

Envoyé en préfecture le 02/10/2024

Reçu en préfecture le 02/10/2024

Publié le 02/10/2024

ID : 007-200038933-20240925-2024_09_25_179B-DE



Communauté d'Agglomération
Privas Centre Ardèche

Dossier 2^{ème} arrêt

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2024-2029

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
PRIVAS CENTRE ARDECHE

DOCUMENT D'ORIENTATIONS



Table des matières

EDITO DU PRESIDENT FRANÇOIS ARSAC	4
EDITO DU VICE PRESIDENT ARNAUD DE CAMBIAIRE	5
Cadrage règlementaire	6
Introduction : Un document qui traduit les choix pris au sein d'une gouvernance locale et partenariale.....	7
Les composantes des besoins en logements	9
I) Le desserrement des ménages.....	9
II) La variation du parc vacant et des résidences secondaires	10
III) Le renouvellement du parc de logements.....	12
IV) La construction de logements.....	13
V) Le point mort de la construction 2009-2019.....	14
La définition d'un scénario de développement.....	15
I) La prise en compte du SCoT	15
II) Estimation de la population en 2024 (temps zéro du PLH)	15
III) Le scénario retenu	18
Les orientations de la politique de l'habitat	20
Conduire une stratégie foncière sur l'ensemble de l'agglomération.....	21
Trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette	22
Les OPAH : pierres angulaires de la politique de l'habitat, contribuant à chacune des orientations.....	24
Une collectivité déjà outillée avec deux OPAH sur le territoire.....	24
Bilan des OPAH 2022-2023.....	25
Orientation 1 – Diversifier l'offre de logements pour faciliter les parcours résidentiels des habitants sur tout le territoire de l'Agglomération	27
Mobiliser en priorité le parc existant inoccupé pour répondre aux besoins	27
Développer la production neuve en veillant à la préservation des ressources.....	29
Développer le logement abordable	33
La programmation de logements par commune	36
Orientation 2 – Améliorer la qualité de vie de tous les habitants en tenant compte de la diversité des situations présentes sur le territoire	46
Améliorer la santé, le confort et la sécurité des habitants et lutter contre l'habitat indigne.....	46
Apporter des réponses aux besoins spécifiques.....	49
Placer les habitants au cœur de la politique de l'habitat.....	51
Orientation 3 – Définir le pilotage, la gouvernance et les moyens de la politique de l'habitat	53
Animer et évaluer la politique de l'habitat.....	53

EDITO DU PRESIDENT FRANÇOIS ARSAC

Le programme local de l'habitat (PLH) dont nous proposons un premier arrêt en conseil communautaire du 18 décembre 2023 définit pour les 6 prochaines années la politique de l'agglomération en faveur du logement pour les habitants de nos communes.

Ce PLH sera le 2ème outil de programmation dont la communauté Privas Centre Ardèche se dote après l'adoption du Plan climat air énergie territorial (PCAET). Il doit permettre de répondre plus profondément aux enjeux de rénovation des logements, de réduction des dépenses énergétiques des ménages et de lutte contre la précarité énergétique.

Elaboré avec et par les communes, en lien étroit avec les acteurs locaux et les partenaires de l'habitat, le PLH est un document de programmation nécessaire pour décliner des actions en faveur du foncier, du logement et de l'hébergement. Il concerne les particuliers, les bailleurs, promoteurs, professionnels de l'immobilier en général. Il vise à placer les habitants au cœur de la politique de l'habitat avec la création d'un guichet unique de l'habitat.

Face à un parc de logements vacants très important, l'ambition du PLH est de les remettre sur le marché pour répondre aux besoins. Pour ce faire, l'agglomération mène avec les communes 2 opérations d'amélioration de l'habitat et des actions de réhabilitation et de résorption de l'habitat insalubre. Une attention particulière sera accordée aux besoins en logement des jeunes, des personnes âgées ou en situation de handicap, des personnes et familles en situation de précarité.

Le PLH de la CAPCA est notamment le support du développement d'une offre de logements locatifs diversifiée et équilibrée nécessaire à l'installation des ménages, à l'attractivité et au développement économique du territoire. Il comprend des aides financières au logement social dans les opérations en recyclage urbain.

Le développement et l'adaptation du parc immobilier de notre territoire vise la sobriété dans la gestion de l'espace. Pour éviter de consommer des terres agricoles, préserver la nature et nos paysages, nous devons densifier, agir au cœur de nos villes et de nos villages.

EDITO DU VICE PRESIDENT ARNAUD DE CAMBIAIRE

La Communauté d'Agglomération Privas Centre Ardèche, dessine les contours de sa 1ère politique habitat en impulsant de nombreux projets structurants dont l'approche est transversale et complémentaire.

Ainsi, ce Programme Local de l'Habitat s'enrichit des travaux effectués depuis plus de 6 ans au travers de son Service Public de la Performance Energétique de l'Habitat – SPPEH issus des travaux sur les plateformes locales de la rénovation Energétique et depuis plus de 2 ans dans le cadre des Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur les 42 communes et de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain sur les communes de Privas et La Voulte sur Rhône. Ce PLH bénéficie également du soutien en ingénierie mobilisée dans le cadre des programmes Action Cœur de Ville sur Privas et Petites Villes de Demain sur la Voulte sur Rhône et le Pouzin. Il trouvera un soutien complémentaire dans le cadre du programme d'ingénierie Villages d'avenir qui vient d'être ouvert par l'ANCT.

L'ambition des programmes d'amélioration de l'habitat prennent essentiellement leur source dans l'axe 1 « se loger dans des bâtiments sains et économes » du Plan Climat Air Energie – PCAET - de la CAPCA voté le 15/09/21 pour 6 ans.

En effet, le diagnostic réalisé en 2017 a mis en avant la part prédominante du secteur résidentiel, tertiaire et du transport interne dans les consommations et émissions de GES sur le territoire. La part du résidentiel et du tertiaire, représente plus de 50% des consommations totales du territoire. C'est sur ce constat que la CAPCA a mis en place un 1er programme de redynamisation de l'habitat en centre bourg.

Le diagnostic territorial a permis d'identifier les pratiques et les besoins en logement des habitants du territoire. De ces constats découlent les orientations principales de la politique de l'habitat sur le territoire et un plan d'action

Sa mise en œuvre induit le renforcement de notre organisation pour placer les habitants au cœur du projet avec un guichet unique, poursuivre la mobilisation des propriétaires privés, regagner progressivement sur le parc vacant et lutter contre le mal-logement, attirer les investisseurs privés et promoteurs sociaux et appuyer le développement économique du territoire

Alors qu'au niveau national le secteur du logement est confronté à un choc inflationniste depuis le début de l'année 2022 et à un contexte macroéconomique en évolution qui va rendre l'acte d'investir plus adverse que par le passé, il est essentiel que toutes les parties prenantes continuent à se mobiliser pour atteindre les objectifs de réduction du parc vacant, de rénovation et de production de logements abordables répondant aux besoins en logement de l'agglomération Privas Centre Ardèche et à son développement économique et social prenant en compte la dynamique des différents bassins de vie.

Le programme local de l'habitat prévoit la mise en place d'un observatoire et d'un dispositif d'animation et de suivi par les élus communautaires ; dans le contexte évoqué, la réalisation de bilan intermédiaire à 3 ans fin 2026 / début 2027 aura notamment pour objectifs l'analyse des résultats intermédiaire de cette politique, l'adaptation des objectifs et la consolidation de la stratégie habitat pour la période 2027/2029.

CADRAGE REGLEMENTAIRE

Le contenu du document d'orientations du PLH est défini par l'article R302-1-2 du CCH

Le document d'orientations énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- a. Les principes retenus pour permettre (...) une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- b. Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- c. Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- d. Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- e. La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, (...) ;
- f. Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- g. Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants.
- h. Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale.

INTRODUCTION : UN DOCUMENT QUI TRADUIT LES CHOIX PRIS AU SEIN D'UNE GOUVERNANCE LOCALE ET PARTENARIALE

L'élaboration du Programme local de l'habitat de la CA Privas Centre Ardèche a été rendue possible par l'installation d'une gouvernance politique forte et resserrée sous la forme d'un comité d'échanges réunissant des élus référents, garants des grands équilibres territoriaux (représentant les différents bassins de vie et les niveaux d'armature territoriale).

Ce comité d'échanges s'est positionné à plusieurs reprises pour :

- Définir les modalités de prise en compte de la production de logements (sur la base des déclarations d'ouverture de chantier, et ce de la même manière que le SCoT)
- Prendre en compte les réalisations en secteur de renouvellement urbain dans la production de logements attendue afin de ne pas pénaliser l'armature « Ville » sur laquelle porte les efforts de revitalisation

La programmation de logements a fait l'objet de nombreux débats et allers-retours avec les collectivités ; un dialogue a été engagé avec les communes sur lesquelles les objectifs de production dans le temps de ce premier PLH se détachaient de la trajectoire de long terme inscrite au SCoT. A la suite de ces rencontres, des ajustements ont été réalisés tenant compte de la réalité des projets et des particularités locales (projet à rayonnement intercommunal, résidence avec logements sociaux et/ou spécifiques) cf focus sur la programmation de logements page 37.

L'enjeu majeur de ce PLH est d'impulser et soutenir une production effective de logements neufs et de logements rénovés pour répondre aux besoins constatés des habitants et d'appuyer le développement du territoire dans un contexte devenu plus adverse pour l'investissement immobilier public ou privé, de prendre en compte la particulière complexité à mettre en œuvre rapidement ces productions dans les centralités et d'engager la transition vers de nouveaux modèles d'aménagement.

Étant entendu que les objectifs de production de logements inscrits au SCoT sont établis sur vingt ans, le bilan à 3 ans (mi-parcours du PLH) ouvrira la possibilité de réajuster les objectifs de production en fonction de la période passée et notamment de la stratégie foncière opérationnelle engagée sur les principales centralités et des attendus de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation de la Loi Climat et Résilience.

Enfin, le comité d'échanges s'est réuni pour définir les axes de travail prioritaires de la politique de l'habitat portée par l'agglomération, à savoir :

- L'articulation des documents d'urbanisme communaux avec le PLH
- L'accompagnement des communes volontaires dans le cadre de projets / procédures parfois complexes
- La réduction de la vacance dans le parc existant, la poursuite et l'extension des dispositifs en faveur de l'amélioration de l'habitat, la lutte contre l'habitat indigne
- La production d'une offre soutenue de logements abordables (logements locatifs sociaux, conventionnés ANAH, en accession sociale à la propriété) et l'amélioration du parc social et du parc de logements communaux existant
- Le soutien aux opérations de logements pour les publics jeunes, en mobilité et pour les personnes âgées ou en situation de handicap.

Une large concertation dans le cadre de l'élaboration du PLH

26 temps de concertation ont ponctué la procédure d'élaboration du PLH, associant les professionnels et partenaires institutionnels de la CAPCA, les élus communaux et communautaires. Cette concertation a été conduite de la manière suivante :

- Des temps d'entretiens avec les professionnels pour enrichir le diagnostic
- Des temps de partage et de construction du document : ateliers diagnostic (juillet 2022) et programme d'actions (Mai 2023)
- Des temps de rencontres des communes (juin 2022, janvier 2023) pour cerner la dynamique de projets et les enjeux spécifiques à certains secteurs
- Des temps d'échanges politiques en gouvernance restreinte avec des élus représentatifs (comité d'échanges installé au cours de la démarche)

Ces temps de concertation ont contribué à l'enrichissement et la co-construction de ce document politique, ainsi que sa traduction dans le programme d'actions.



LES COMPOSANTES DES BESOINS EN LOGEMENTS

La création de nouveaux logements répond à plusieurs « besoins » :

- Les **besoins exogènes** liés à l'augmentation de la population
 - Le **solde naturel** de la population qui correspond à la différence entre les naissances et les décès.
 - Le **solde migratoire** qui correspond à la différence entre les arrivées et les départs de ménages sur le territoire.
- Les **besoins endogènes** liés au maintien de la population, appelé également point-mort de la construction.

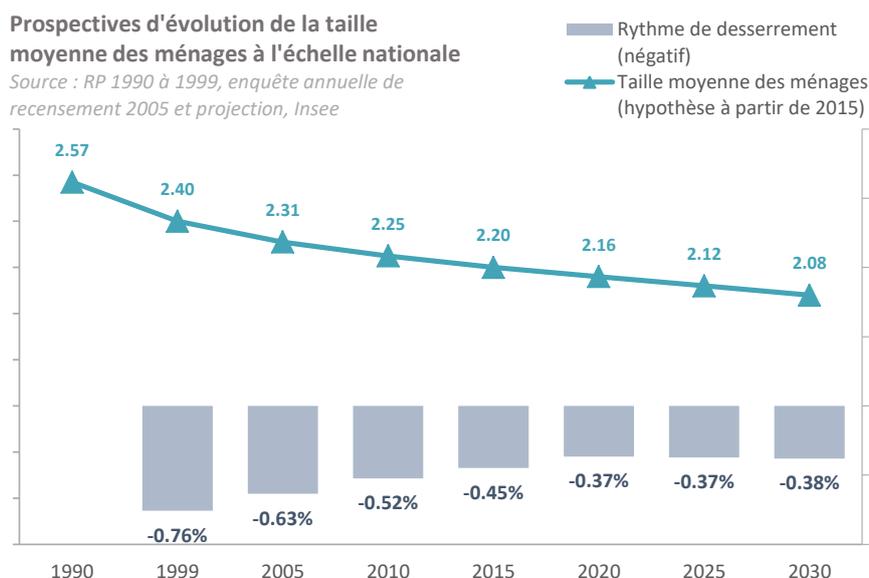
Les 4 postes du point-mort sont les suivants :

- Le **deserrement des ménages** : évolution de la taille moyenne des ménages
- Les **variations dans l'usage des logements** (dynamiques des résidences secondaires et des logements vacants)
- Le **renouvellement du parc** (créations ou disparition de logements)

I) Le deserrement des ménages

Le deserrement correspond aux besoins en logements liés à la baisse de la taille moyenne des ménages. Ce phénomène est lié à plusieurs tendances démographiques et sociologiques : le vieillissement de la population (de plus en plus de personnes vivent longtemps seules et/ou sans enfant), la décohabitation des jeunes ou encore l'éclatement des ménages liés aux divorces et aux séparations. **À population constante, il faut plus de logements pour loger les ménages plus nombreux et plus petits.**

A l'échelle nationale, une tendance au ralentissement du rythme de deserrement est observée, et liée à un effet de seuil. Ce phénomène doit être pris en compte dans le cadre des scénarios prospectifs.



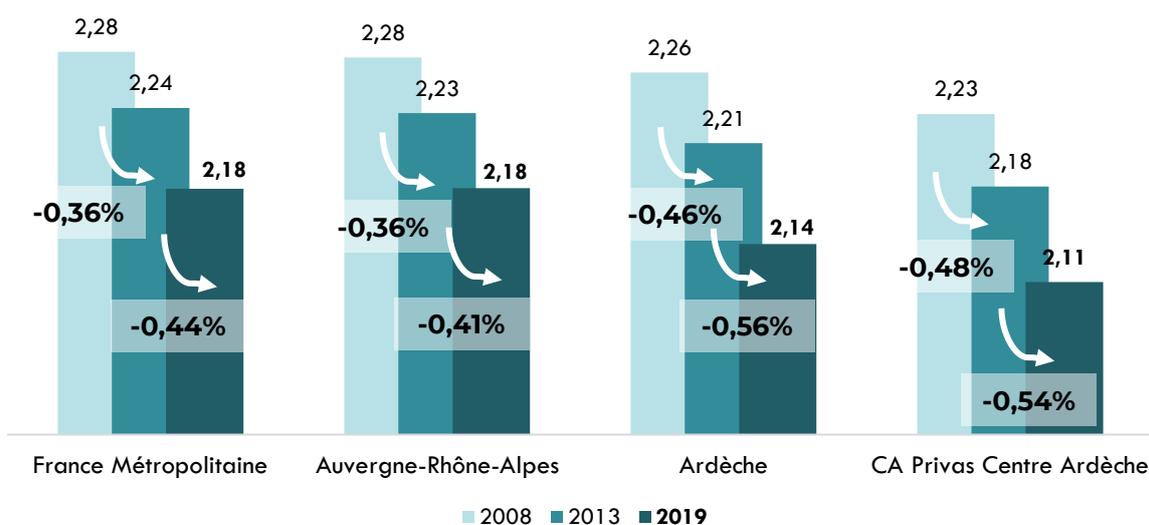
Le territoire de la CA Privas Centre Ardèche présente un **profil plutôt peu familial**, à l'instar de la moyenne ardéchoise (2,11 personnes par foyer contre 2,14 pour le département), inférieure aux moyennes régionales et nationales.

