation de la part d'acquisition-amélioration

Bilan 2016 du développement de l'offre de logements sociaux

L'essentiel de la production départementale reste portée par les principaux bailleurs locaux



Perspectives 2017 pour le développement de l'offre de logements sociaux

Les objectifs de programmation validés en CRHH :

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%

- Une nette diminution des PLUS/PLAI
- Aucune opération sur les communes SRU
- Un taux de PLAII assez faible
- maîtrise de la production PLS

Rénovation du parc existant

- poursuite du programme de travaux inscrits dans les conventions signées avec les bailleurs sociaux en septembre 2015
- enjeu fort pour le département
- concurrence production neuve/ réhabilitation

Perspectives 2017

Le renouvellement des Conventions d'Utilité Sociale (CUS)

CUS :

- Stratégie patrimoniale et sociale des bailleurs
- Programme d'actions sur 6 ans avec des objectifs chiffrés

2017

- Bilan des 1eres CUS
- Préparation des CUS de 2ème génération : objectif signature juin 2018

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbains

Renforcement du suivi des communes déficitaires en logements sociaux

2016 : Élaboration d'un plan d'actions pour la résorption du déficit de logements sociaux :

- Renforcer l'offre nouvelle ;
- Conventionner le parc existant ;
- Intégrer les objectifs dans les documents de planification.

2017 : Bilan de la période triennale 2014-2016 (réalisé début 2017)

- Le Teil atteint le taux légal de logements sociaux ;
 - Guilherand-Granges et Saint Péray n'ont pas atteint leurs objectifs mais en sont proches.
- Poursuite de la mise en œuvre du plan d'actions



Rénovation du parc de logements privés



Bilan 2016 sur la mobilisation du parc privé

Les priorités de l'Anah en 2016 :

- La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
- Le redressement des copropriétés en difficulté et la prévention de la dégradation des copropriétés fragiles
- La lutte contre la précarité énergétique
- L'accompagnement des personnes âgées et des personnes en situation de handicap pour l'adaptation de leur logement
- La production d'un parc à vocation sociale via l'aide aux propriétaires bailleurs
- L'humanisation des centres d'hébergement

À noter :

- Tension sur les objectifs PB
- Programme Habiter Mieux : de 50 000 logements/an à 70 000 en 2016



Bilan 2016 sur la mobilisation du parc privé

Quelques exemples de réalisations :

Propriétaire occupant Énergie :



isolation sous toiture et réfection de toiture



Changement mode de chauffage



Installation VMC

Bilan 2016 sur la mobilisation du parc privé

Quelques exemples de réalisations :

Propriétaire occupant Autonomie :



Adaptation de salle de bains



Rampe d'accès



Monte-escalier

Bilan 2016 sur la mobilisation du parc privé

Quelques exemples de réalisations :

Propriétaire occupant Travaux Lourds :



Réfection globale

Bilan 2016 sur la mobilisation du parc privé

Quelques exemples de réalisations :

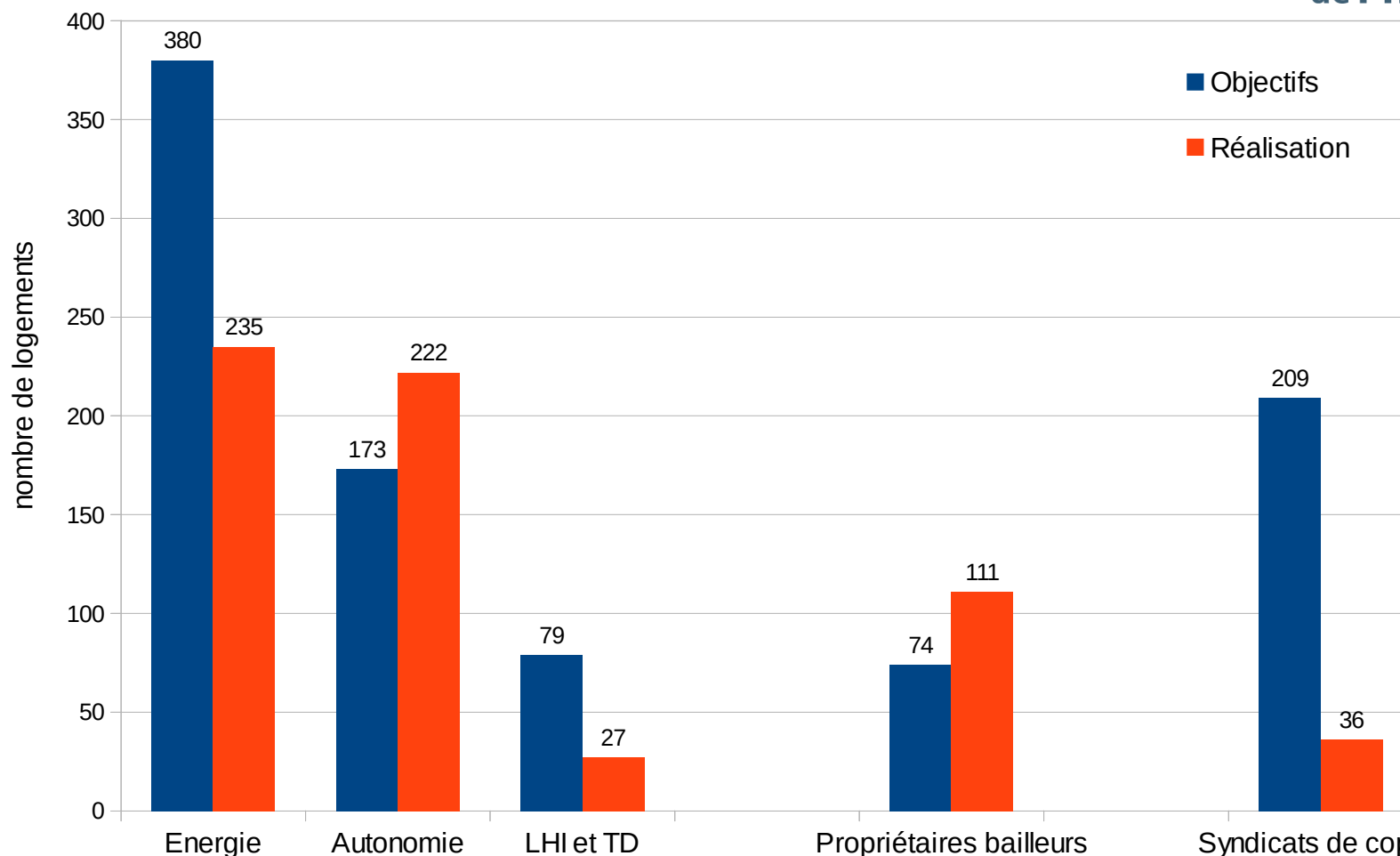
Propriétaire bailleur Travaux Lourds :