Toutefois, **la taille moyenne des ménages diminue à un rythme élevé** : la taille moyenne des ménages se réduit de -0,54% par an entre 2013 et 2019.

Ainsi **le territoire connaît un phénomène de desserrement important**, lié aux phénomènes de décohabitation et de séparation, mais surtout de vieillissement. Ce phénomène est source de besoins en logements : **entre 2008 et 2019, le desserrement des ménages a représenté un besoin en logements supplémentaires de 96 logements par an**.

Évolution de la taille moyenne des ménages entre 2008 et 2019

Source : INSEE RP 2019



II) La variation du parc vacant et des résidences secondaires

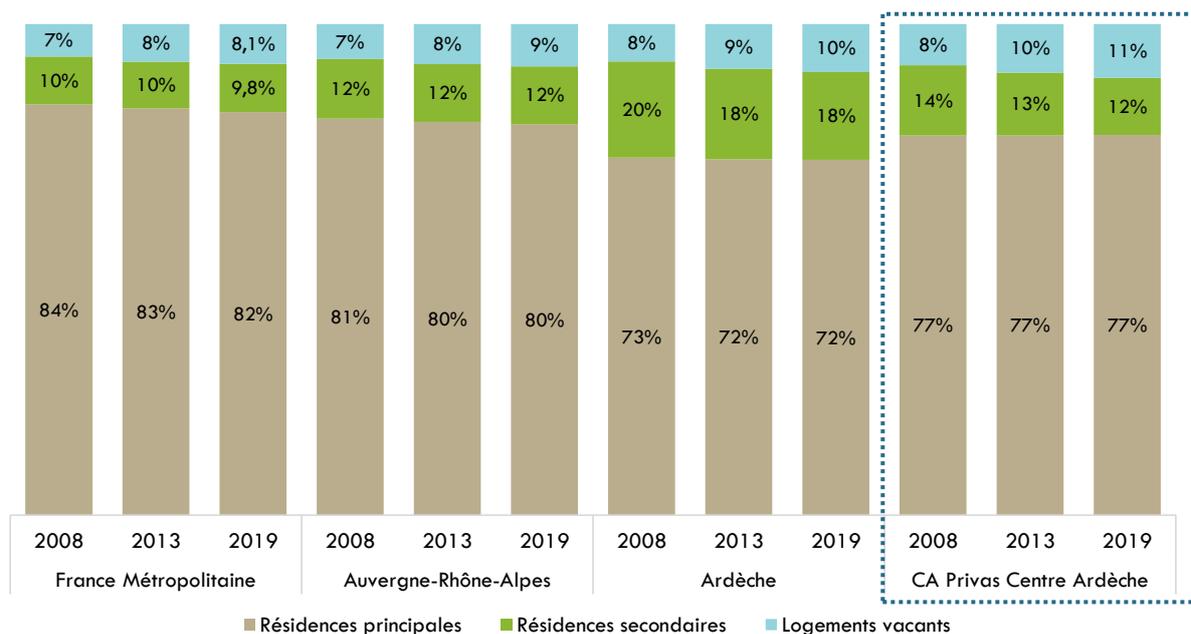
La **vacance des logements** est une composante de chaque marché immobilier nécessaire pour assurer la fluidité des parcours résidentiels. Il est admis qu'un taux de 5 à 7 % assure suffisamment de fluidité. En deçà, il dénote une tension du marché, au-delà il peut traduire des situations de vacance plus problématiques et structurelles (situations administratives / familiales bloquées, dégradation du bâti, inadéquation avec les prix de marché, etc.).

En parallèle, **les résidences secondaires** forment un marché autonome sur lequel les collectivités ont peu de prise. Il est cependant nécessaire de les prendre en compte car elles peuvent renforcer la tension sur le parc de logements, sur certains types de produits, qui ne sont plus disponibles pour les résidents permanents.

A l'échelle nationale, le phénomène de résidences secondaires est en léger recul, tandis que la vacance tend à augmenter au cours des 15 dernières années en lien avec un désintérêt progressif pour une partie du parc ancien, qui ne trouve pas preneur en raison des attentes actuelles de la population en termes de confort et configuration des logements.

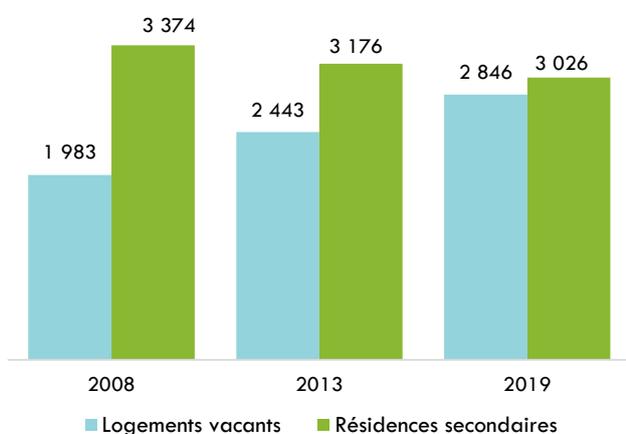
Évolution de l'usage du parc de logements

Source : INSEE RP 2019



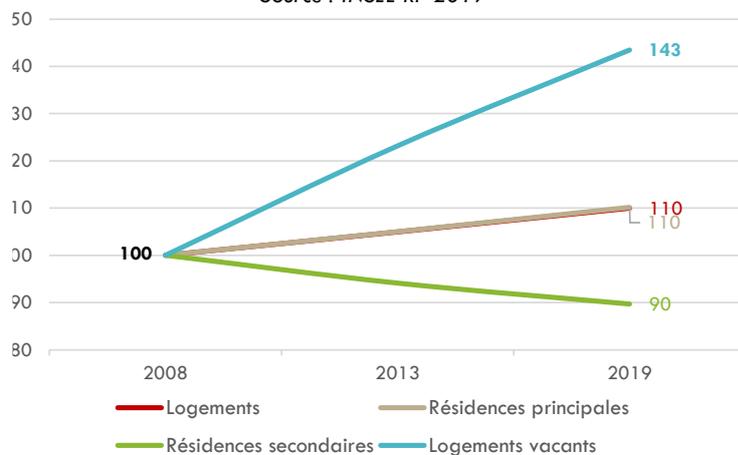
Dynamique des logements vacants et résidences secondaires

Source : INSEE RP 2019



Évolution de l'usage des logements - base 100 en 2008

Source : INSEE RP 2019



La CA Privas Centre Ardèche est un territoire principalement résidentiel : les résidences secondaires y sont moins présentes que la moyenne ardéchoise (12% en 2019 contre 18% à l'échelle du département), avec toutefois des disparités sur le territoire et une plus forte prégnance des résidences secondaires sur les communes situées dans les monts d'Ardèche.

Le nombre de résidences secondaires tend à diminuer sur la période récente, une baisse de plus de 300 unités, soit **une baisse annuelle moyenne de 32 résidences secondaires**, représentant une diminution de 10 points entre 2008 et 2019. La sortie des résidences secondaires peut être liée à différentes trajectoires : transformation en résidence principale, en meublé de tourisme... mais aussi déclassement en logement vacant.

La vacance du parc de logements augmente sensiblement sur la période, passant de près de 2 000 logements en 2008 à plus de 2 800 logements en 2019, soit une hausse de 43 points sur la période, soit **une hausse de 78 logements vacants par an entre 2008 et 2019.**

La **vacance structurelle** (> 2 ans) concerne 1 500 logements à l'échelle de l'ensemble de l'intercommunalité, elle concerne aussi bien des appartements (733 unités) que des maisons (767 unités).

Si les résidences secondaires sont en diminution et jouent un rôle localement pour l'économie touristique, la mobilisation des logements vacants constitue à la fois un enjeu et une opportunité pour le territoire, en vue d'apporter des réponses aux besoins en logements à l'appui du parc déjà présent sur le territoire.

Globalement, le nombre de logements inoccupés à titre de résidence principale augmente de 46 unités par an.

III) Le renouvellement du parc de logements

Le renouvellement du parc de logements correspond au solde entre des **suppressions de logements** (démolitions/changements d'usage) et des **créations de logements** (division de logements, changements d'usage) **dans le parc existant** (hors construction neuve).

Lorsque le solde est négatif, le territoire est marqué par une dynamique de création spontanée de logements dans le parc existant, par plusieurs moyens :

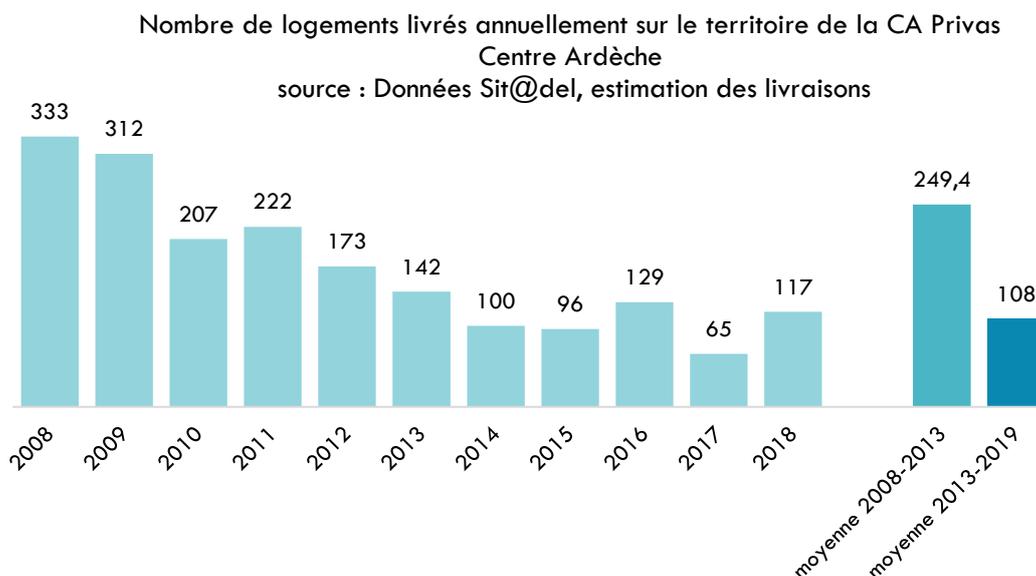
- Divisions de logements,
- Transformation d'usage du bâti existant

Cette situation traduit généralement une pression forte sur le parc.

A l'échelle de la CA Privas Centre Ardèche, le solde est négatif, avec une **création spontanée de 43 logements par an.** Cette dynamique s'ajoute à la production de logements neufs.

Ainsi, sur la période récente, aux logements construits chaque année, s'ajoutent l'apparition de 43 logements au sein du parc existant.

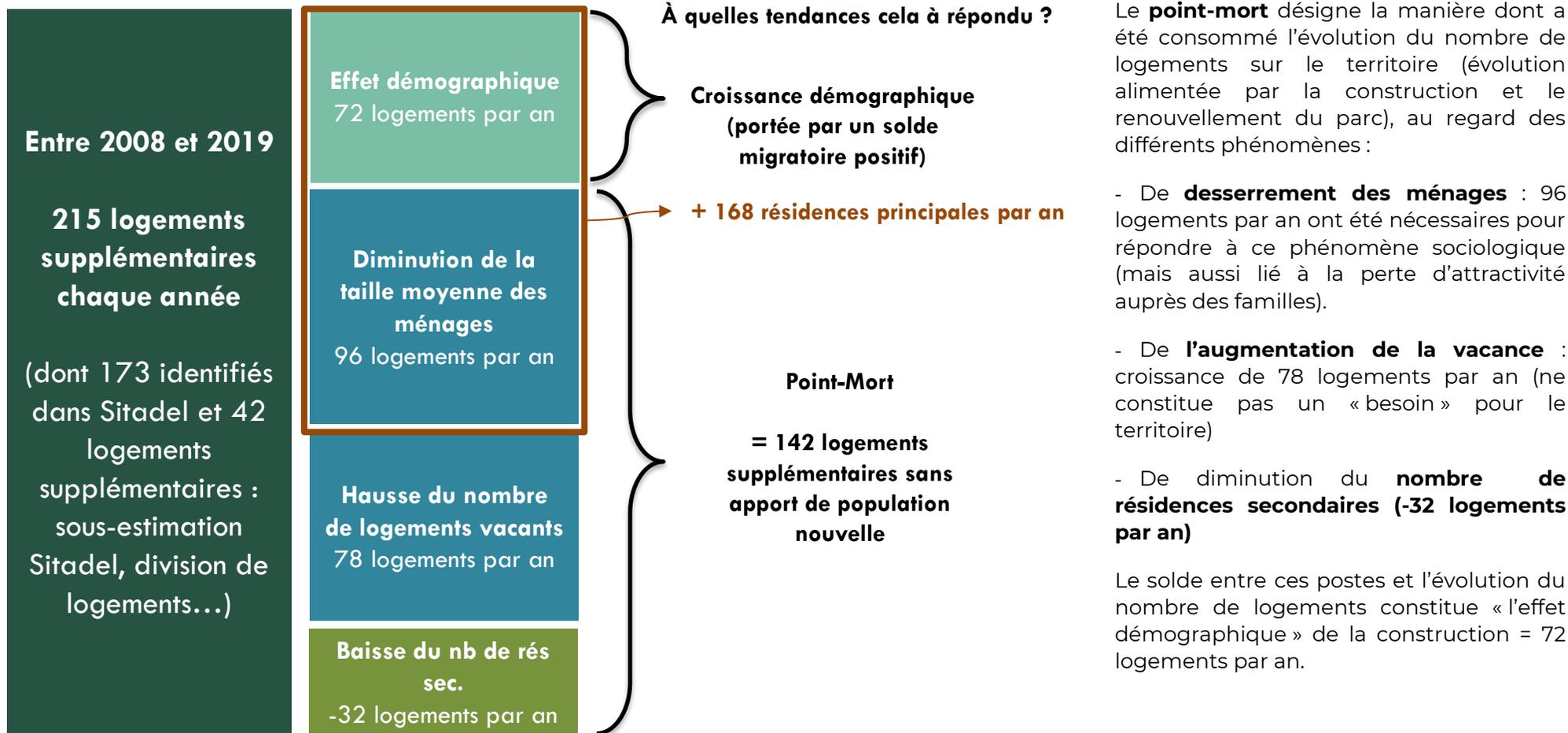
IV) La construction de logements



L'activité de la construction s'est fortement réduite sur la période récente, avec 173 logements construits en moyenne par an entre 2008 et 2019 mais seulement 108 logements livrés en moyenne par an entre 2013 et 2018 inclus.

Ainsi, entre 2008 et 2019, **l'évolution du parc de logements a été de 215 logements annuellement, alimentée par deux leviers : la construction neuve (172 logements par an), et la création spontanée de logements (43 logements par an).**

V) Le point mort de la construction 2009-2019



En parallèle, le territoire a gagné 1 586 habitants entre 2008 et 2019 (soit 144 habitants supplémentaires par an). Ainsi, pour chaque logement supplémentaire, la CA Privas Centre Ardèche a gagné 0,84 habitants supplémentaire, une performance démographique de la construction similaire à la tendance nationale (0,83) et ardéchoise (0,86).

LA DEFINITION D'UN SCENARIO DE DEVELOPPEMENT

I) La prise en compte du SCoT

Les scénarios de production de logements sont le fruit de temps d'échanges nombreux conduits avec les communes durant l'élaboration de ce PLH.

Une première série de rencontres avec les communes a été conduite durant l'été 2022. Les différents projets connus ont été identifiés et répertoriés dans un **atlas des gisements fonciers du territoire**.

En parallèle, le SCoT Centre Ardèche a été pris en compte, au regard des objectifs de développement fixés sur le territoire.

Ces scénarios ont été construits pour la période 2023 – 2028 inclus, à l'aide du recensement de l'INSEE RP 2019 et des données Sitadel (logements commencés).

II) Estimation de la population en 2024 (temps zéro du PLH)

À date de réalisation des scénarios, les chiffres officiels disponibles pour l'établissement des scénarios prospectifs sont ceux du millésime 2019 du Recensement de la Population de l'INSEE (RP 2019).

Une estimation de la population au 1^{er} janvier 2024 a été réalisée sur la base d'une projection des logements livrés entre 2019 et 2024.

Les **hypothèses** retenues au regard des tendances récentes :

- **Un naturel négatif** (-0,10%), à l'instar de la situation passée sur la période récente (2013 – 2019, période durant laquelle le solde naturel était de -337 habitants).
- **Desserrement des ménages** qui continue à un rythme similaire à la période récente, compte-tenu du phénomène de vieillissement et du solde naturel négatif (-0,5% par an pour atteindre 2,06 personnes par ménages en 2024), constituant un besoin de **102 logements par an** sur la période pour répondre à cette dynamique.
- **Une dynamique de la production neuve à 200 logements/an entre 2019 et fin 2023, en lien avec une activité relativement soutenue et de nombreux projets en cours de réalisation.**
 - o Toutefois, l'activité de la construction est conjoncturellement impactée par une **augmentation des coûts de construction**, constituant un frein à la production de logements. À moyen et long terme il est possible que la hausse des coûts conduise à une baisse de la production de logements.
 - o L'activité de la construction sera soutenue dans les premières années du PLH, suivi d'un **ralentissement dans les années suivantes en raison de capacités de production réduites et de la réalisation des grands projets**.
- **Un renouvellement qui ralentit et participe à la création de 13 logements supplémentaires par an.**

- Le **ralentissement du renouvellement** pressenti dans les projections 2023 s'explique en partie par le fait que **la création de logement implique une autorisation d'urbanisme** (de moins en moins de logements seront produits sans déclaration préalable et seront intégrés aux volumes de construction, améliorant le suivi de cette dynamique au plus proche du réel).
- Le renouvellement demeure toutefois un levier de production de logement sur le territoire par mobilisation du parc existant sous-occupé (division, démembrement de grandes bâtisses).

⇒ **En considérant ces différentes hypothèses, la croissance démographique serait plus forte entre 2019 et 2024 qu'elle ne l'a été sur la période passée, elle serait alimentée par un solde migratoire excédentaire, avec l'arrivée de nouvelles populations : le territoire compterait 1 753 habitants supplémentaires entre 2019 et 2024 pour atteindre 45 545 habitants à cette date (soit environ 350 habitants supplémentaires par an, contre 144 en moyenne entre 2008 et 2019)**

La pandémie de 2020 a généré un engouement pour le territoire du Centre Ardèche. Les amateurs de sport d'eau vive, de vélo ou les personnes souhaitant concilier vie professionnelle et environnement préservé ont découvert la rive droite du Rhône où le « slowliving » est un mode de vie. Nombre de communes ont constaté l'installation de nouvelles familles mais les données utilisées pour le diagnostic (INSEE RP 2019) n'ont pas encore pu les mettre en évidences.

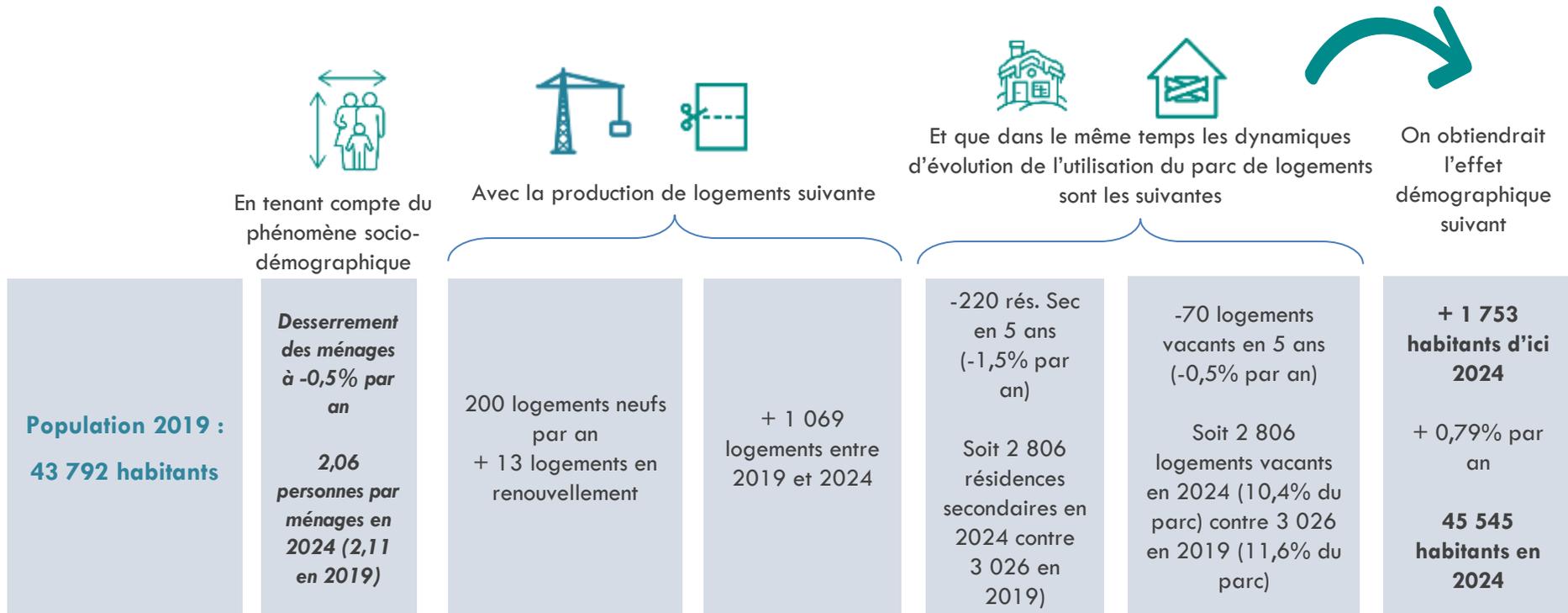
Le territoire de l'agglomération bénéficie aujourd'hui de son développement raisonné, moins urbanisé et moins dense que ses voisins du centre Drôme. Au travers son projet de territoire, la CAPCA prépare demain en grand et invite les habitants actuels et futurs à se recentrer sur ce qui leur plaît et ce qui les anime.

Ainsi, si le scénario de croissance démographique peut paraître ambitieux, il convient de souligner que le territoire de la CAPCA porte des projets de développement économique structurants (revitalisation des centres villes de Privas, La Voulte sur Rhône, le Pouzin, Les Ollières sur Eyrieux, Saint Sauveur de Montagut et Vernoux en Vivarais au travers des dispositifs Action Cœur de Ville, Petite Ville de Demain, Village d'Avenir et des OPAH, Plan Climat Air Energie Territoriale, Plan Alimentaire Territorial, développement de voies douce et voies verte, développement de circuits de randonnées, préservation des rivières, centre de formation aux métiers du nucléaire et de l'industrie sur La Voute, installation du siège national de la fédération de pétanque à Chomérac ...) pouvant générer de nouvelles arrivées sur le territoire.

De plus, il est rappelé que ces prévisions démographiques sont basées sur le réinvestissement des résidences secondaires et la remise sur le marché de logement vacants permettant d'avoir une vision plus optimiste de la croissance démographique tout en restant compatible avec le scénario SCoT et la trajectoire ZAN.



Hypothèse pour estimation de la population 2024 au regard des tendances récentes



III) Le scénario retenu

Le PLH doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec le SCoT Centre Ardèche. Ce document de planification sur 20 ans prévoit (dans sa version actuelle, approuvée en 2023) une production annuelle estimée à de 203 logements par an sur le territoire de la CA Privas Centre Ardèche.

Ainsi, viser une production de logements proche des ordres de grandeurs proposés par le SCoT consiste à poursuivre voire encourager la production de logements par rapport à la période récente.

Dans le détail, le scénario du PLH propose :

- **La construction de 203 logements neufs par an, correspondant à l'objectif SCoT, auxquels s'ajoutent 41 logements spécifiques produits sur les 6 ans du PLH pour les personnes âgées et comptés à part** (voir chapitre « Eléments de méthode et compatibilité avec le Scot » page 36)
- Une diminution de la taille des ménages équivalente à la période récente (- 0,5% par an), pour atteindre 2,00 personnes par ménage en moyenne en 2030.
- Une diminution des résidences secondaires dans la poursuite de la tendance actuelle (-1,5% par an), soit une baisse de 41 résidences secondaires par an. Le stock de résidence secondaires représenterait 2 563 unités soit 9% du parc de logements.
- Une diminution nette de 15 logements vacants par an, pour atteindre 2 685 logements vacants en 2030, soit 9,5% du parc de logements.

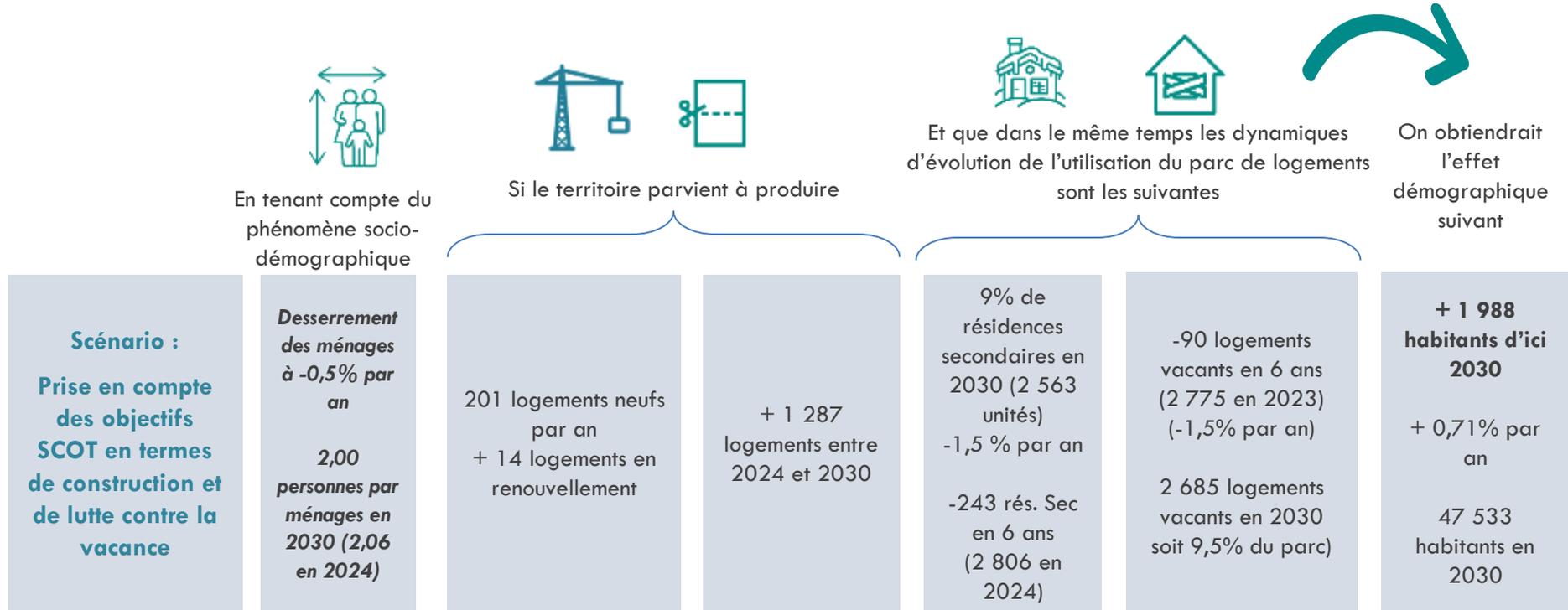
En suivant ces hypothèses, la croissance démographique demeurerait à un rythme relativement soutenu (0,71% par an), à l'instar de l'estimation sur la période 2019 – 2024 (0,79% par an). Si l'ensemble de ces conditions sont réunies, la CA Privas Centre Ardèche compterait 47 533 habitants au 1^{er} janvier 2030, soit un gain de près de 2 000 habitants en 6 ans.

Comme indiqué page 16, en cohérence avec le projet de territoire défini dans le SCoT prévoyant l'accueil de 7 000 habitants sur 20 ans, l'agglomération développe son attractivité en impulsant de grands projets de territoire tout en s'adaptant aux enjeux liés aux nouveaux modes d'urbanisation et d'aménagement.

La CAPCA se veut être un territoire d'accueil dynamique et innovant prenant en compte la nouvelle économie d'aménagement et la trajectoire ZAN.



Synthèse du scénario retenu



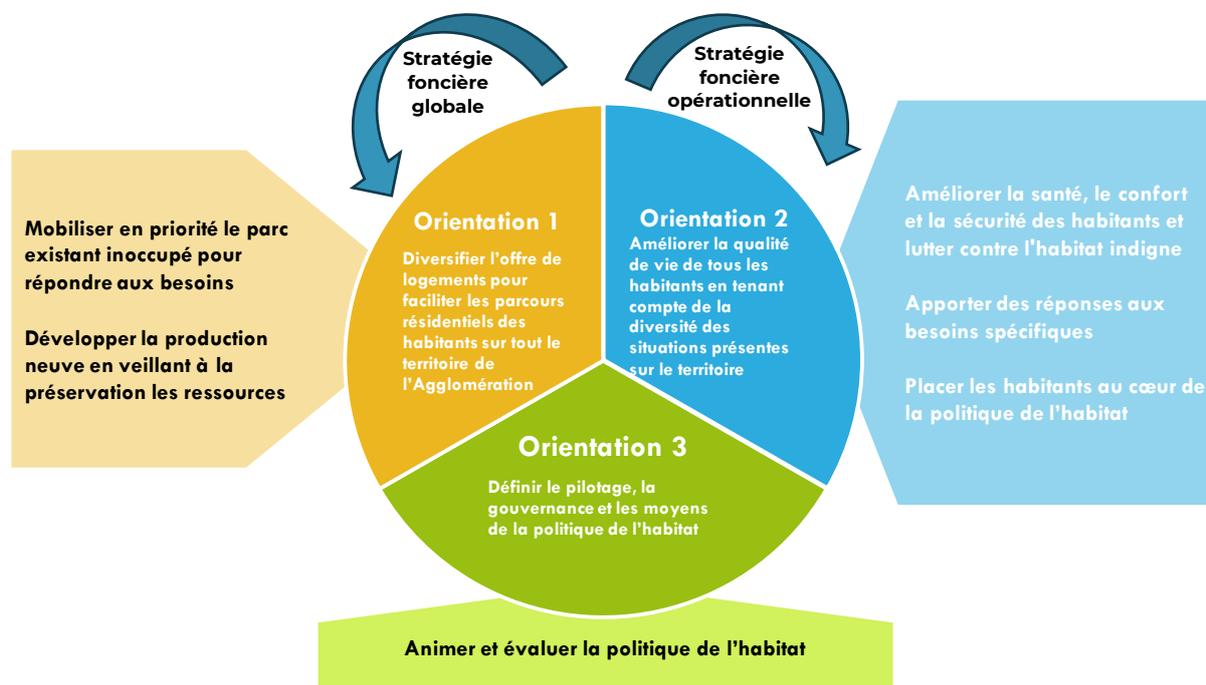
LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Le Programme Local de l'Habitat 2024-2029 de la CA Privas Centre Ardèche est le premier sur le territoire et constitue le socle de la stratégie d'habitat pour l'agglomération.

Le diagnostic territorial a permis d'identifier les pratiques et les besoins en logement des habitants du territoire. De ces constats découlent les orientations principales de la politique de l'habitat sur le territoire.

Les principaux enjeux identifiés par le diagnostic sont les suivants :

- L'apport de réponses aux besoins en logements et hébergement qui évoluent en lien avec la transition démographique et le développement économique que connaît le territoire,
- Une offre non réalisée spontanément pouvant répondre aux besoins des jeunes et des personnes âgées ou en situation de handicap,
- La rénovation du parc de logement ancien dans un souci de meilleure performance thermique et énergétique, de confort et de sécurité pour les habitants,
- La lutte contre la vacance (environ 1 500 logements vacants depuis plus de deux ans, soit près de 7 années de production potentielle de logements),
- La prise en compte des enjeux de préservation des ressources et de la trajectoire ZAN qui implique de s'engager dans de nouveaux modèles d'aménagement et de faire évoluer les modes de production de logements.



Conduire une stratégie foncière sur l'ensemble de l'agglomération

L'élaboration du PLH met en évidence la nécessité de mettre en place une stratégie foncière globale et une stratégie foncière opérationnelle coordonnées à l'échelle intercommunale, au regard de plusieurs enjeux :

- La mise en compatibilité de la programmation avec les objectifs définis par le SCoT et qui induisent une évolution des modes de production de logement (avec plus de projets en renouvellement urbain, intensification urbaine, densité, changement d'usage..) afin de renforcer le développement des centralités et de maîtriser celui des villages.
- Le surcoût et la complexité des projets en renouvellement urbain, qui rend ce mode de production de logements économiquement défavorable par rapport à l'extension urbaine. Aussi, la CAPCA accompagnera la sortie d'opérations sur des tènements complexes sur lesquels les opérateurs ne peuvent pas se positionner spontanément, au travers d'une action de minoration foncière réalisée via l'OPAH RU.

La stratégie globale s'appuie sur les travaux du diagnostic réalisé avec les communes concernant les marchés fonciers, l'offre foncière, son utilisation, la mutabilité des terrains et leur capacité à accueillir des logements.