Réfection globale d'un bâtiment (5 logements)

Bilan 2016 sur la mobilisation du parc privé

Objectifs Anah et réalisation 2016 (nombre de logements)



LHI et TD : lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

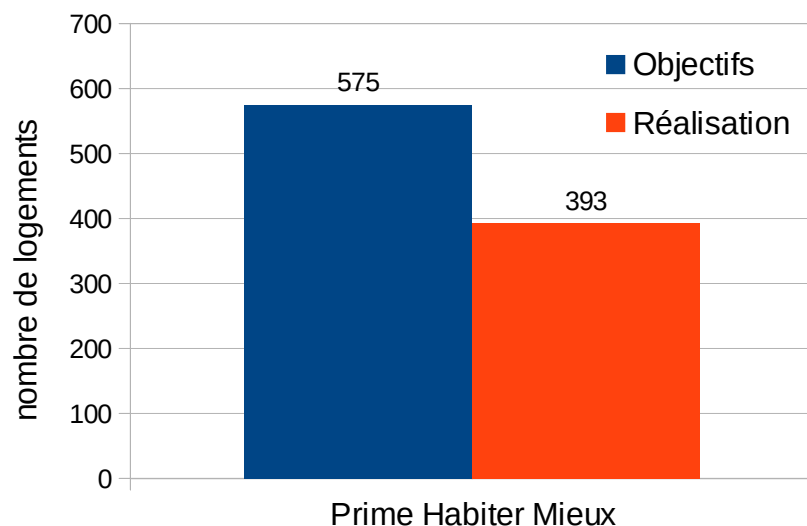
Enveloppe Anah consommée à 97 % (5,6 M€)

Hors FART (Habiter Mieux)

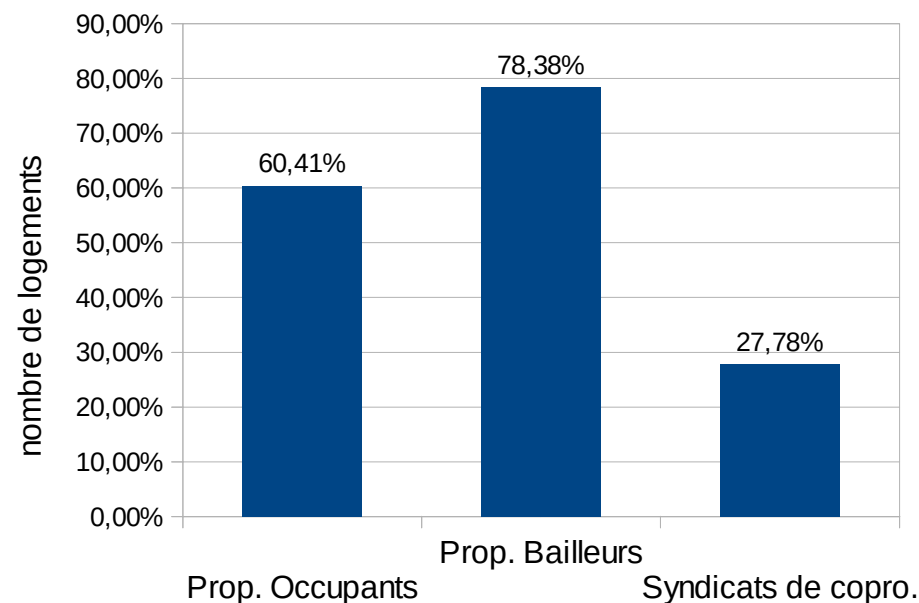
Bilan 2016 sur la mobilisation du parc privé



Objectifs et réalisation Habiter Mieux 2016 (nombre de logements)



Pourcentage de logements aidés avec Habiter Mieux 2016



Enveloppe FART consommée à 69 % (804 K€)