Ses objectifs sont les suivants :

- affirmer une stratégie différenciée appuyée sur les enjeux par bassin de vie, afin de traiter l'habitat à une échelle territoriale plus fine que celle proposée par le SCoT
- viser les fonciers permettant de conforter les centres villes et centres bourgs et le développement de l'habitat dans les secteurs offrant une véritable polarité
- favoriser la revitalisation des centres villes et centres bourgs
- appuyer les projets d'accueil de nouveaux ménages dans les villages en cohérence avec leur capacité de développement et en complémentarité avec l'offre accessible dans les polarités principales
- accompagner les projets de réutilisation de logements anciens dégradés et de bâti à remobiliser dans les communes rurales et centres bourgs, levier d'attractivité et de vitalité de ces communes
- identifier avec les communes les gisements et les potentiels fonciers
- mobiliser les acteurs, les ressources et dispositifs pour une mise en œuvre partagée
- articuler avec les autres politiques de l'agglomération, PCAET, protection de la ressource en eau, PAT...

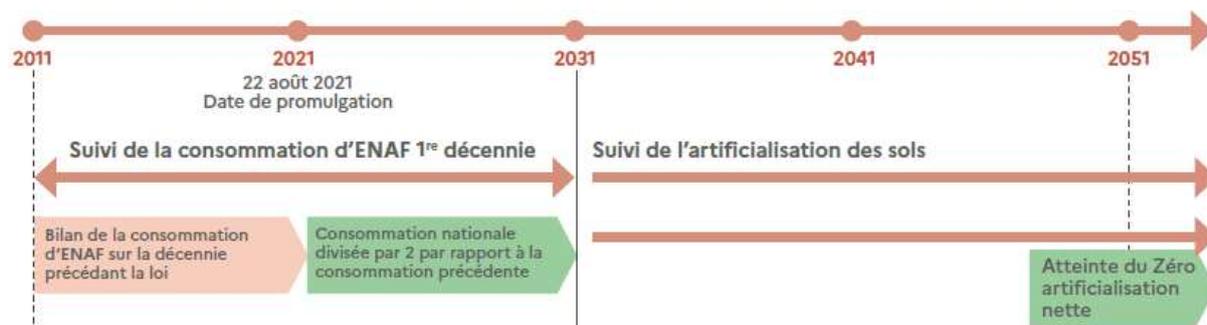
La stratégie foncière opérationnelle permettra de maîtriser les coûts et de promouvoir une gestion économe du foncier. Pour cela, un programme d'actions foncières sera développé pour permettre notamment la production de logements locatifs sociaux et accession sociale dans les centralités en favorisant au maximum la maîtrise d'ouvrage HLM directe. Il s'agit d'appui technique auprès des communes pour définir un programme d'actions, définir et constituer des réserves foncières stratégiques à court, moyen et long terme, mettre en place une ingénierie foncière et parcellaire prospective et opérationnelle. A cet égard, il est prévu de développer le partenariat existant avec EPORA pour la mise en place d'un programme pluriannuel d'investissements et la gestion du stock relatifs aux portages (acquisition, cession, prolongation, etc.).

La mise en place d'une ingénierie foncière et parcellaire prospective et opérationnelle, ainsi qu'une veille foncière proactive sont la clé de voute de la politique habitat de l'Agglomération.

L'ambition de l'agglomération est de prendre en compte les nouveaux enjeux de la Loi Climat et Résilience dans le respect des spécificités des territoires qui la composent. L'élaboration d'un PLUi fait l'objet de premières réflexions entre les communes de l'Agglomération.

Trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette

Au regard des nombreuses conséquences négatives liées à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) au niveau écologique ou socioéconomique, la loi « Climat et Résilience » adoptée en 2021, a prévu l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de cette consommation dans les dix prochaines années (2021-2031) par rapport à la décennie précédente (2011-2021).



Pour la CAPCA, la consommation cumulée pour l'habitat et les équipements de la période de référence du 1 janvier 2011 au 31 décembre 2020 (10 ans) a été de 125,3 ha soit une moyenne de 12,5 ha par an. La projection 2031, consommation cumulée de la période du 1 janvier 2021 au 31 décembre 2030 (10 ans), est une consommation maximale de 62,6 ha, soit une moyenne de 6,3 ha par an au plus.

Il convient de faire en sorte que 50% de la programmation de logements ne mobilise pas de nouveau foncier en opérant le développement au sein des espaces déjà urbanisés des communes.

La stratégie foncière globale et opérationnelle exposée vise ce premier palier avec :

- Une étude-action et des outils de lutte contre la vacance sur l'ensemble des communes détaillée dans la fiche action N°2
- La mise en place d'outils de maîtrise du foncier afin d'inverser les tendances du passé et de déclencher notamment une production plus importante à Privas, dans les villes et centralités des bassins de vie
- Une réflexion préalable à l'échelle de chaque commune sur l'usage de l'existant et la réutilisation des sols déjà artificialisés pour d'autres usages
- Un regroupement de l'urbanisation en continuité de l'existant permettant également de limiter les déplacements.

Par ailleurs, le PLH entend prendre en compte l'équilibre territorial des bassins de vie en s'assurant des complémentarités entre la ville ventre et les villages.

Afin de limiter la consommation foncière et s'inscrire dans la trajectoire ZAN, l'accueil des nouvelles constructions en densification et extension est programmé au sein des secteurs préférentiels de développement définis par le SCOT (« enveloppes urbaines concertées ») présentés dans l'annexe cartographique du PLH.

Les objectifs repris du SCoT par le PLH sont les suivants :

- La mise en œuvre priorise les opérations sans foncier : requalification de l'existant, mobilisation des dents creuses,
- Le potentiel d'urbanisation des friches urbaines et les capacités de densification dans les zones déjà urbanisées doivent être prises en compte avant de mobiliser les secteurs stratégiques de densification et d'extension,
- La production de nouveaux logements par commune est définie selon la position dans l'armature territoriale :
 - o Privas et villes et centralités des bassins de vie : accueillir le plus de constructions nouvelles compte tenu de leur rôle de polarité offrant tous les services ; 5 logements au minimum par an pour 1000 habitants au minimum
 - o Pôle urbain privadois : renforcement de ces communes compte tenu de leur accessibilité à Privas et du réseau de transport public ; 5 logements au maximum par an pour 1000 habitants
 - o Communes péri-urbaines de la vallée du Rhône, de la Payre et de l'Ouvèze : conforter les équipements de proximité de ces communes avec une offre suffisante et diversifiée ; 4,5 logements par an pour 1000 habitants au maximum
 - o Villages : répondre au renouvellement des populations ; 4 logements par an pour 1000 habitants au maximum.
- Afin de contenir la consommation foncière nouvelle à vocation résidentielle, le PLH vise à concilier densité urbaine et qualité de vie par des formes urbaines différenciées à l'échelle des strates de l'armature territoriale en prenant en compte l'identité et le cadre de vie de chaque commune. Les densités à respecter (densités brutes moyennes incluant espaces publics et voiries), exprimées en nombre de logements par hectare, sont plus importantes dans les secteurs desservis par les transports collectifs (pôle urbain privadois, villes portes de vallée du Rhône, communes périurbaines et centralités des bassins de vie).

Intégrant les coups partis, les potentiels et les projets de logement de chaque commune sont présentés dans le tableau de programmation page 39 Il permet de distinguer :

- les opérations sans consommation foncière (dents creuses de l'enveloppe urbaine, bâtis anciens restructurés, requalification de friches)
- les opérations consommant du foncier (secteurs stratégiques de densification et d'extension urbaine)

Cette distinction est retenue, sur proposition du SCOT, pour pouvoir appréhender la mobilisation de l'existant et l'inscription du PLH dans la trajectoire ZAN.

Il est signalé que la programmation des logements hérite de projets de construction déjà dans les tuyaux depuis 2 à 7 ans. Ces coups partis génèrent d'une part un dépassement de l'indice de construction des villages de 4 logements pour 1000 habitants à 4,3 ce qui à l'échelle représente 12 logements en dépassement théorique sur cette classe de l'armature et d'autre part retardent l'atteinte de l'objectif des 50% de programmation neuve sans foncier actuellement programmée à 23 % en dents creuses (voir tableau de consommation foncière en page 44). Le bilan intermédiaire et finale permettra également d'observer la création de logement en renouvellements urbain, division parcellaire, changement de destination également non consommatrice de foncier.

Les OPAH : pierres angulaires de la politique de l'habitat, contribuant à chacune des orientations

Une collectivité déjà outillée avec deux OPAH sur le territoire

Face aux problématiques de mal-logement, la Communauté d'Agglomération Privas Centre Ardèche s'est engagée dans la mise en œuvre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat.

Deux dispositifs d'interventions sur l'habitat privé sont installés pour répondre à la diversité des besoins :

- Une OPAH intercommunale (2022 – 2024) avec une opération renforcée sur 4 centres-bourgs (Le Pouzin, les Ollières, Saint Sauveur de Montagut, Vernoux en Vivarais)
- Une OPAH Renouvellement Urbain multisites (2022 – 2026) sur les centres villes de Privas et La Voulte-Sur-Rhône

Ces dispositifs reposent sur 5 objectifs orientés par 5 grands enjeux (performance énergétique, vieillissement de la population, lutte contre l'habitat indigne, amélioration des copropriétés fragiles, réhabilitation de l'habitat vacant et dégradé en centre-bourg) :

Les objectifs de la convention initiale, sont les suivants :

- 215 logements à la performance énergétique améliorée
- 64 logements adaptés à la perte de mobilité
- 80 logements remis sur le marché
- 95 façades ravalées dans les centres villes

Le PLH prévoit la prorogation et la révision de ces opérations pour assurer la pérennité de l'intervention publique sur le parc privé existant, en lien avec les partenaires financeurs sur la durée du programme.

Les objectifs de conventionnement de l'offre privée (en nombre de logements), hors prorogations :

- Dans le cadre de l'OPAH intercommunale en cours :
 - Vernoux en Vivarais : 7
 - Le Pouzin : 8
 - Les Ollières sur Eyrieux : 5
 - Saint Sauveur de Montagut : 9**→ Total : 29 logements**
- Dans le cadre de l'OPAH RU en cours :
 - La Voulte sur Rhône : 25
 - Privas : 50**→ Total : 75 logements**

Total pour les 2 OPAH : 104 logements conventionnés

Les 2 dispositifs seront prorogés et renouvelés à leur échéance pour en renforcer l'effet de levier couvrir la durée totale du PLH 2024/2029.

Bilan des OPAH 2022-2023

BILAN DU VOLET ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES (2 OPAH CONFONDUES)

Bilan OPAH interco (arrêté le 31/12/23) :

Dossiers par public et par thématique	2022		2023	
	Prévu	Déposé (en nombre de logement)	Prévu	Déposé (en nombre de logement)
Logements PO	81	88	76	82
dont logements Indignes ou très dégradés PO	6	2	6	2
dont lutte contre la précarité énergétique	45	45	40	48
dont autonomie de la personne	30	41	30	32
Logement PB	6		19	6
dont logements Indignes ou très dégradés PB	6		12	1
dont autres travaux - rénovation énergétique			7	5
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	25		25	
dont copropriétés saines/fragiles	25		25	
TOTAL	112	88	120	88

2022	2023
<p>Montant financier mobilisés pour les aides aux ménages = 891 967 € dont</p> <p>Financement ANAH mobilisés = 788 444 € Financements CAPCA mobilisés = 98 203 € Financements communes mobilisés = 5 320 €</p> <p>Coût moyen d'aide par dossier = 10 136 €</p>	<p>Montant financier mobilisés pour les aides aux ménages = 1 067 473€ dont</p> <p>Financement ANAH mobilisés = 929 296 € Financements CAPCA mobilisés = 133 651 € Financements communes mobilisés = 4 526 €</p> <p>Coût moyen d'aide par dossier = 12 131 €</p>

Bilan OPAH RU (arrêté le 31/12/23) :

Dossiers par public et par thématique	2022		2023	
	Prévu	Déposé (en nombre de logement)	Prévu	Déposé (en nombre de logement)
Logements PO	4	3	7	2
dont logements Indignes ou très dégradés PO	1		3	
dont lutte contre la précarité énergétique	2	1	2	1
dont autonomie de la personne	1	2	2	1
Logement PB	10	9	14	13
dont logements Indignes ou très dégradés PB	10	9	12	7
dont Autres travaux (amélioration énergétique, autonomie, transformation d'usage)			2	6
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires				
dont copropriétés en difficulté				
TOTAL	14	12	21	15

2022	2023
<p>Montant financier mobilisés pour les aides aux ménages = 290 005 € dont</p> <p>Financement ANAH mobilisés = 248 723 € Financements CAPCA mobilisés = 19 403 € Financements communes mobilisés = 21 879 €</p> <p>Coût moyen d'aide par dossier = 24 167 €</p>	<p>Montant financier mobilisés pour les aides aux ménages = 271 728 € dont</p> <p>Financement ANAH mobilisés = 252 471 € Financements CAPCA mobilisés = 8 902 € Financements communes mobilisés = 10 355 €</p> <p>Coût moyen d'aide par dossier = 18 115 €</p>

BILAN DU VOLET RENOUVELLEMENT URBAIN

La Voulte sur Rhône

- 2 îlots de renouvellement urbain en cours « quartier Fombarlet » (démolition reconstruction d'un quartier historique, ancienne entrée de ville, habitat insalubre, indigne et en ruine)
- Partenariat avec la commune, EPORA et un bailleur HLM
- Construction de 20 logements accession abordables (ou location) + 2 parkings publics

Ilot « le Temple »	Ilot « Bachasson »
Coûts requalification des terrains = 815 395 € <ul style="list-style-type: none">• Subvention Anah = 560 276 €• Participation commune = 120 509 €• Reste à charge CAPCA = 120 509 €	Coûts requalification des terrains = 1 107 501 € <ul style="list-style-type: none">• Subvention Anah = 831 078 €• Minoration EPORA = 78 922 €• Participation commune = 0 €• Reste à charge CAPCA = 0 €

Une étude est en cours pour intégrer 2 nouveaux îlots dégradés.

Privas

- Poursuite de la rénovation du quartier historique Récollets (1^{er} quartier reconstruit après la destruction de Privas au 17^{ième} siècle. Initiée il y a 40 ans par la commune.
- En cours d'acquisition des parcelles
- Chiffrage à venir, projets de 2 logements en accession abordable ou locatif
- Enfin, une Opération de Restauration Immobilière (ORI) visant 5 immeubles vacants et dégradés sur Privas en cours de diagnostic, pour enjoindre les propriétaires de conduire des travaux (via une DUP Travaux) = en cours de calibrage financier. DUP à lancer au 1^{er} Trimestre 2024.

Orientation 1 – Diversifier l'offre de logements pour faciliter les parcours résidentiels des habitants sur tout le territoire de l'Agglomération

Cette première orientation découle de plusieurs constats. L'agglomération fait face à un marché immobilier tendu et valorisé sur certains secteurs proches des bassins d'emplois de Privas, de la vallée du Rhône ouvrant sur les bassins d'emploi de Montélimar au sud et Valence au nord qui provoque des difficultés à maintenir les populations sur le territoire. Par ailleurs, le profil des ménages est en évolution : le vieillissement de la population et le desserrement des ménages induisent des besoins en petits logements et les évolutions des modes d'habiter impliquent de construire différemment.

Mobiliser en priorité le parc existant inoccupé pour répondre aux besoins

Compte-tenu du gisement que représente le parc immobilier existant sur le territoire, un des enjeux consiste à en assurer la mobilisation pour contribuer à l'apport de réponses pour les ménages.

Le PLH de la CAPCA veille dans son plan d'action à accompagner les propriétaires de biens inoccupés dans la mise en location des logements. Par une communication adaptée, la CAPCA suscitera et encouragera l'investissement (privé, public, particulier, institutionnel...).

Par ailleurs, la consommation foncière est désormais observée finement et amenée à être limitée dans les documents de planification pour que les territoires s'inscrivent dans une trajectoire de « Zéro Artificialisation Nette », conduisant ainsi à une réduction de la consommation foncière à destination d'habitat.

La diversité des besoins implique de maîtriser au mieux la sortie des nouvelles opérations sur le territoire pour s'assurer de leur qualité et de leur nécessité.

Dans un contexte d'économie du foncier, la mobilisation du parc existant constitue un levier pertinent pour répondre aux besoins en logements sur le territoire. Trois grands sujets sont à l'œuvre pour répondre à cet enjeu :

- La poursuite et le renforcement de la lutte contre la vacance
- Le développement et l'amélioration du parc locatif dans l'existant
- La mobilisation des logements meublés touristiques lors de la basse-saison pour l'apport de solutions d'hébergement de courte durée

POUR SUIVRE ET RENFORCER LA LUTTE CONTRE LA VACANCE

Le diagnostic du PLH a mis en avant la présence d'un gisement de logements vacants qui constitue un potentiel de logements à remobiliser.