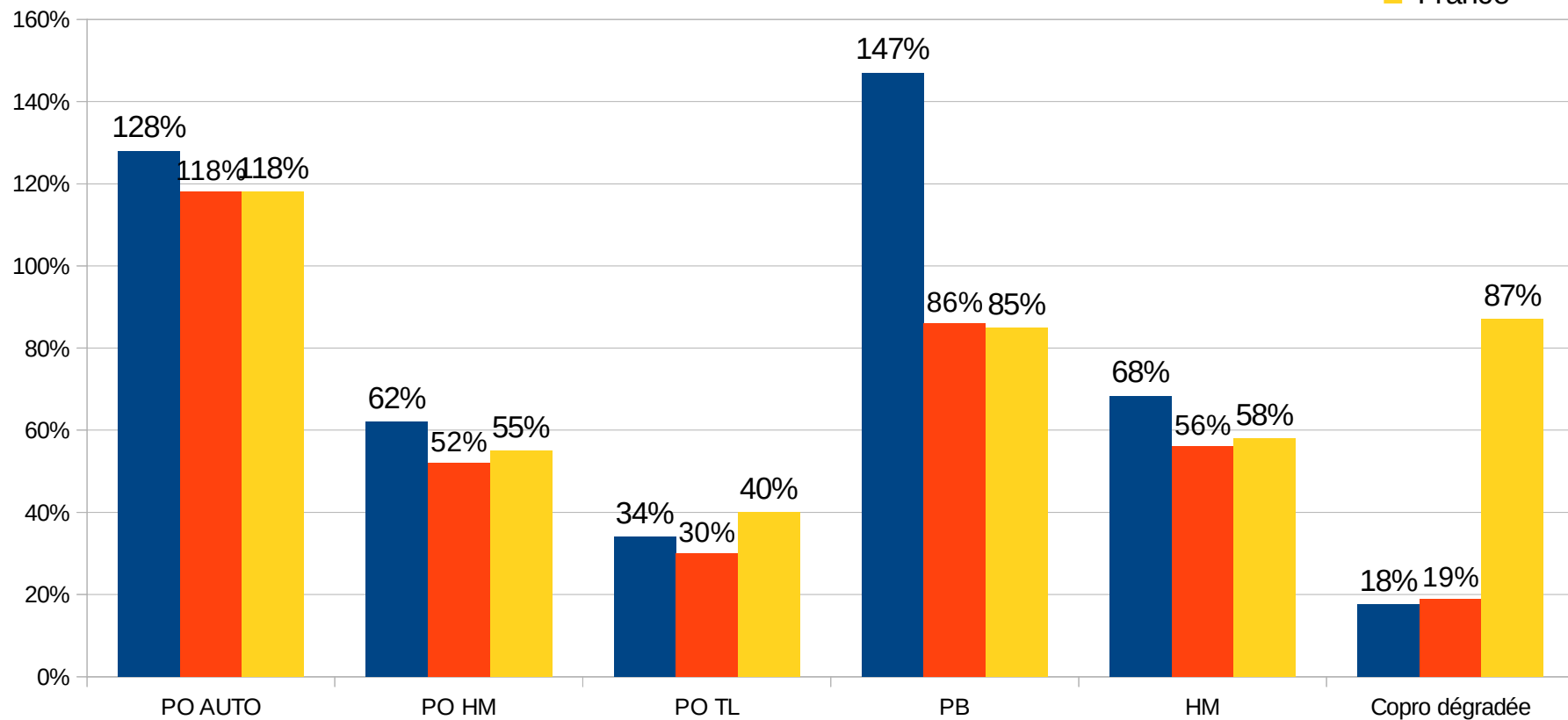


Bilan 2016 sur la mobilisation du parc privé

Comparaison du pourcentage d'atteinte des objectifs

Département - Région - National

■ Ardeche
■ Région AURA
■ France



Bilan 2016 sur la mobilisation du parc privé

Des résultats reflétant la réalité du territoire :

- Essoufflement du programme Habiter Mieux (national)
- Demande forte en adaptation de logements (autonomie)
- Demande forte en logements locatifs abordables
- Temps long de montage des dossiers de syndicats de copropriétaires et de prise de décision (gouvernance des copropriétés)

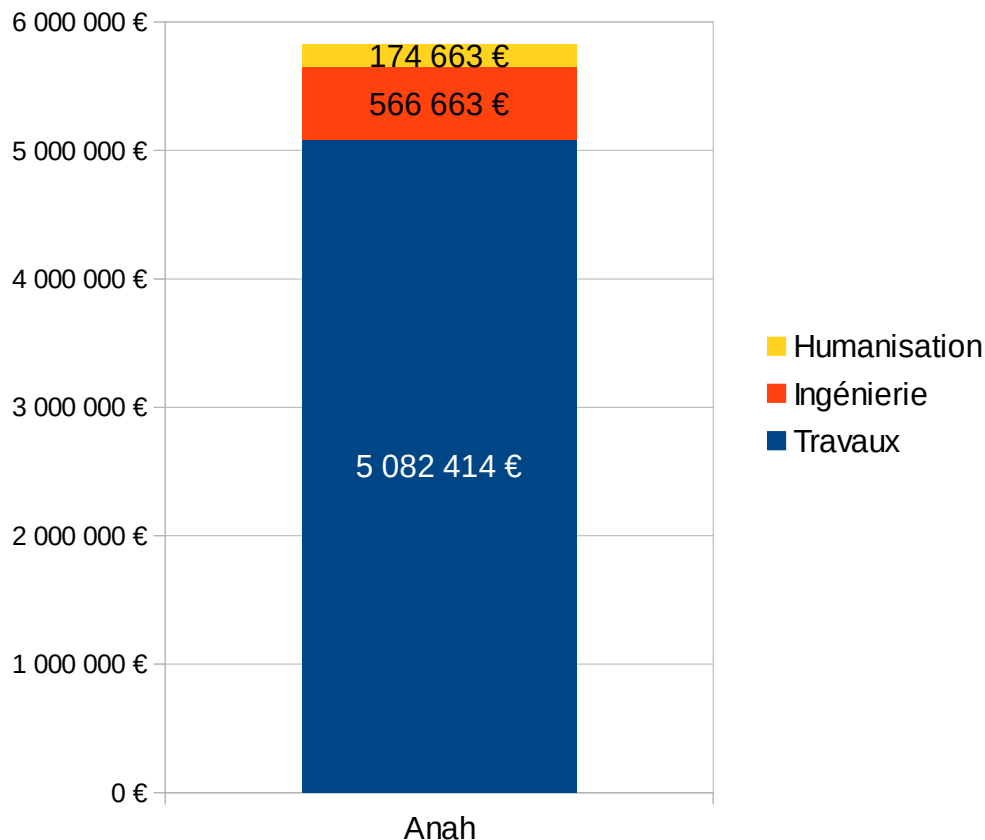
Des actions menées au cours de l'année 2016 :

- Communication et relance du programme Habiter Mieux
- Priorisation des dossiers autonomie (dossiers mixtes autonomie + énergie, GIR 1 à 4)
- Priorisation des dossiers de propriétaires bailleurs (secteurs prioritaires) compte-tenu d'objectifs modestes

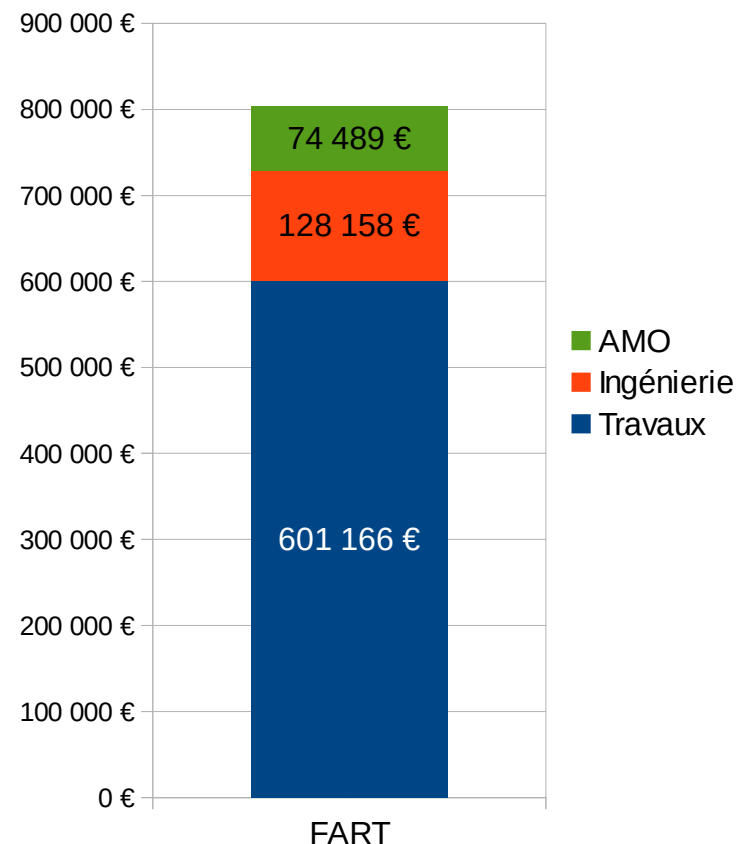


Bilan 2016 sur la mobilisation du parc privé

Budget Anah consommé 2016



Budget FART consommé 2016



Budget consacré à l'ingénierie (aide aux collectivités dans le cadre des dispositifs programmés en hausse : 10 % du budget Anah, 16 % du budget FART).

Budget total (consommé) Anah + FART 2016 = 6,45 M€

Rappel budget 2015 : 5,68 M€



L'Ardèche, territoire dynamique, avec en 2016, c'est :

6 OPAH RU

1 OPAH

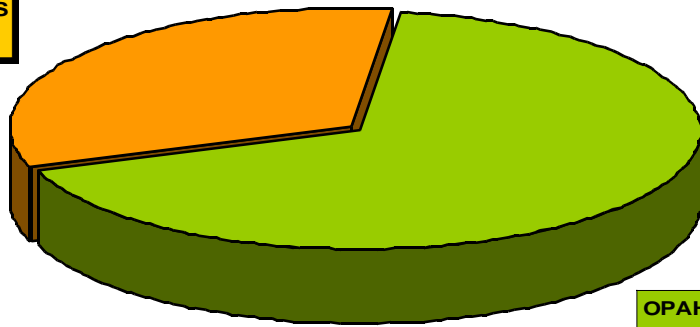
3 PIG (dont PIG départemental LHI)

3 études pré-opérationnelles

2 études copropriétés

Répartition des subventions Anah par secteur d'intervention en 2016

DIFFUS
32%



OPAH & PIG
68%



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)