La vacance du parc de logements est un sujet sensible compte-tenu de données traitées à l'échelle nationale, impliquant un travail fin et territorialisé pour caractériser la vacance. Il convient d'apporter une objectivité aux situations identifiées pour consolider la connaissance du parc vacant sur le territoire.

A la suite de l'identification, les opportunités et modalités de remise sur le marché seront définies. Plusieurs leviers seront mobilisés, avec une fiscalité dissuasive d'une part (avec l'instauration d'une taxe d'habitation sur les logements vacants) et des incitations auprès des propriétaires concernés. Dans le cadre des OPAH, des interventions renforcées sont prévues sur les centralités afin d'accompagner la sortie de vacance. Des aides directes aux travaux lourds pouvant aller jusqu'à 7 500€ ont été développées dans les règlements d'aides OPAH interco et RU. Ces aides sont actuellement mobilisées sur des projets de sortie

de vacance. Les prochaines OPAH qui démarreront en 2026, intégreront une prime spécifique à la sortie de vacance dans le cadre du règlement d'aide aux ménages qui sera adapté aux orientations du PLH et aux besoins identifiés.

L'objectif est de remettre sur le marché 15 logements vacants par an, dans le cadre des OPAH, à l'échelle de la CA Privas Centre Ardèche. Cette action vise en priorité les 6 centralités, cosignataires des conventions d'OPAH. Ainsi, le travail mené sur la remise sur le marché de ces logements s'intégrera en continuité des OPAH. Les propriétaires bénéficieront de l'ingénierie et des aides directes proposées dans le cadre des OPAH. Cet objectif ne tient pas compte des remises sur le marché qui seront effectuées spontanément par des porteurs de projet.

DEVELOPPER ET AMELIORER LE PARC LOCATIF DANS L'EXISTANT

La vétusté et la dégradation des logements réduisent l'offre locative privée et son attractivité. En effet, faute de travaux lourds, ces logements sont laissés à l'abandon ou loués dans des conditions d'insalubrité. La remobilisation de ces logements constitue une opportunité pour la collectivité de développer un parc locatif de qualité.

Plusieurs outils sont mis à profit :

- le conventionnement avec travaux avec le dispositif Loc'Avantage de l'ANAH. Il permet aux propriétaires bailleurs d'obtenir une déduction fiscale sur les revenus fonciers tirés de la location de leur logement sous réserve de la réalisation de travaux et du plafonnement du prix de loyer (au 25/10/23, 22 logements ont été conventionnés via le dispositif « Loc'Avantage », dont 15 logements sortis de vacance).
- la mobilisation de MaPrimeRénov' et les Certificats d'Economie d'Energie pour les propriétaires mobilisant Rénofuté (actuel SPPEH).
- la défiscalisation « Denormandie » mobilisable au travers la signature des Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT sur Privas, le Pouzin et la Voulte sur Rhône), outil fiscal encore peu mobilisé pour lequel des actions de communication renforcées seront mises en place.

Par ailleurs, ces logements dégradés, voire vacants peuvent être remobilisés dans le cadre d'opérations en acquisition-amélioration réalisées par des promoteurs sociaux pour une sortie en logement locatif social ou accession sociale. Ces projets coûteux nécessitent le soutien des collectivités. Les opérations de renouvellement urbain conduites sur Privas et la Voulte sur Rhône permettent de dessiner les contours de cette action. Le déploiement de l'ORI est en cours à Privas ainsi que la poursuite de la rénovation de l'îlot des Récollets. L'opération de renouvellement urbain en cours quartier Fombarlet à La Voulte sur Rhône sur 2 îlots mobilise les financements RHI THIRORI de l'ANAH ainsi que la minoration foncière apportée par l'EPOA permettant de limiter les coûts d'acquisition du foncier de l'îlot Fombarlet Bachasson pour les promoteurs sociaux.

La CAPCA compte mobiliser et soutiendra les bailleurs sociaux dans la réalisation de logements en acquisition-amélioration (logements locatifs social et accession sociale) en travaillant sur la minoration foncière.

Enfin, pour compléter l'offre de logement locatifs de qualité, l'intercommunalité, via les actions de son PLH, ouvre la possibilité d'accompagner techniquement les communes dans la rénovation des logements communaux.

MOBILISER LES LOGEMENTS MEUBLES TOURISTIQUES POUR L'APPORT DE SOLUTIONS DE COURTES DUREES

Le logement à vocation touristique est un enjeu pour le territoire de la CAPCA, pour pallier un relativement faible niveau d'offre hôtelière, notamment en haute saison. Cependant, cette offre s'est étoffée récemment au dépend de l'offre locative privée classique, moins

attractive pour certains propriétaires. Au regard du manque d'hébergement de courtes durées sur le territoire, ce gisement de logements meublés va être mobilisé lors de la basse saison pour loger des personnes en mobilité (jeunes, étudiants, saisonniers, salariés en mobilité). L'action porte en priorité sur les bassins concernés par les projets de développement économique structurants en cours (Centre de Formation aux métiers du nucléaire et de l'industrie à La Voulte-sur-Rhône, Grand Carénage de la centrale nucléaire Cruas-Meysse rayonnant sur 30 km, Fédération nationale de Pétanque et de jeu provençal à Chomérac) mais aussi sur le bassin privadois compte-tenu de la densité d'emplois et d'étudiants/ stagiaires sur le secteur et les futurs projets d'implantation économique sur l'ensemble du territoire en fonction des besoins identifiés.

La CAPCA, par le biais des actions de son PLH, mobilise cette offre par l'accompagnement des propriétaires (information, relais des aides existantes et des outils réalisés par l'Office du Tourisme et Rénofuté), en veillant à ce qu'elle soit abordable en termes de loyers et de charges pratiquées, qu'elle respecte les obligations de performance énergétique inscrites dans la loi Climat et Résilience et que des travaux de rénovation thermique soient réalisés le cas échéant.

Développer la production neuve en veillant à la préservation des ressources

La maîtrise de la production en termes quantitatifs et qualitatifs est indispensable pour un développement vertueux du territoire en matière d'habitat. En effet, le territoire fait face à des tensions liées aux ressources foncières et naturelles. Il est ainsi concerné par des épisodes de sécheresse de plus en plus fréquents et subit l'effet d'une réduction des ressources en eau disponibles sur certaines parties de l'Agglomération. Au-delà des aspects quantitatifs et d'organisation dans la répartition de l'offre, il s'agit de veiller à apporter une réponse aux besoins diversifiés en logements au regard des enjeux du diagnostic :

- La sécurisation et l'accompagnement de la production de logements dans un contexte de forte mutation des modes de production.
- Le développement d'une offre non réalisée spontanément notamment pour les jeunes, salariés en mobilité et seniors recherchant majoritairement des T1 / T2.
- La réalisation d'une offre en accession abordable pour faciliter les parcours résidentiels.
- Le développement d'un parc locatif diversifié et de qualité nécessaire à l'installation des ménages sur la CAPCA et au logement des plus modestes.

DEVELOPPER UNE OFFRE AUX TYPOLOGIES ADAPTEES A L'ENSEMBLE DE LA POPULATION ET CONTRIBUANT AU RESPECT DES OBJECTIFS DE DENSITE FIXES PAR LE SCOT

La diversification de la production de logements passe par la mise sur le marché de logements de typologies et de formes variées.

La programmation vise à développer une part significative de l'offre avec de petites typologies (studios et logements avec 1 ou 2 chambres) pour répondre aux besoins de publics non-familiaux, de plus en plus présents parmi la population (jeunes actifs, actifs en mobilité, personnes âgées...), et pour tenir compte du séquençage des parcours résidentiels (décohabitation, séparations...).

Dans le cadre du développement de l'offre locative sociale une attention particulière sera apportée pour répondre aux besoins des petites typologies comme indiqué dans page 64 du diagnostic afin de répondre aux fortes demandes de T1 et T2.

Si la compétence urbanisme relève des communes, l'Agglomération leur recommande de prévoir le développement de cette offre dans leur document d'urbanisme en mobilisant **l'outil de servitude de taille de logement**. L'Agglomération accompagnera les communes dans la définition des produits logements à développer au sein des opérations pour répondre à ces enjeux.

Il est rappelé que le SCoT fixe des **objectifs de densité** en fonction de l'armature territoriale. L'atteinte de ces objectifs de densité est rendue plus aisée par la réalisation d'une offre de logements de tailles variées.

PRESCRIPTION 14 du SCoT - Concilier densité urbaine et qualité de vie par les formes urbaines

Afin de limiter la consommation foncière et s'inscrire dans la trajectoire ZAN, des objectifs de densités et de formes urbaines sont fixés par commune dans le tableau ci-dessous pour 2020-2040. Ces densités intègrent toutes les opérations au sein de l'enveloppe urbaine concertée et sont à considérer comme des minima.

Afin de composer avec l'identité et le cadre de vie de chaque commune, ces objectifs sont nuancés en fonction de l'armature territoriale.

La mise en œuvre de cette orientation doit permettre de contenir la consommation foncière nouvelle à vocation résidentielle considérant par ailleurs que 50% des besoins en nouveaux logements seront proposés sans nouvelle consommation foncière au sein des espaces déjà urbanisés.

Les documents d'urbanisme locaux doivent porter une attention particulière à l'économie d'espace mais également à l'intégration environnementale et paysagère des projets. Il s'agit de proposer un nouveau regard sur la densité grâce à une réflexion sur la composition urbaine et un travail sur les espaces publics.

Densité brute moyenne minimum : nombre de logement par hectare (DOO SCoT Centre Ardèche)

Privas	40
Villes portes vallée du Rhône	35
Communes du pôle urbain	25 (2020-2030) 30 (2031-2040)
Communes périurbaines Payre/Rhône	29
Communes périurbaines Ouvèze	24
Villes (<i>Vernoux, Saint Sauveur, Les Ollières</i>)	22 (2020-2030) 24 (2031-2040)
Bourgs	15 (2020-2030) 18 (2031-2040)
Villages de + de 300 habitants	15
Villages de - de 300 habitants	12

Conformément au SCoT (prescription 7), les communes mobiliseront en priorités les dents creuses au sein des zones déjà urbanisées et encourageront la densification pavillonnaire.

SECURISER ET ACCOMPAGNER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR GARANTIR UNE PRODUCTION MAITRISEE ET DE QUALITE

En lien avec les enjeux de préservation des ressources, la maîtrise de la production neuve se fera par une sécurisation et un accompagnement des opérateurs publics ou privés.

L'intercommunalité via son PLH mobilisera les outils réglementaires existants pour appuyer sa stratégie habitat. En collaboration avec le Syndicat Mixte Centre Ardèche, elle accompagnera les démarches de révision des documents d'urbanisme des communes du territoire en **apportant les arguments nécessaires à l'ouverture ou la fermeture de droits à construire, permettant aux communes d'avoir une meilleure définition de la production de logements nécessaire au sein de leur territoire.**

Par ailleurs, le PLH servira de support au dialogue entre les communes et l'intercommunalité pour que soit menée à bien la réalisation de projets structurants (lotissements, résidences, etc.) adaptés aux besoins exprimés.

Pour répondre aux évolutions des modes d'habiter et aux enjeux environnementaux, une attention particulière sera apportée à la sobriété environnementale des constructions et les projets innovants seront valorisés et encouragés.

L'Agglomération mettra en place des actions ciblées pour sensibiliser à la qualité de la construction et à l'adaptation des formes urbaines ; elle favorisera un dialogue citoyen autour des changements de trajectoire à engager.

Enfin, en vue de mobiliser les partenaires (Etat, bailleurs, EPORA, investisseurs publics, parapublics et privés...) et dans un souci de démarche partenariale, la CAPCA s'engage à développer une stratégie foncière et à mobiliser des



Crédit : Merc/at, 2023 – La Voulte sur Rhône

outils adaptés pour accompagner la conduite d'opérations de renouvellement urbain et les transformations d'usage, favoriser la revitalisation des centres villes et centres bourgs, développer une nouvelle offre de logements dans les secteurs offrant une véritable polarité. Cette stratégie foncière est une condition de mise en œuvre nécessaire qui est affirmée au travers plusieurs action présentées dans les orientations 1, 2 et 3 (voir page 21).

Pour cela, l'agglomération entend renforcer ses coopérations avec les partenaires publics ou privés de l'habitat et répondre aux appels à projet visant à financer des opérations en recyclage urbain difficiles à équilibrer financièrement (dispositif régional FNAP « sobriété foncière », autres dispositifs à intervenir sur la durée du PLH notamment dans le cadre des programmes ACV, PVD et OPAH RU).

Formes urbaines - Extrait prescription 14 du SCoT centre Ardèche :

Formes urbaines

Une forme urbaine peut être définie comme le rapport entre le bâti et les espaces non bâtis au sein d'une commune ou de différents types d'ensembles urbains (quartier, rue, avenue, place...). Ainsi, deux formes aussi différentes qu'un quartier de grands ensembles et un tissu pavillonnaire dense peuvent avoir la même densité mais dans l'appréhension qu'en ont les usagers, celle-ci est moins importante que la qualité de la forme architecturale, la perception des distances entre les constructions, le maillage des espaces publics, la présence d'espaces verts, de services ou d'équipements. Il s'agit donc d'articuler la densité avec l'ensemble des paramètres qui concourent au confort urbain.

La forme urbaine support de la densité doit être en cohérence avec les silhouettes des communes et l'intégration paysagère : silhouette urbaine favorisant l'intégration de logements collectifs pour les villes, et logements intermédiaires ou individuels dans les autres communes.

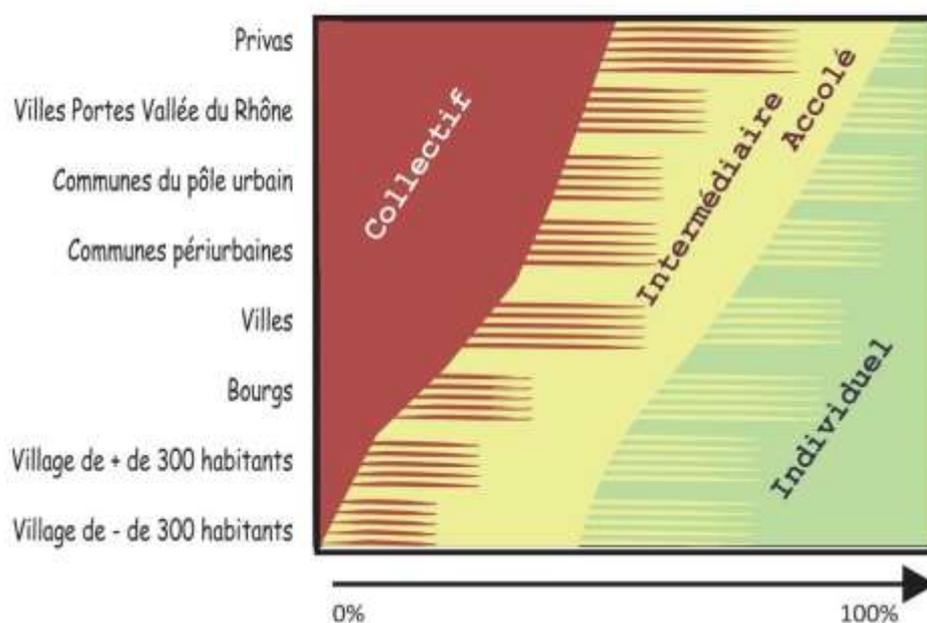
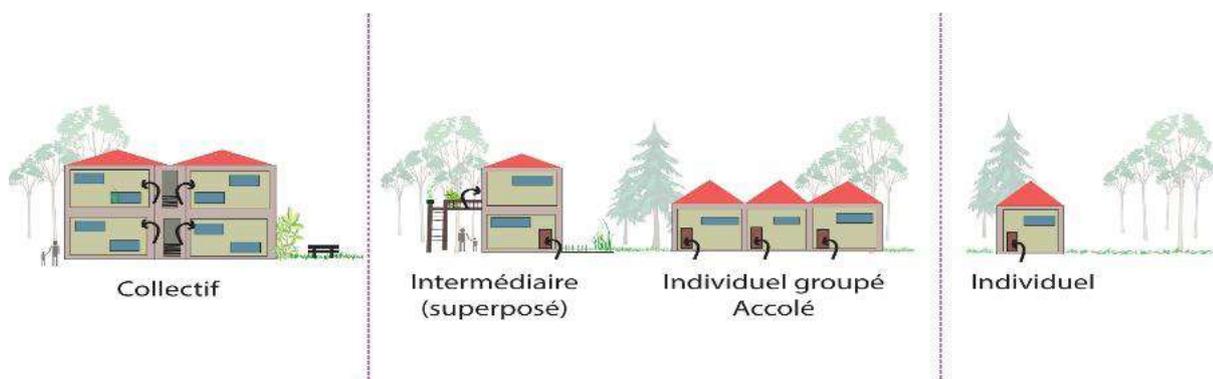


Schéma illustratif – crédit SyMCA



Développer le logement abordable

Le logement abordable a été défini dans le cadre du SCoT Centre Ardèche. Le PLH de la CA Privas Centre Ardèche reprend la même définition :

Les **logements abordables** sont :

- Logements locatifs sociaux définis par le Code de la Construction et de l'Habitation,
- Logements locatifs privés conventionnés par l'ANAH (loyers maîtrisés),
- Logements communaux à condition que le montant du loyer corresponde au loyer « PLUS » (prêt locatif à usage social) et que les ménages logés entrent dans les critères d'attribution d'un logement locatif social (conditions de ressources),
- Les logements en accession sociale à la propriété = l'accession sociale propose des offres de logements à prix inférieurs à ceux du marché. Un plafond de prix de vente est fixé afin d'être accessible aux différents ménages. Ces logements en accession sociale profitent des aides de l'Etat et, le cas échéant, des collectivités.

Le PLH de la CA Privas Centre Ardèche s'inscrit en compatibilité avec la prescription 19 du SCoT en prévoyant 28% de logements abordables dans l'offre nouvelle (neuve ou réhabilitée). Le décompte de cette programmation est présenté en page 37.

PRESCRIPTION 19 du SCoT - Conforter la présence de logements abordables

Afin de répondre aux besoins en logements des ménages modestes, chaque collectivité doit se donner les capacités et les moyens :

- Pour la Communauté d'agglomération Privas Centre Ardèche (CAPCA) : d'accroître son parc de logements locatifs sociaux en partenariat avec les financeurs du logement, c'est-à-dire l'État, les bailleurs sociaux, les collectivités territoriales, etc. Produire au moins 20 % de logements abordables dans l'offre nouvelle (construction neuve et réhabilitation) à l'horizon du premier PLH. Cet objectif sera réévalué selon l'évolution des besoins en logements."

...

Ces politiques de développement de l'offre doivent être déclinées dans les PLH.

IMPULSER UNE OFFRE EN ACCESSION ABORDABLE POUR FACILITER LES PARCOURS RESIDENTIELS DES MENAGES

Le diagnostic a mis en avant un marché immobilier en tension sur certains secteurs du territoire (Vallée du Rhône, basse vallée de l'Eyrieux, plateau de Vernoux...) proches des bassins d'emplois et des services, conduisant à des difficultés de parcours résidentiels, et notamment l'impossibilité pour certains ménages d'accéder à la propriété (et plus particulièrement pour les jeunes). Au vu de la tension sur le marché local et de la déconnexion des prix de marché avec les capacités d'accession des ménages, l'intercommunalité favorisera le développement d'une offre de logements en accession abordable sur son territoire : achat en location-accession (PSLA), Bail Réel Solidaire (BRS), accession à prix maîtrisé, vente HLM. - La définition des types de produits sera affinée pour prendre en compte les dynamiques et besoins spécifiques au bassin de vie. Le PSLA sera principalement étudié sur les communes centre où le prix du marché est élevé et/ou sur lesquelles un besoin de diversification de l'offre est nécessaire.

Dans cette optique, le PLH accompagnera, à travers ses actions en lien avec les communes volontaires, les porteurs de projet (opérateurs sociaux et promoteurs privés, investisseurs...) dans la réalisation de cette offre. La programmation envisage d'ores et déjà 40 logements PLSA en vallée du Rhône (20 sur La Voulte sur Rhône et 20 sur le Pouzin) qui pourront être complétés.

Pour produire du logement abordable dans le neuf, des outils règlementaires seront mobilisés par les communes (**servitudes de mixité sociale dans les PLU**) afin de faciliter l'accès au foncier pour les promoteurs sociaux.

Par ailleurs, le parc existant sera mobilisé dans le cadre de l'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et plus particulièrement l'OPAH de renouvellement urbain déployée sur les centres villes de Privas et la Voulte sur Rhône pour conduire à l'apport de solutions de logements abordables (**Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière - VIIR, Vente d'Immeuble à Rénover - DIF...**).

DEVELOPPER UN PARC LOCATIF DIVERSIFIÉ ET DE QUALITÉ, NECESSAIRE A L'INSTALLATION DES MENAGES SUR LE TERRITOIRE DE LA CAPCA

Le diagnostic a fait état d'une demande en logements locatifs sur le territoire afin de répondre à différents besoins. Les ménages les plus modestes sont à la recherche d'un logement social et les ménages aisés qui arrivent sur le territoire cherchent une offre de standing. Les ménages intermédiaires, quant à eux, peuvent éprouver des difficultés à se loger au sein du parc locatif privé, en raison de concessions à réaliser sur la qualité du logement, sa taille, sa localisation. Par ailleurs, des demandes émanent de publics en mobilité en recherche d'un hébergement.

Pour apporter des réponses à ces différents besoins, le PLH de la CAPCA est le support du développement d'une offre de logements locatifs diversifiée et équilibrée.

Logements locatifs sociaux

Le parc HLM s'établit à 2 736 LLS au 1 janvier 2020 dont 49% sur Privas (29,2% des résidences principales), 20% à La Voulte et 8,5% au Pouzin.

Le nombre de demandeurs est de 909 à fin 2022 dont 356 pour mutations, majoritairement orienté vers Privas (36%), La Voulte (18%), Le Pouzin (13%) ; 64% des demandeurs ont des revenus inférieurs aux plafonds de revenus des PLAI.

283 logements ont été attribués en 2022 dont 52 en mutations (8% de T1, 36% de T2 et 35% de T3).

Le territoire se caractérise par :

- une répartition du parc social plus équilibré entre la ville centre et les autres communes de l'agglomération que dans les principaux autres EPIC ardéchois où la ville centre concentre souvent plus de 60 % du parc social.
- un parc de logements sociaux moins en tension que sur le reste du département.
- un taux de satisfaction de la demande supérieur de 5 points à la moyenne départementale (25%).
- un délai d'attente avant attribution (5 mois) inférieur à la moyenne départementale.

Afin de conforter une offre de logements locatifs sociaux adaptée, le **Programme Local de l'Habitat précise les objectifs de développement du parc locatif social en tenant compte des objectifs fixés par le SCoT Centre Ardèche qui prescrit la production de 20% de logements abordables dans l'offre nouvelle (construction neuve et réhabilitation).**

Cette production nouvelle sera orientée principalement sur les centralités, proche des réseaux, services et commerces en tenant compte de la pression sur le parc social existant et du besoin de petites typologies (studios et logements avec 1 ou 2 chambres).

PRESCRIPTION 20 du SCoT - Répartir l'offre de logements abordable.

Le développement de l'offre nouvelle de logements locatifs sociaux publics et conventionnés privés doit se faire majoritairement sur les polarités principales en priorisant les opérations à proximité des transports en commun et des équipements.

Pour la CAPCA, l'offre doit se trouver renforcée sur les communes du pôle urbain, les communes périurbaines et sur les villes (*St Sauveur/Les Ollières, Vernoux, La Voulte et Le Pouzin*).

Les villages doivent pouvoir accueillir une offre pour répondre à leurs besoins et permettre de maintenir les services et équipements de proximité (villages disposant d'une école et au moins d'un équipement de proximité). Les logements communaux peuvent être mobilisés pour répondre aux besoins ponctuels dans les villages.

En complément des 104 logements conventionnés ANAH envisagés sur les 6 centralités, la production nouvelle projetée par les communes est de 194 logements sociaux à 97% sur les communes du pôle urbain, les communes périurbaines et les villes (cf page 40, chapitre programmation); les communes pourront développer volontairement une offre supplémentaire, en concertation avec la CA Privas Centre Ardèche, les services de l'Etat et les bailleurs sociaux. Cette nouvelle offre sera produite dans le respect de la production de logements attendue par armature du SCoT et du PLH.

Les projets de logements très sociaux (PLAI, PLAI adaptés) seront programmés au regard des actions du PDALHPD 2024-2029 (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées) dont l'élaboration est en cours. Les premiers enjeux du prochain plan départemental soulignent le besoin de petits logements abordables, bien localisés à destination des ménages les plus modestes auquel répondra aussi le renforcement de la captation de logements dans le parc privé à vocation sociale.

Le Fonds National des Aides à la Pierre prescrit la réalisation de 30% de PLAI minimum au sein de la programmation (20% minimum au sein du PDALHPD de l'Ardèche). Cette programmation s'entend à l'échelle de l'Agglomération et sera déclinée en fonction des opérations, en étroite association avec les services de l'Etat, des communes et des bailleurs sociaux.

Pour ce faire, la CA Privas Centre Ardèche développera les partenariats avec les acteurs de l'habitat social et l'accompagnement des communes dans leurs projets :

- un partenariat à renforcer avec les bailleurs sociaux et les services de la DDT pour faire coïncider leurs actions avec les ambitions de la collectivité,
- un travail accru de communication et de diffusion de l'information sur les dispositifs auprès des élus ;
- un appui en ingénierie.

Elle accompagnera les bailleurs sociaux dans la production par le biais d'aides au financement des opérations en renouvellement urbain de Privas et la Voulte au travers d'aides à l'acquisition des fonciers recyclés. L'étude pré opérationnelle des futures OPAH analysera les possibilités d'étendre l'OPAH RU sur de nouvelles communes.

L'Agglomération prendra à charge la garantie d'emprunt des prêts réglementés des bailleurs sociaux, le cas échéant en complément du Département.

Autres logements locatifs

L'agglomération déplore le manque d'offres de qualité dans le locatif privé. Elle proposera une offre diversifiée en développant différents segments : logements abordables, privés « classiques » et « de standing ». Pour ce faire, l'Agglomération mettra en place des actions visant à attirer les opérateurs sur le territoire, et notamment les promoteurs privés.

Enfin, en lien avec les projets économiques du territoire (Grand Carénage de la centrale nucléaire de Cruas-Meysses, fédération de pétanque, centre de formation aux métiers de l'industrie, etc.), il apparaît nécessaire d'envisager le développement d'une offre en hébergement pour des travailleurs en mobilité (saisonniers, étudiants, etc.) qui ne trouvent pas dans le locatif privé des logements meublés adaptés à leurs situations.

La programmation de logements par commune

Éléments de méthode et compatibilité avec le SCoT

La programmation de logements a tenu compte des documents d'urbanisme existants : documents opposables (PLU, Cartes communales) et des secteurs prioritaires de constructibilité définis par le SCoT.

Des rencontres des communes ont eu lieu pour identifier les secteurs de projets en cours (et pour certains déjà lancés) et les potentiels mobilisables : identification des gisements fonciers. Ainsi, parmi les objectifs de programmation, plus de 800 logements sont déjà identifiés sur des périmètres de projet. La CAPCA rappelle que ce 1er PLH hérite de projets de construction déjà dans les tuyaux depuis 2 à 7 ans, notamment sur les villages (LLS, résidences autonomes). Avec ce PLH, la CAPCA engage une stratégie sur les centralités qui permettra d'asseoir de nouveaux projets de logements. Ce travail sera favorisé par la stratégie foncière opérationnelle qui sera développée.

Le PLH devra se faire support d'un changement de paradigme mais il est nécessaire de prendre en compte cette phase de transition.

Le décompte de la programmation de logements est en cohérence avec la base de calcul du SCoT : « *Seuls seront considérés comme "logements produits", les logements mis en chantier au cours de la période écoulée depuis l'entrée en vigueur du SCoT.* »

Pour les structures d'hébergement collectives (type personnes âgées, jeunes, etc.), **un logement pour deux places est comptabilisé afin d'être en cohérence les règles de comptage SCoT.** En effet, les besoins en logement du SCoT sont calculés sur des moyennes de taille des ménages en plafonnant la taille à 2 personnes par ménage minimum. Par ailleurs, l'orientation générale du SCoT demande une production de logements variées pour répondre au parcours résidentiel des ménages et répondre en particulier aux besoins des jeunes en début de parcours résidentiels et aux personnes âgées.

Les logements foyers (MARPA...) et EHPAD ne sont pas décomptés de la programmation de logements pour les communes qui réalisent ce type d'offre.

Toutefois, contrairement au SCoT : les opérations issues du renouvellement urbain (démolition / reconstruction, changement d'usage...) sont comptabilisées dans la production neuve compte-tenu de leur effet démographique pour le territoire. Ainsi, **une partie de la production de logements sera réalisée sans consommation foncière et le bilan en sera réalisé à l'aide du suivi de la mobilisation des gisements fonciers.**

Les logements vacants remis sur le marché ne comptent pas dans la production neuve.

Programmation des besoins en logements

Le PLH s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le SCoT Centre Ardèche qui prévoit une production de 201 logements neufs par an sur les communes de la CAPCA.

Dans une volonté de cohérence, les élus ont veillé à proposer une programmation de logements compatible avec le SCoT, tout en tenant compte des projets en cours de développement sur le territoire. Les scénarios de production de logements sont le fruit de nombreux échanges conduits avec les communes où les projets connus ont été identifiés et répertoriés dans un atlas des gisements fonciers du territoire.

La trajectoire PLH déterminée est d'une production nouvelle de 1 217 logements sur 6 années soit 203 logements neufs, sur des fonciers nus ou en renouvellement urbain.

Cette programmation encourage la production dans les centralités, en dépit d'un volume de projets insuffisant et de la complexité à réaliser des opérations en renouvellement urbain dans les 2 villes principales. Elle nécessite d'y engager une stratégie foncière opérationnelle adaptée.

Toutefois, l'activité de la construction est conjoncturellement de plus en plus impactée depuis début 2023 par une augmentation des coûts de construction et des taux d'emprunt constituant un frein à la production de logements. **Il est donc possible que la hausse des coûts conduise dans une première phase à une baisse de la production de logements et partant une tension accrue sur le marché locatif.**

Programmation de logements abordables

L'objectif retenu est de produire au moins 25% de logements abordables dans l'offre nouvelle (logements neufs, rénovés ou restructurés). Cette production comprenant 53% de LLS, 13% d'accession sociale et 33% de logements locatifs conventionnés ANAH, à 97% sur les communes du pôle urbain, les communes périurbaines et les villes est déclinée de la manière suivante :

Communes	Nb de lgmt locatifs sociaux identifiés en projet	Nb de lgmt en accession sociale identifiés en projet	Total lgmt abordables	Lgmt seniors comptés à part
Beauchastel	4		4	
Chalencon			0	25
Chomérac	23		23	
Dunière-sur-Eyrieux	10		10	
Les Ollières-sur-Eyrieux	9		9	
Le Pouzin	20	20	40	
Pranles			0	10
Privas	23		23	
Rompon	12		12	
Saint-Étienne-de-Serre	4		4	6
Saint Priest	12		12	
Saint-Julien-en-Saint-Alban	8		8	
Vernoux-en-Vivarais	30		30	
Veyras	19		19	
La Voulte-sur-Rhône	20	20	40	
TOTAL CAPCA	194	40	234	41
Obj rénovations locatifs OPAH sur les 6 centralités (voir page 24)			104	
TOTAL logements abordables			338 soit 27% des logements neufs	

- **194 logements HLM neufs, a minima, parmi les projets identifiés.**

Cette production sera réalisée en majorité (97%) sur les polarités principales (pôle urbain, communes périurbaines et villes) **en priorisant les proximités avec les transports, les équipements et les services** ; une offre sera réalisée en complément dans les villages pour permettre le maintien des services de proximité (école...) et faciliter les parcours résidentiels des jeunes ménages, l'installation des familles etc.

- **104 logements conventionnés au sein du parc privé accompagnés dans le cadre de l'OPAH-OPAH-RU ciblés sur les 6 centralités (cf focus OPAH page 24).**

Une attention sera tout de même apportée aux demandes en dehors des centre villes et centres bourgs. Elles seront étudiées selon les besoins du secteur et validé après un échange avec les services de l'ANAH.