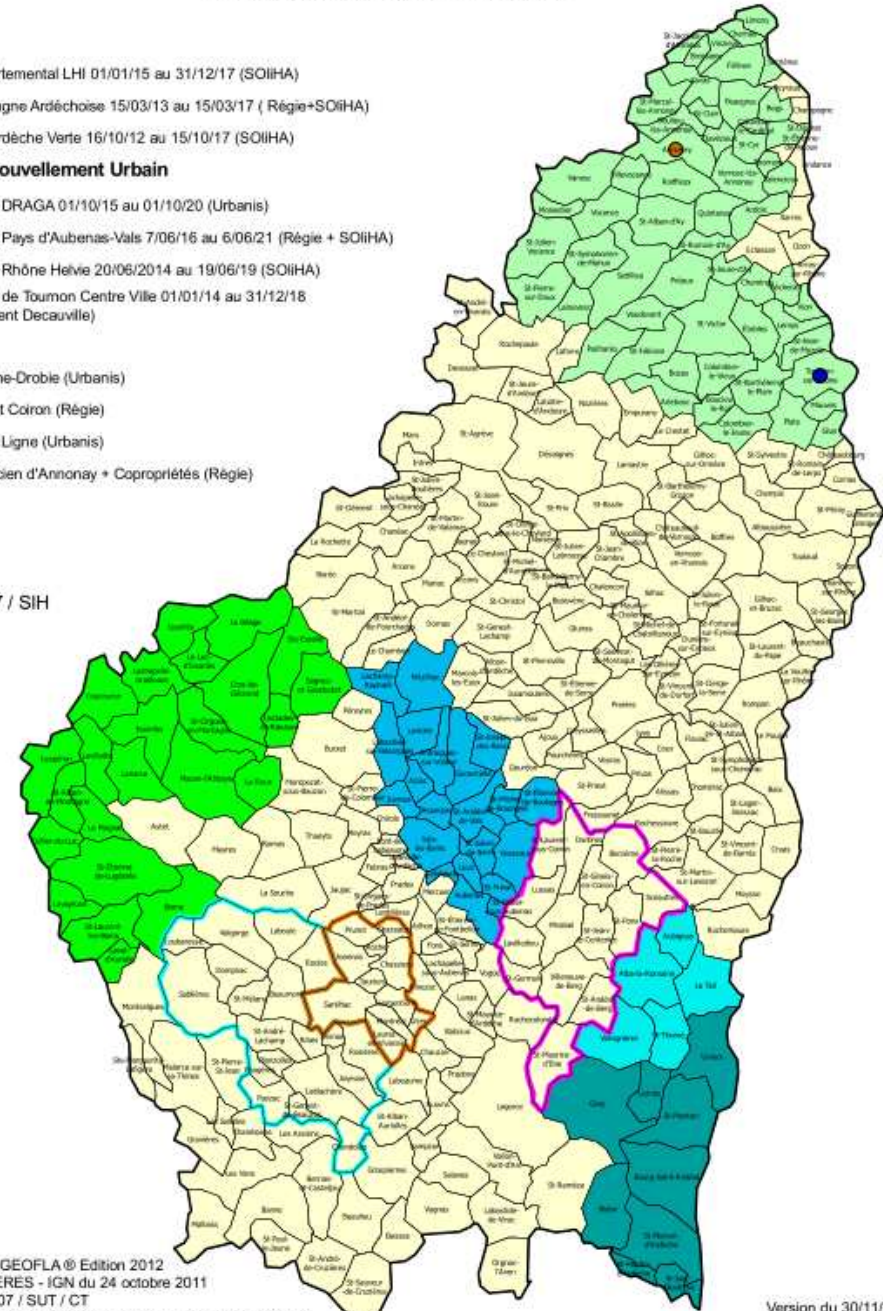
OPAH de Renouveau Urbain

- 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 Helvia 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 MINISTERES - IGN du 24 octobre 2011
Réalisation : DDT 07 / SUT / CT
ZISIG_travail_en_cours\SIH\Op_programmees_habitat_indigne
\OPAH-en_cours_etudes\QGIS\OPAH_2016.QGS

Bilan 2016 sur la mobilisation du parc privé

Des partenariats riches et efficaces sur le territoire :

- Conférence des financeurs pour la prévention de la perte d'autonomie
- Auto-réhabilitation accompagnée (MSA)
- Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne
- Plateforme de rénovation énergétique de l'habitat

Bonne coopération et communication avec les opérateurs et les collectivités.

L'Anah est également un levier économique pour les entreprises locales (1 € de subvention publique génère quasiment 2,5 € de travaux).



Perspectives Logement Privé pour l'année 2017

Des priorités de l'Anah dans la continuité de l'année 2016 :

- La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé (**55 logements PO**)
- La lutte contre la précarité énergétique (**621 logements**)
- La prévention de la dégradation des copropriétés fragiles (**70 logements**)
 - Nouveau programme HM pour les copropriétés fragiles
- Le traitement des copropriétés en difficultés (**41 logements**)
- L'accompagnement des personnes âgées et des personnes en situation de handicap pour l'adaptation de leur logement (**191 logements**)
- La production d'un parc à vocation sociale via l'aide aux propriétaires bailleurs (**64 logements**)
 - Nouveau dispositif « Louer abordable »
- L'humanisation des centres d'hébergement

À noter :

- Tension sur les objectifs PB
- Programme Habiter Mieux : de 70 000 logements à 100 000 en 2017



Un paysage qui évolue au cours de l'année

De nouvelles opérations qui ont démarré (ou vont démarrer) en 2017 :

1 OPAH RU

2 OPAH

1 convention de centre-bourg

2 études copropriétés

Plusieurs études pré-opérationnelles pouvant déboucher sur des dispositifs programmés.

La fin des trois PIG : PIG Ardèche Verte, PIG Montagne, PIG LHI.

Prorogation probable du PIG LHI

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

Opérations programmées de l'habitat et études en cours Situation au 01/05/2017

PIG

- PIG LHI 01/01/15 au 31/12/17 (Soliha)
- PIG HM Ardèche Verte 16/10/12 au 31/08/17 (Soliha)

OPAH

- OPAH Berg et Coiron 01/02/17 au 31/01/20 (Régie + Soliha)
- OPAH Beaume Drobie 01/05/17 au 30/04/20