- **40 logements en accession sociale principalement à La Voulte-sur-Rhône et au Pouzin.**

A cette offre déjà identifiée, une production en accession sociale pourra être développée volontairement, en fonction des opportunités et en concertation avec la CA Privas Centre Ardèche, les services de l'Etat et les promoteurs sociaux, comme exposé précédemment page 33. **Ce produit sera développé en fonction des besoins spécifiques du bassin de vie afin de ne pas déséquilibrer l'offre ni créer de concurrence entre LLS et accession sociale.**

Focus : la programmation de logements par commune

Commune	Armature territoriale SCOT	Bassin de vie (SCOT)	Document d'urbanisme (en avril 2023)	Type de procédure engagée ou à engager sur le document d'urbanisme	Population INSEE RP 2018	Indice de construction SCOT		Trajectoire SCOT : Nombre de logements sur 6 ans	Programmation PLH en logements familiaux (2024 - 2029)	Dont logements sociaux familiaux (2024 - 2029)	Dont logements en accession sociale (2024 - 2029)	Logements sociaux seniors comptés à part (décomptés 1 pour 2 dans le SCOT)	Tendance
						maxi	mini						
Ajoux	Village	Bassin de Privas	CC	Révision	79	maxi	4	2	2	0			reprise trajectoire SCOT
Alissas	Pôle Urbain Privadois	Bassin de Privas	PLU	Révision PLU en cours	1468	maxi	5	44	20	0			reprise projets
Beauchastel	Commune péri-urbaine	Bassin de la Voulte - Le Pouzin	PLU	compatibilité à analyser	1833	maxi	4,5	49	67	4			reprise projets
Beauvène	Village	Bassin de Saint-Sauveur et Les Ollières	CC	Révision	209	maxi	4	5	5	0			reprise trajectoire SCOT
Chalencon	Village	Bassin de Vernoux	PLU	Révision	323	maxi	4	8	8	0		25	reprise trajectoire SCOT
Châteauneuf-de-Vernoux	Village	Bassin de Vernoux	CC	Révision/modification en projet	253	maxi	4	6	10	0			reprise trajectoire SCOT
Chomérac	Commune péri-urbaine	Bassin de Privas	PLU	Mise en compatibilité via modification / révision	3020	maxi	4,5	82	97	23			reprise projets
Coux	Pôle Urbain Privadois	Bassin de Privas	PLU	Révision	1652	maxi	5	50	50	0			reprise trajectoire SCOT
Creysselles	Village	Bassin de Privas	CC	Révision	148	maxi	4	4	4	0			reprise trajectoire SCOT
Dunière-sur-Eyrieux	Village	Bassin de Saint-Sauveur et Les Ollières	PLU	Révision	433	maxi	4	10	17	10			reprise trajectoire SCOT
Flaviac	Commune péri-urbaine	Bassin de Privas	PLU	Modification ou révision pour être compatible avec les enveloppes	1229	maxi	4,5	33	22	0			reprise projets
Freysenet	Village	Bassin de Privas	RNU	non concerné	47	maxi	4	1	2	0			reprise trajectoire SCOT
Gilhac-et-Bruzac	Village	Bassin de la Voulte - Le Pouzin	RNU	élaboration PLU en projet	175	maxi	4	4	4	0			reprise trajectoire SCOT
Gluiras	Village	Bassin de Saint-Sauveur et Les Ollières	PLU	révision ou modification pour être compatible avec les enveloppes	368	maxi	4	9	10	0			reprise trajectoire SCOT
Gourdon	Village	Bassin de Privas	RNU	non concerné	84	maxi	4	2	2	0			reprise trajectoire SCOT
La Voulte-sur-Rhône	Ville porte vallée du Rhône	Bassin de la Voulte - Le Pouzin	PLU	révision ou modification	4918	mini	5	148	148	20	20		reprise trajectoire SCOT
Le Pouzin	Ville porte vallée du Rhône	Bassin de la Voulte - Le Pouzin	RNU	PLU si validé sera compatible	2872	mini	5	86	118	20	20		reprise des projets
Lyas	Pôle Urbain Privadois	Bassin de Privas	PLU	compatibilité à analyser	604	maxi	5	18	6	0			reprise des potentiels
Les Ollières-sur-Eyrieux	Ville	Bassin de Saint-Sauveur et Les Ollières	PLU	Révision	992	mini	5	30	21	9			reprise trajectoire SCOT
Marcols-les-Eaux	Village	Bassin de Saint-Sauveur et Les Ollières	PLU	Révision	287	maxi	4	7	7	0			reprise trajectoire SCOT
Paurdhères	Village	Bassin de Privas	RNU	non concerné	132	maxi	4	3	2	0			reprise trajectoire SCOT
Pranles	Village	Bassin de Privas	CC	Révision	507	maxi	4	12	2	0		10	reprise trajectoire SCOT
Privas	Ville Préfecture	Bassin de Privas	PLU	révision pour intégration nouvelle ZAE notamment	8363	mini	5	251	250	23			reprise trajectoire SCOT
Rochessauve	Village	Bassin de Privas	CC	Elaboration d'un PLU en cours	452	maxi	4	11	15	0			reprise projets
Rompon	Commune péri-urbaine	Bassin de la Voulte - Le Pouzin	PLU	compatibilité à analyser	1106	maxi	4,5	30	16	12			reprise projets
Saint-Apollinaire-de-Rias	Village	Bassin de Vernoux	CC	Révision	202	maxi	4	5	5	0			reprise trajectoire SCOT
Saint-Cierge-la-Serre	Village	Bassin de la Voulte - Le Pouzin	RNU	non concerné	249	maxi	4	6	6	0			reprise trajectoire SCOT
Saint-Étienne-de-Serre	Village	Bassin de Saint-Sauveur et Les Ollières	PLU	compatible	215	maxi	4	5	5	5		6	reprise projets
Saint-Fortunat-sur-Eyrieux	Village	Bassin de la Voulte - Le Pouzin	PLU	Révision du PLU en cours	777	maxi	4	19	19	0			reprise trajectoire SCOT
Saint-Jean-Chambre	Village	Bassin de Vernoux	RNU	non concerné	257	maxi	4	6	6	0			reprise trajectoire SCOT
Saint-Julien-du-Gua	Village	Bassin de Saint-Sauveur et Les Ollières	RNU	non concerné	182	maxi	4	4	4	0			reprise trajectoire SCOT
Saint-Julien-en-Saint-Alban	Commune péri-urbaine	Bassin de la Voulte - Le Pouzin	PLU	compatibilité à analyser	1487	maxi	4,5	40	34	8			reprise trajectoire SCOT
Saint-Julien-le-Roux	Village	Bassin de Vernoux	RNU	non concerné	112	maxi	4	3	3	0			reprise trajectoire SCOT
Saint-Laurent-du-Pape	Commune péri-urbaine	Bassin de la Voulte - Le Pouzin	PLU	Révision de PLU en cours	1577	maxi	4,5	43	13	0			reprise trajectoire SCOT
Saint-Maurice-en-Chalencon	Village	Bassin de Saint-Sauveur et Les Ollières	CC	Révision	215	maxi	4	5	10	0			Reprise des projets
Saint-Michel-de-Chabrilanoux	Village	Bassin de Saint-Sauveur et Les Ollières	CC	Révision de la CC en projet	374	maxi	4	9	9	0			reprise trajectoire SCOT
Saint-Priest	Pôle Urbain Privadois	Bassin de Privas	PLU	Révision	1240	maxi	5	37	37	12			reprise trajectoire SCOT
Saint-Sauveur-de-Montagut	Ville	Bassin de Saint-Sauveur et Les Ollières	PLU	Révision	1108	mini	5	33	33	0			reprise trajectoire SCOT
Saint-Vincent-de-Durfort	Village	Bassin de Saint-Sauveur et Les Ollières	CC	Révision	240	maxi	4	6	6	0			reprise trajectoire SCOT
Silhac	Village	Bassin de Vernoux	RNU	non concerné	375	maxi	4	9	9	0			reprise trajectoire SCOT
Vernoux-en-Vivaraïs	Ville	Bassin de Vernoux	PLU	Modification ou révision pour être compatible avec les enveloppes	1958	mini	5	59	57	30			reprise projets
Veyras	Pôle Urbain Privadois	Bassin de Privas	PLU	Révision du PLU en projet	1520	maxi	5	46	56	19			reprise projets
Total CAPCA					43642			1238	1217	195	40	41	

FOCUS LA PROGRAMMATION DES LOGEMENTS PAR ARMATURE SCOT ET BASSIN DE VIE

Analyse par niveau d'armature	Population	Programmation 2024 - 2029	LLS 2024 - 2029	Accession sociale 2024-2029	Indice de construction
Ville Préfecture	8363	250	23	0	5,0
Pôle Urbain Privadois	6484	169	31	0	4,3
Commune péri-urbaine	10252	249	47	0	4,0
Ville	4058	111	39	0	4,6
Ville porte vallée du Rhône	7790	266	40	40	5,7
Village	6695	172	15	0	4,3
TOTAL CAPCA	43642	1217	195	40	4,6
Analyse par bassin de vie	Population	Programmation 2024 - 2029	LLS 2024 - 2029	Accession sociale 2024-2029	Indice de construction
Bassin de la Voulte - Le Pouzin	14994	425	64	40	4,7
Bassin de Privas	20545	567	77	0	4,6
Bassin de Saint-Sauveur et Les Ollières	4623	127	24	0	4,6
Bassin de Vernoux	3480	98	30	0	4,7
TOTAL CAPCA	43642	1217	195	40	4,6

Indice de construction = construction /an/1000hab

On observe un dépassement de l'indice de construction pour les villages (4,3 > indice de construction max de 4/an/1000hab) : rappelons néanmoins qu'il s'agit d'une prévision maximaliste à partir des projets et potentiels déclarés par les communes, intégrant des productions sans consommation foncière. **Une correction de cette tendance sera effectuée après réalisation du bilan à 3 ans.**

- **Une production de logements sur les villages qui apparaît relativement soutenue par rapport aux villes qui portent peu de projets et de disponibilités foncières à court-terme**

La programmation de logements est quantitativement compatible avec le scénario SCoT (203 logements par an). Cette programmation encourage la production dans les centralités, en dépit d'un volume de projets encore insuffisant et de la complexité à réaliser des **opérations en renouvellement urbain. Le SCoT prévoit dans sa prescription 11 que "Les capacités de construction ne peuvent être redistribuées entre les différentes classes de l'armature" et précise que "les PLH peuvent ajuster la répartition de la production sur deux programmations (12 ans)".** Ainsi, cette prévision de production légèrement plus forte dans les villages sur ce premier PLH liée à des coups partis sera analysée lors du bilan à 3 et à 6 ans permettant de rectifier la trajectoire sur le second PLH.

Afin de ne pas pénaliser les villages qui s'engagent dans la production de logements sociaux et de projets d'envergure, **leur programmation globale a été légèrement revue à la hausse pour prendre en compte ces coups partis issus d'un travail réalisé entre les communes et les partenaires les années passées. Par ailleurs, les logements fléchés seniors ont été comptés à part.**

Dans ce contexte, le comité d'échanges a mis en évidence la nécessité de **mettre en place une stratégie foncière opérationnelle coordonnée à l'échelle intercommunale pour organiser l'accès au foncier sur les villes de Privas et la Voulte sur Rhône** (voir chapitre stratégie foncière page 21).

➤ **Des opérations à destination des personnes âgées et comptées à part**

3 opérations concernent des produits spécifiquement prévus pour les personnes âgées, pour un total de 41 logements. Ces opérations portent sur des communes inscrites dans l'armature villages, où les volumes de production de logements attendus sont faibles compte-tenu de leur poids démographique. Ces opérations spécifiques avaient pour effet de venir gonfler leur production et plus globalement l'intensité de la production sur les villages. Aussi, considérant que ce sont des coups partis, cette production de logements seniors est comptée à part en raison des réponses spécifiques qu'elle apporte.

Commune	Projet	Nombre de logements seniors
Saint-Étienne-de-Serre	Futur OAP lors de la révision en cours du PLU : résidence sénior 6 logements ainsi qu'un logement de fonction (terrain cédé par la CAPCA à la commune)	6
Chalencon	Rachat du terrain par la commune et mise à disposition à un bailleur pour 25 logements MARPA	25
Pranles	Projet avec Ardèche habitat pour résidence seniors 10 logements sur un terrain communal	10
Total		41

➤ **Une trajectoire de production de logements à suivre de près et à ajuster sur le long terme**

La CAPCA réalise son premier PLH et doit composer avec des projets déjà lancés qui vont alimenter la production de logements, et représentent donc des invariants dans la production. La **programmation fera l'objet d'un bilan à 3 ans** (mi-parcours du PLH). Ce bilan pourra donner lieu à un **ajustement de la programmation** sur certaines communes de l'Agglomération. Enfin, cette **trajectoire de production de logements doit également s'appréhender sur 2 PLH**, conformément à la prescription 11 du SCoT, puisqu'elle vise une trajectoire définie dans ce schéma et portant sur les vingt prochaines années.

Dans cet optique, ce premier PLH définir sa stratégie globale en lien avec les enjeux des bassins de vie issus des propositions du SCoT afin de traiter de l'habitat à une échelle plus fine.

➤ **Des ajustements nécessaires des objectifs de production sur la vallée de l'Eyrieux pour tenir compte du contexte local**

Les communes de **Saint Sauveur de Montagut, les Ollières-sur-Eyrieux** - (armature ville) – et **Dunières sur Eyrieux** (village) rencontrent des difficultés d'approvisionnement en eau ce qui a entraîné un blocage des permis de construire à Saint Sauveur de Montagut. **Son objectif de production minimal de logement ne peut donc être réalisé ce qui impacte les perspectives de construction, et d'arrivée de nouveaux habitants sur le bassin de vie.** Une étude est en cours pour analyser des possibilités de sécurisation de l'alimentation en eau

des 3 communes l'évaluation des investissements à réaliser et les modalités de réalisation. La situation de la ville de Saint Sauveur de Montagut sera révisée en cours de PLH.

Dans ce contexte particulier, les villages du bassin défendent **une programmation légèrement plus soutenue sur ce PLH afin de conserver la dynamique du bassin de vie et son activité économique**. Cette dynamique induit l'arrivée de nouveaux habitants sur le secteur et des besoins en logements associés. Le territoire étant frontalier avec un autre EPCI, les communes craignent un report des projets de construction sur les villages limitrophes hors de la CAPCA. A noter que cette programmation inclut **des opérations de renouvellement urbain et de changement de destination** qui, bien que ne générant pas de consommation foncière, augmente l'indice de construction retenu pour le PLH (mais pas celui du SCoT).

Une partie de cette production réalisée **dans les villages disposant d'une école** est prévue en **logement locatif social**, afin de pouvoir répondre à leurs besoins et permettre de **maintenir les services et équipements de proximité** (voir prescription du SCoT 20). Afin de ne pas pénaliser ces communes qui s'engagent dans des projets d'envergure (notamment en renouvellement urbain / changement d'usage / LLS), **leur programmation globale a été légèrement revue à la hausse pour ce 1^{er} PLH**.