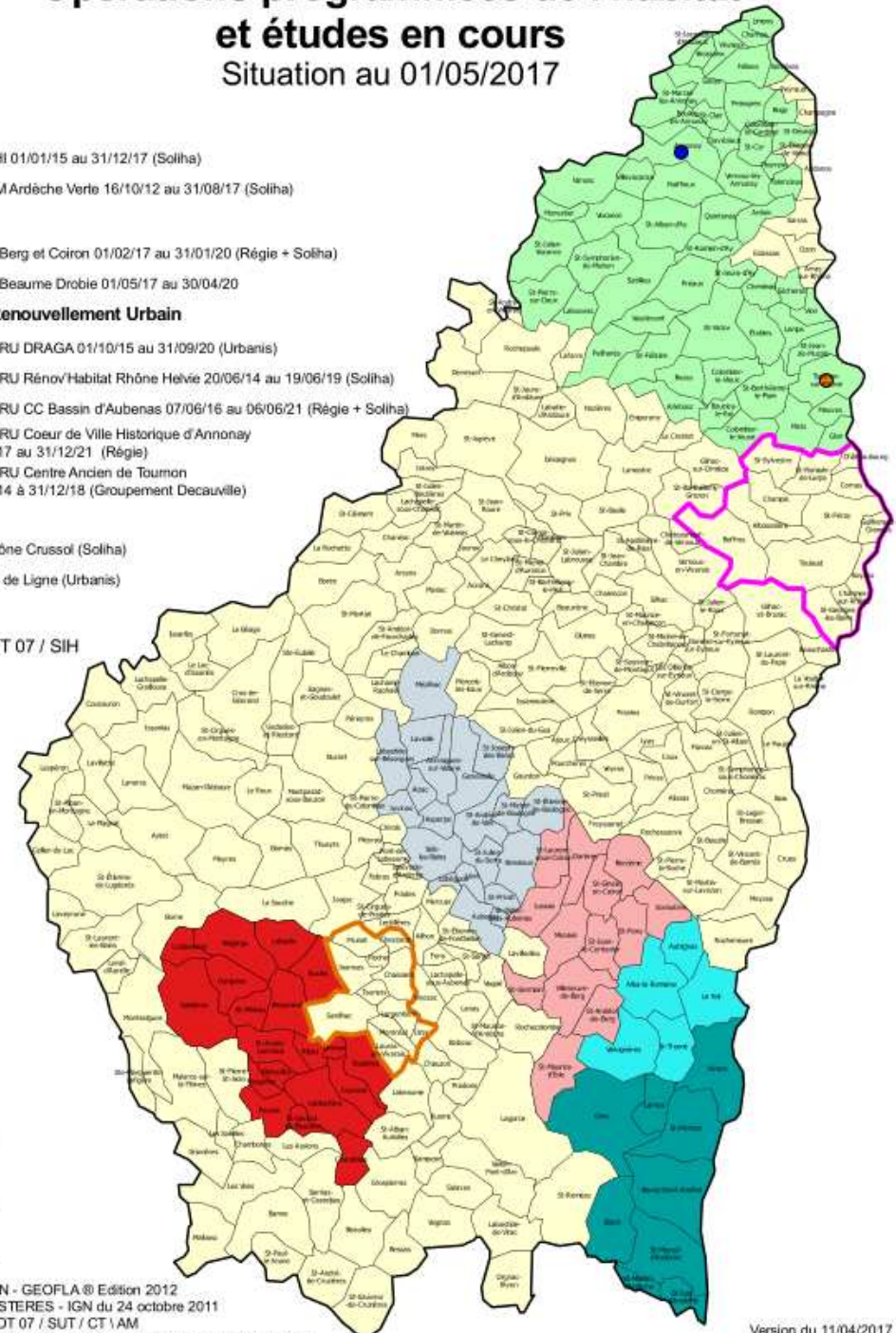
OPAH de Renouvellement Urbain

- OPAH RU DRAGA 01/10/15 au 31/09/20 (Urbanis)
- OPAH RU Renov/Habitat Rhône Helvie 20/06/14 au 19/06/19 (Soliha)
- OPAH RU CC Bassin d'Aubenas 07/06/16 au 06/06/21 (Régie + Soliha)
- OPAH RU Coeur de Ville Historique d'Annonay 01/01/17 au 31/12/21 (Régie)
- OPAH RU Centre Ancien de Tournon 01/01/14 à 31/12/18 (Groupement Decauville)

ETUDES

- CC Rhône Crussol (Soliha)
- CC Val de Ligne (Urbanis)

Source : DDT 07 / SIH



Sources : © IGN - GEOFLA® Édition 2012
Protocole MINISTÈRES - IGN du 24 octobre 2011
Réalisation : DDT 07 / SUT / CT | AM
ZISIG_travail_en_cours\SIH\Op_programmees_habitat_indigne
/OPAH-en_cours_etudes\QGIS\OPAH.qgs

Version du 11/04/2017



Bilan PDLHI 2016

Copilotage du pôle ARS-DDT.

Des actions menées en 2016 :

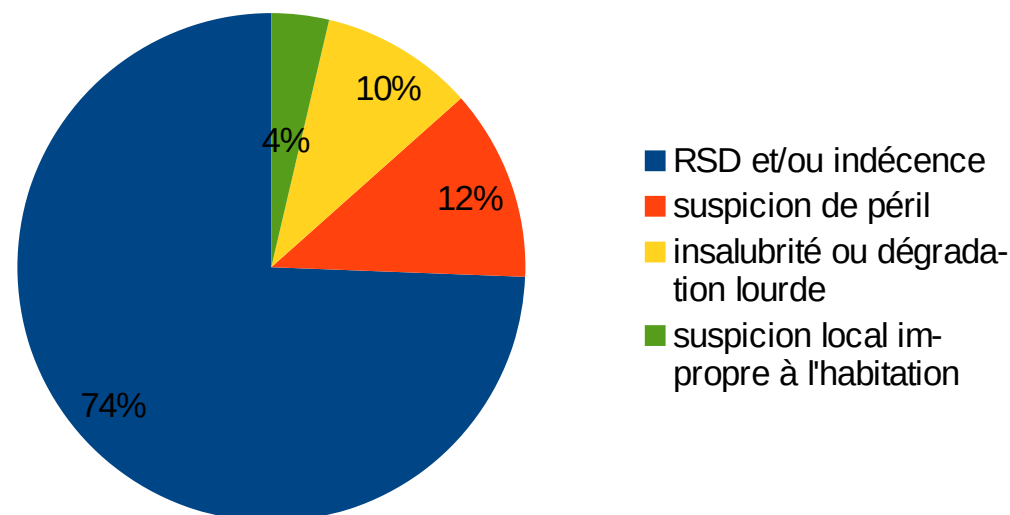
- Ouverture de la commission habitat indigne à l'ensemble des opérateurs (en lien avec les nouvelles opérations),
- Travail avec les opérateurs et collectivités qui ont une OPAH ou un PIG
- Implication plus forte de la DDT aux côtés de l'ARS dans le copilotage du PDLHI et l'organisation des CHI,
- Mise en place d'ORTHI,
- Travaux d'office : financement de diagnostics plomb, un diagnostic électrique, un diagnostic technique, deux opérations en travaux d'office,
- Rencontre avec l'association des maires
- Charte LHI,
- Reportage cahier de l'Anah en Ardèche



Bilan PDLHI 2016

La commission habitat indigne s'est réunie 11 fois en 2016, elle a examiné 105 situations, dont 21 situations de propriétaires occupants et 84 situations de propriétaires bailleurs.

Les désordres rencontrés :



Dès la fin de l'année 2016, la CHI a été ouverte à l'ensemble des intervenants sur le territoire de l'Ardèche : opérateur ou animateur en régie des OPAH et PIG :

- Soliha, Urbanis, Groupe Decauville-Mazzega-Boyer-Arnoux
- CC Bassin d'Aubenas, CC Annonay Rhône Agglo



Orientations PDLHI 2017

Des actions menées en 2017 :

- Déploiement opérationnel d'ORTHI,
- Travaux d'office : poursuite de l'implication de la DDT,
- Travail sur la caractérisation de l'indécence (grille de repérage, conservation des allocations, ...),
- Rencontre et collaboration avec le Procureur,
- Poursuite du travail avec les opérateurs et les collectivités (partage d'expérience sur différents sujets : hébergement/relogement, électricité, nuisibles,...),
- Communication auprès des EPCI (sensibilisation LHI),
- Anah : étude RHI THIRORI au Teil / Solde de l'opération RHI à Privas.



Les programmes de renouvellement urbain

2 conventions de renouvellement urbains signées sur les ZUS d'Annonay et Aubenas en 2010

Les 2 PRU sont en voie d'achèvement

- démolitions achevées
- Réhabilitations quasi terminées
- Reconstitutions de logements bien engagées
- Équipements et espaces publics terminés (Annonay) ou en voie de l'être (Aubenas)

2017

- Suivi des opérations en cours
- Validation des programmes de diversification sur les terrains initialement dédiés à l'Association Foncière Logement



La rénovation des centres anciens

ANNONAY – PNRQAD : Revitaliser le quartier prioritaire politique de la ville – convention signée en 2012

2016

- Finalisation de l'étude AVAP, étude de la place de la Liberté, étude mobilité et stationnement, étude îlots Ranchet et Malleval, parking de La Valette
- Livraison Place de la Poterne
- Démolition de l'îlot Boissy d'Anglas

2017

- Mission d'appui pour la réalisation d'un bilan opérationnel du projet et redéfinir le planning des opérations programmées (avenant)
- Travaux îlot Boissy d'Anglas, Place de la Liberté
- Études îlot Musée, place St Michel et Tour des martyrs

La rénovation des centres anciens

Le centre ancien du Teil :

- dynamisation commerciale et culturelle,
- améliorer l'urbanité de l'espace public
- améliorer et diversifier l'habitat (ancien dégradé)
- revoir l'organisation des circulations et du stationnement

Mobilisation des crédits de l'ANRU et de l'Anah

Contractualisation en 2 temps : protocole de préfiguration / convention de renouvellement urbain

2016

signature du protocole et lancement étude RHI

2017

- recrutement de la cheffe de projet,
- lancement de autres études inscrites dans le protocole de préfiguration
- préparation de la convention qui devra être signée en juin 2018

La rénovation des centres anciens

LARGENTIERE – lauréat national de l'AMI « revitalisation des centres-bourgs »

Automne 2014 labellisation AMI CC Val de Ligne / Commune de Largentière

3 priorités pour accroître l'attractivité du territoire :

- Rénovation du cadre de vie (habitat, espaces publics,...)
- Redynamisation du tissu économique et culturel (revitalisation commerciale, soutien d'initiatives...)
- Préservation et mise en valeur du patrimoine local (AVAP, valorisation touristique et culturelle...)

Mobilisation FNADT, ANAH, DETR...

2016 / 2017 :

- Opah 2017-2023 (étude pré opérationnelle, lancement consultation en cours...)
- Pôle Enfance Jeunesse (ex école du centre, travaux en cours...)
- Voirie (rénovation rue de la République, RD 305...)
- Convention de partenariat avec la CCI, la CMA
- Partenariat Polenergie (animation, information sur rénovation thermique, eco d'énergie...)
- Partenariat Ensal (École nationale supérieure d'architecture de Lyon)
- AVAP (aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine)

L'action foncière de l'État

L'EPORA

Conventions d'études foncières et opérationnelles sur 24 communes du département :

- Annonay (PNRQAD)
- Largentière (AMI)
- Saint-Peray (Loi SRU)
-

Objectif pour 2017 : Renforcer la coordination technique entre l'EPORA, l'État et le Conseil Départemental

Mobilisation du foncier public pour la production de logements sociaux

- **ancienne caserne de gendarmerie de Bourg-Saint-Andéol :**
 - cession le 13 juillet 2016
 - opération de 28 logements agréée fin 2016
- **Terrains à l'étude pour des cessions 2018**
 - Ancienne gare SNCF de Saint-Péray
 - Ancien hôpital des Vans

Les actions en faveur des publics spécifiques



Les politiques sociales du logement

Renouvellement du PDALHPD

Le PDALHPD arrive à échéance le 31 12 2017

Évaluation des actions conduites depuis 5 ans : 4 groupes de travail thématiques réunis au 4^{ème} T 2016

- l'offre de logements, l'habitat indigne et la précarité énergétique, la prévention des expulsions, l'accueil l'hébergement d'urgence et d'insertion
- Bilan global dressé et adressé à l'ensemble des partenaires début 2017

Au 1^{er} T 2017 deux groupes de travail se sont réunis dans le cadre de l'élaboration du futur plan et ont travaillé sur les sujets suivants :

- la place des EPCI dans le pilotage des politiques conduites sous l'égide du PDALHPD et la territorialisation des actions
- les parcours résidentiels (de l'hébergement au logement)
- la prévention des expulsions
- le logement des jeunes

Calendrier :

Rédaction du plan : avril à Aout

Projet de plan soumis à la commission partenariale le 27 septembre 2017

Passage en CRHH pour avis le 30 novembre 2017

Approbation fin 2017

Les conférences intercommunales du Logement - Instance co pilotée EPCI - PREFET

7 EPCI concernés par l'obligation de créer leur CIL (contre 4 avec ALUR)

Communauté d'Agglomération Annonay Rhône Agglo

Communauté d'Agglomération Portes Drôme Ardèche

Communauté d'Agglomération ARCHE

Communauté de Communes Rhône Crussol

→ démarche engagée

Communauté d'Agglomération Privas Centre Ardèche

Communauté de Communes Ardèche Rhône Coiron

→ 25 avril 2017

Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas

→ 04 mai 2017

- Élabore et suit la politique de mixité sociale sur le territoire.
- Fixe des orientations en matière d'attribution de logements sociaux et de mixité sociale
- Les décline en objectifs chiffrés au sein de la **Convention Intercommunale d'Attribution**
- Fixe les règles de gestion partagée de la demande de logement social via le **Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur**
- Opportunité de mettre en cohérence politique de l'habitat et politique d'attribution, en articulation directe avec les objectifs du contrat de ville.

La composition de la CIL associe l'ensemble des communes de l'EPCI, les bailleurs, réservataires, associations du territoire.

LA LOI ÉGALITÉ CITOYENNETÉ

LES OBJECTIFS DE MIXITÉ SOCIALE :

Ne pas loger tous les ménages les plus pauvres dans les mêmes quartiers
Permettre l'accès de tous les quartiers aux ménages les plus pauvres

Définis par la **CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION**

Fixe les objectifs chiffrés assignés aux bailleurs en matière d'attributions, à l'échelle du territoire de l'EPCI (pour 3 ans).

- 25 % des attributions **effectives** concernant les logements hors Quartier politique de la ville (QPV) doivent se faire en faveur de ménages appartenant au quart des demandeurs les plus pauvres ou des personnes relogées dans le cadre du renouvellement urbain.
Ce taux peut être adapté par la CIA
si l'EPCI n'a pas de QPV cet objectif s'apprécie à l'échelle de l'EPCI
- 50 % des attributions **prononcées** pour les logements en Quartier politique de la ville doivent se faire en faveur de ménages appartenant aux trois quarts des demandeurs les moins défavorisés
- les engagements respectifs des partenaires pour concourir à l'atteinte des objectifs
- les modalités du partenariat instauré entre les bailleurs, les collectivités, les réservataires pour la désignation des candidats présentés en CAL

Elle est soumise pour avis au Comité de pilotage du PDALHPD et à la CIL puis agréée par le Préfet

Elle fait l'objet d'un suivi annuel dans le cadre de la CIL.

LA LOI ÉGALITÉ CITOYENNETÉ

RENFORCEMENT DES OBLIGATIONS DE RELOGEMENT DES MÉNAGES PRIORITAIRES DONT LES DALO

Partage des efforts de relogement de ces ménages entre tous les réservataires et sur le parc non réservé des bailleurs :

25 % des attributions de tous les contingents doivent bénéficier à des ménages DALO et à défaut à des ménages prioritaires (ACTION LOGEMENT et Collectivités)

25 % des attributions de chaque bailleur concernant des logements non réservés ou pour lesquels le candidat du réservataire n'a pas été retenu doivent bénéficier à des ménages DALO et à défaut à des ménages prioritaires

En cas de non respect de ces obligations, le Préfet a le pouvoir d'attribuer (pouvoir auparavant limité aux seuls bénéficiaires DALO)

Les actions en faveur des publics défavorisés : l'accueil des gens du voyage

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage

- précédent schéma a été approuvé en 2003
- Le schéma révisé n'est pas approuvé : difficultés sur l'identification des aires de grand passage
- Prescriptions : 6 aires d'accueil manquantes, réaliser 2 aires de grand passage (axe Aubenas/Alès, vallée du Rhône), favoriser l'habitat adapté des sédentaires

2016 / 2017 :

- réunion de la commission consultative départementale des gens du voyage
- approbation du schéma avant fin 2017
- Engager les phases opérationnelles pour la réalisation des 6 aires permanentes d'accueil manquantes
- Identifier les aires de grands passage
 - => contexte réglementaire nouveau avec la prise de compétence par les Intercommunalités

Les actions en faveur des publics défavorisés : l'accueil des gens du voyage

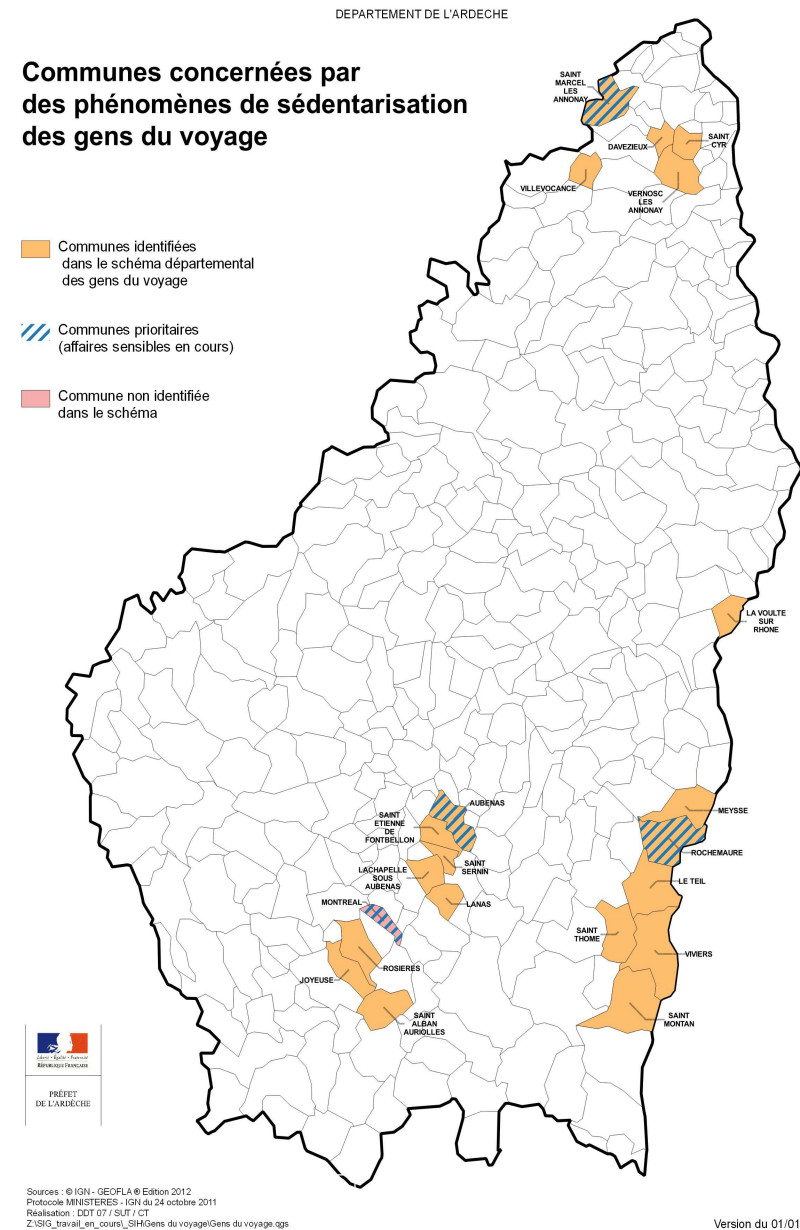
La sédentarisation des gens du voyage

Situations anciennes et nombreuses :
Bassin Annonéen, moyenne vallée
du Rhône, bassin d'Aubenas

Installations sur des terrains naturels
ou agricoles (parfois en situation
de risques), des constructions
précaires ou plus durables

2016 : lancement d'une MOUS
"sédentarisation" avec l'ARTAG

2017 : démarrage sur le bassin
d'Annonay, poursuite sur la vallée
du Rhône, puis sur le bassin
d'Aubenas



**Merci
de votre
attention**