Focus : la consommation foncière des projets portés par les communes

Commune	Armature territoriale SCOT	Bassin de vie (SCOT)	Dont logements identifiés en projet / potentiel							Nombre de logements vacants (INSEE RP 2019)	Taux de logements vacants (INSEE RP 2019)	Vacance structurelle (>2ans) au 01/01/2020 (LOVAC)
			Total	Dont renouvellement urbain	Dont Projet	Dont Potentiel	Dont densification stratégique	Dont dents creuses	Dont espaces d'extensions			
Ajoux	Village	Bassin de Privas	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	7
Alissas	Pôle Urbain Privadois	Bassin de Privas	25	0	18	7	0	0	25	34	5,1%	21
Beauchastel	Commune péri-urbaine	Bassin de la Voulte - Le Pouzin	87	0	67	20	17	60	10	63	7,5%	16
Beauvène	Village	Bassin de Saint-Sauveur et Les Ollières	0	0	0	0	0	0	0	6	3,0%	23
Chalencon	Village	Bassin de Vernoux	29	0	4	25	2	0	27	35	10,8%	11
Châteauneuf-de-Vernoux	Village	Bassin de Vernoux	12	0	12	0	0	4	8	10	6,5%	9
Chomérac	Commune péri-urbaine	Bassin de Privas	120	0	120	0	0	18	102	131	8,4%	58
Coux	Pôle Urbain Privadois	Bassin de Privas	4	0	4	0	2	2	0	77	8,8%	33
Creysseilles	Village	Bassin de Privas	0	0	0	0	0	0	0	11	9,1%	5
Dunière-sur-Eyrieux	Village	Bassin de Saint-Sauveur et Les Ollières	35	0	35	0	25	0	10	23	7,2%	12
Flaviac	Commune péri-urbaine	Bassin de Privas	30	0	12	18	0	2	28	61	9,3%	23
Freysenet	Village	Bassin de Privas	2	0	2	0	0	2	0	8	18,0%	5
Gilhac-et-Bruzac	Village	Bassin de la Voulte - Le Pouzin	0	0	0	0	0	0	0	25	20,0%	12
Gluiras	Village	Bassin de Saint-Sauveur et Les Ollières	5	0	3	2	2	2	1	37	8,5%	23
Gourdon	Village	Bassin de Privas	0	0	0	0	0	0	0	4	4,1%	12
La Voulte-sur-Rhône	Ville porte vallée du Rhône	Bassin de la Voulte - Le Pouzin	40	19	40	0	7	33	0	324	12,0%	123
Le Pouzin	Ville porte vallée du Rhône	Bassin de la Voulte - Le Pouzin	127	0	103	24	60	19	48	127	8,9%	46
Lyas	Pôle Urbain Privadois	Bassin de Privas	6	0	6	0	6	0	0	35	9,7%	19
Les Ollières-sur-Eyrieux	Ville	Bassin de Saint-Sauveur et Les Ollières	19	0	19	0	7	11	1	84	13,4%	34
Marcols-les-Eaux	Village	Bassin de Saint-Sauveur et Les Ollières	0	0	0	0	0	0	0	45	16,5%	35
Pourchères	Village	Bassin de Privas	2	0	2	0	0	1	1	5	5,3%	9
Pranles	Village	Bassin de Privas	12	0	12	0	11	0	1	32	9,0%	26
Privas	Ville Préfecture	Bassin de Privas	150	0	150	0	40	20	90	852	16,2%	370
Rochessauve	Village	Bassin de Privas	15	0	1	14	0	4	11	11	4,5%	18
Rompon	Commune péri-urbaine	Bassin de la Voulte - Le Pouzin	26	0	18	8	1	3	22	27	5,3%	22
Saint-Apollinaire-de-Rias	Village	Bassin de Vernoux	3	0	3	0	1	0	2	12	7,0%	14
Saint-Cierge-la-Serre	Village	Bassin de la Voulte - Le Pouzin	3	0	2	1	0	0	3	15	8,7%	6
Saint-Étienne-de-Serre	Village	Bassin de Saint-Sauveur et Les Ollières	11	0	0	11	4	0	7	19	8,5%	21
Saint-Fortunat-sur-Eyrieux	Village	Bassin de la Voulte - Le Pouzin	2	0	0	2	0	2	0	61	12,9%	34
Saint-Jean-Chambre	Village	Bassin de Vernoux	3	0	0	3	0	2	1	18	7,8%	17
Saint-Julien-du-Gua	Village	Bassin de Saint-Sauveur et Les Ollières	0	0	0	0	0	0	0	34	15,7%	22
Saint-Julien-en-Saint-Alban	Commune péri-urbaine	Bassin de la Voulte - Le Pouzin	42	0	27	15	0	42	0	59	8,3%	17
Saint-Julien-le-Roux	Village	Bassin de Vernoux	3	0	2	1	0	0	3	5	5,6%	11
Saint-Laurent-du-Pape	Commune péri-urbaine	Bassin de la Voulte - Le Pouzin	0	0	0	0	0	0	0	83	10,2%	29
Saint-Maurice-en-Chalencon	Village	Bassin de Saint-Sauveur et Les Ollières	17	13	15	2	13	1	3	23	12,4%	28
Saint-Michel-de-Chabrilanoux	Village	Bassin de Saint-Sauveur et Les Ollières	14	0	10	4	10	0	4	29	9,3%	22
Saint-Priest	Pôle Urbain Privadois	Bassin de Privas	81	0	81	0	69	0	12	46	7,4%	24
Saint-Sauveur-de-Montagut	Ville	Bassin de Saint-Sauveur et Les Ollières	0	0	0	0	0	0	0	100	13,5%	87
Saint-Vincent-de-Durfort	Village	Bassin de Saint-Sauveur et Les Ollières	0	0	0	0	0	0	0	14	5,9%	21
Silhac	Village	Bassin de Vernoux	1	0	1	0	0	0	1	44	11,4%	30
Vernoux-en-Vivarais	Ville	Bassin de Vernoux	68	8	64	4	51	0	17	171	13,8%	130
Veyras	Pôle Urbain Privadois	Bassin de Privas	63	0	63	0	0	18	45	43	5,7%	15
Total CAPCA			1057	40	896	161	328	246	483	2846	11,0%	1500

FOCUS LA CONSOMMATION FONCIERE PAR ARMATURE SCOT ET BASSIN DE VIE

Analyse par niveau d'armature	Total logements identifiés	Dont renouvellement urbain		Dont Projet		Dont Potentiel		Dont densification stratégique		Dont dents creuses		Dont espaces d'extensions	
Ville Préfecture	150	0	0%	150	100%	0	0%	40	27%	20	13%	90	60%
Pôle Urbain Privadois	179	0	0%	172	96%	7	4%	77	43%	20	11%	82	46%
Commune péri-urbaine	305	0	0%	244	80%	61	20%	18	6%	125	41%	162	53%
Ville	87	8	9%	83	95%	4	5%	58	67%	11	13%	18	21%
Ville porte vallée du Rhône	167	19	11%	143	86%	24	14%	67	40%	52	31%	48	29%
Village	169	13	8%	104	62%	65	38%	68	40%	18	11%	83	49%
TOTAL CAPCA	1057	40	4%	896	85%	161	15%	328	31%	246	23%	483	46%

Analyse par bassin de vie	Total logements identifiés	Dont renouvellement urbain		Dont Projet		Dont Potentiel		Dont densification stratégique		Dont dents creuses		Dont espaces d'extensions	
Bassin de la Voulté - Le Pouzin	327	19	6%	257	79%	70	21%	85	26%	159	49%	83	25%
Bassin de Privas	510	0	0%	471	92%	39	8%	128	25%	67	13%	315	62%
Bassin de Saint-Sauveur et Les Ollières	101	13	13%	82	81%	19	19%	61	60%	14	14%	26	26%
Bassin de Vernoux	119	8	7%	86	72%	33	28%	54	45%	6	5%	59	50%
TOTAL CAPCA	1057	40	4%	896	85%	161	15%	328	31%	246	23%	483	46%

1 057 logements ont été identifiés dans les gisements fonciers sur le territoire, asseyant une majeure partie de la programmation de logements prévue dans le cadre du PLH.

Parmi ces 1 057 logements, 896 sont en projet (85% des volumes identifiés), c'est-à-dire que le secteur fait l'objet d'une procédure engagée par le propriétaire pour aboutir à la réalisation d'une offre de logements (projet de vente, PC déposé...)

161 logements sont identifiés en potentiel, soit autant de logements pouvant être réalisés sur des terrains constructibles, faisant l'objet d'une OAP, ou se trouvant en zone U (avec une estimation du nombre de logements pouvant être réalisés).

Parmi les 1 057 logements, une majeure partie se trouve dans l'enveloppe urbaine (54% - soit 574 logements) et 46% se trouvent en espace d'extension (483 logements).

A ne pas comptabiliser dans la consommation foncière	A comptabiliser dans la consommation foncière
<p>Ne sont pas comptabilisés comme de la consommation foncière les opérations qui seront réalisées dans l'enveloppe urbaine 2020, identifiée de la façon suivante dans le SCoT</p> <p> Enveloppes urbaines 2020</p> <p>Ne sont donc pas comptabilisés les dents creuses de l'enveloppe urbaine 2020</p> <p> Dents creuses de l'enveloppe urbaine 2020 à mobiliser en priorité</p> <p>+ les projets de renouvellement urbain (non identifiés dans le SCoT)</p> <p>+ les projets de densification douce de parcelles déjà bâties de type BIMBY (non identifiés dans le SCoT)</p>	<p>Sont comptabilisées comme de la consommation foncière les opérations qui sont réalisées en dehors de l'enveloppe urbaine 2020, notamment :</p> <p> Secteurs stratégiques pour la densification urbaine au sein de l'enveloppe urbaine 2020</p> <p> Secteurs stratégiques pour l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine 2020</p> <p>Et tous les polygones en extension non identifiés dans le SCoT mais correspondant à des « coups partis », qu'il convient de comptabiliser</p>

Plus précisément :

- 23% en dents creuses (sans consommation foncière)
- 31% se trouvent en densification stratégique (avec consommation foncière)
- 46% en extension (avec consommation foncière).

Par ailleurs, un travail complémentaire au SCOT a été réalisé pour identifier des projets en renouvellement urbain, qui correspondent à 40 logements, soit 4% de la programmation.

Des efforts sont à souligner au sein des niveaux d'armature :

- Les communes en armature « Ville » devraient réaliser une majorité de leur production en densification stratégique (67% de la production)
- La production en dents creuses représente 41% de la production au sein des communes périurbaines, qui disposent encore de capacités de production en extension inscrites dans leur document d'urbanisme (53% de la production).
- La densification stratégique s'opère également dans les villages, et villes porte vallée du Rhône (40% de production sur chacune de ces armatures).
- Dans les villages, il convient de souligner que les espaces d'extensions représentent un peu moins de la moitié des volumes de logements identifiés et proche de la moyenne intercommunale : le développement résidentiel ne s'opère pas plus en extension dans les villages que dans d'autres niveaux d'armature (notamment au sein des communes périurbaines ou ville préfecture).

Des efforts sont à souligner au sein de la production par bassin de vie :

- Une nette mobilisation des espaces en dents creuses au sein du bassin La Voulte – Le Pouzin ;
- Une nette production de logements en densification stratégique au sein du bassin de Saint-Sauveur / Les Ollières (60%) et sur le Bassin de Vernoux (45%).

Le bassin de Privas devrait produire une majorité de logements en extension, au regard des disponibilités foncières et des droits à construire encore mobilisables sur les communes du secteur.

En conclusion, le travail d'identification des logements parmi les gisements fonciers met en évidence une tendance à la production au sein de l'enveloppe urbaine et témoigne de l'effort demeurant à fournir pour positionner le territoire dans une trajectoire ZAN et compatible avec les objectifs fixés par le SCOT. Les procédures de révision des documents d'urbanisme devraient contribuer activement à l'atteinte de ces objectifs dans les années à venir et le suivi des projets, via un observatoire du foncier mis en place dans le PLH, sera garant de cette bonne prise en compte.

Orientation 2 – Améliorer la qualité de vie de tous les habitants en tenant compte de la diversité des situations présentes sur le territoire

En plus d'accompagner le développement du logement sur le territoire pour accueillir les nouvelles populations et le desserrement des ménages, le PLH a pour objectif de répondre aux besoins des ménages en place et d'accompagner les évolutions des modes de vie. Cette seconde orientation s'attache à mettre en lumière la diversité des situations sur la CAPCA afin d'apporter des solutions adaptées.

Améliorer la santé, le confort et la sécurité des habitants et lutter contre l'habitat indigne

Face aux enjeux de maîtrise des charges et coûts liés à l'énergie dans le logement et pour améliorer le confort des ménages de la CAPCA, la réhabilitation des logements est indispensable.

L'agglomération est d'ores et déjà engagée dans cette démarche via différents dispositifs, certains sont mobilisables sur l'ensemble de l'intercommunalité :

- Le SPPEH dénommé Rénofuté, qui apporte un conseil aux habitants dans la conduite de travaux d'amélioration de la performance énergétique de leur logement
- L'OPAH de droit commun, avec un soutien technique, administratif et financier à la réalisation de travaux

Au regard des enjeux de revitalisation de certains centres-villes et centres-bourgs, certaines communes du territoire sont concernées par des plans nationaux en faveur de leur redynamisation : action cœur de Ville (Privas) et petites villes de demain (La Voulte-sur-Rhône et Le Pouzin).



Crédit : Mercat, 2023 - Privas

Pour les centres-villes de Privas et de la Voulte sur Rhône, un dispositif renforcé d'amélioration de l'habitat est mis en œuvre : l'OPAH RU.

Dans le cadre de son PLH, la CAPCA veillera à la bonne coordination des dispositifs existants et à l'amplification de l'intervention sur le bâti ancien, et notamment sur l'habitat. **Pour cela, l'Agglomération mobilisera les dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat.**

De cette orientation, découlent plusieurs enjeux :

- La poursuite de la lutte contre l'habitat indigne
- La prévention des situations de précarité énergétique
- La poursuite des travaux de réhabilitation engagés dans le cadre des dispositifs en place
- L'anticipation de l'interdiction de mise en location des passoires thermiques
- L'accompagnement des copropriétés en situation de fragilité
- L'accompagnement à la réhabilitation des logements sociaux et communaux

POURSUIVRE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

La lutte contre l'habitat indigne en Ardèche est copilotée par les services de l'Etat et du Département. Compétente en matière d'habitat, la CA Privas Centre Ardèche assurera le relais et le suivi local des situations d'habitat indigne (remontée des signalements de l'Etat). L'Agglomération veillera à accompagner les communes concernées dans l'apport de réponses adaptées (procédures juridiques).

Enfin, la CAPCA assurera la coordination locale des acteurs de l'habitat (travailleurs sociaux, bailleurs sociaux, opérateurs OPAH...) pour traiter au mieux les situations.

PREVENIR LES SITUATIONS DE PRECARITE ENERGETIQUE ET POURSUIVRE LES EFFORTS D'INTERVENTION SUR LE PARC DE LOGEMENTS A L'APPUI DES DISPOSITIFS EN PLACE SUR LE TERRITOIRE

Le diagnostic met en avant des situations de précarité dans le parc privé. Ce constat met en lumière les difficultés financières des propriétaires occupants modestes, se trouvant dans l'incapacité d'entretenir et d'améliorer leur logement, mais aussi la réticence des propriétaires bailleurs à entreprendre des travaux coûteux, mettant en péril l'équilibre de leur plan de financement, quand ils parviennent à louer sans interventions.

En plus des dispositifs existants (OPAH, Action Cœur de Ville et Petites villes de demain), il existe sur l'agglomération un Service Public de la Performance Énergétique de l'Habitat appelé Rénofuté. Ce service, accessible à tous les particuliers, informe et accompagne les ménages dans la réalisation de leurs projets de travaux (définition du projet, choix des professionnels, mobilisation des aides, etc.).

Afin d'impulser cette dynamique de travaux de réhabilitation, le PLH sera, en parallèle des dispositifs existants, le support d'une politique de l'habitat engagée sur ces questions par le biais de financements et d'accompagnements spécifiques.

Sur le territoire de la CAPCA, il a été constaté, parmi l'offre locative, un gisement de logements énergivores, classés en F et G, avec des niveaux de charges élevés pour les locataires. Avec l'interdiction de mise en location des passoires thermiques, en 2034 et dès janvier 2025 pour les étiquettes G, les logements dont l'étiquette énergétique n'atteint pas la classe D seront interdits à la location. La réhabilitation de ces logements est donc indispensable.



Crédit : Merc/at, 2023 – La Voute sur Rhône

Afin de respecter cette obligation de la Loi Climat et Résilience et de permettre aux locataires de vivre dans les meilleures conditions, l'agglomération veut inciter les propriétaires-bailleurs à l'amélioration de leur patrimoine locatif.

Le PLH veillera, par ses actions, à améliorer la connaissance des logements concernés (travail d'observation et de repérage) sur le territoire et sensibilisera les propriétaires bailleurs via une communication large. Pour cela, elle s'appuiera sur les travaux de l'observatoire DPE de l'ADEME et mobilisera l'ingénierie de Rénofuté et de l'OPAH. L'outil « Zéro Logement Vacant » devrait prochainement intégrer un module de recherche par étiquette énergie, cette action sera affinée lors de l'intégration du chargé de mission.

La mise en place d'un dispositif d'autorisation préalable à la mise en location (permis de louer) n'est pas envisagée à court-terme sur l'agglomération à la suite des analyses réalisées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle OPAH réalisée en 2021.

INTERVENIR AUPRES DES COPROPRIETES

Les copropriétés constituent un sujet prégnant, notamment les copropriétés anciennes qui nécessitent de l'entretien, des améliorations régulières voire des travaux importants. Pour autant, la diversité des profils des propriétaires et la complexité des démarches ne permettent pas toujours de rassembler les copropriétaires autour d'un projet commun. Aussi, les situations de précarité observées sur le territoire peuvent fragiliser d'autant plus ces copropriétés.

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat a permis d'identifier les copropriétés concernées par la réalisation de travaux. Les actions du PLH consisteront donc à accompagner les copropriétaires dans leurs démarches de travaux.

En parallèle, un travail de veille sera engagé pour anticiper les éventuelles difficultés à venir dans les copropriétés qui montrent des signes de fragilité.

Accompagner la réhabilitation des logements sociaux et communaux

Le diagnostic a identifié un parc social ancien dévalorisé dont l'image se dégrade. Les résidences sont parfois énergivores et le quartier prioritaire de la ville de Privas fait l'objet de situations de fragilité.

Le PLH sera le support d'un partenariat entre les bailleurs sociaux et les collectivités pour faciliter la mise en œuvre de travaux d'amélioration sur le parc social ancien, (priorisation des opérations, mobilisation des partenaires Banque des Territoires et Action Logement et de leurs outils).

Dans le cadre des partenariats à développer, l'agglomération fera le point avec les bailleurs sociaux :

- des passoires thermiques et si nécessaire de la date d'actualisation des DPE afin de planifier leur rénovation,
- des logements d'étiquette supérieure à rénover,
- des nombres de systèmes chauffages obsolètes à changer et des possibilités de raccordement aux réseaux de chauffage urbain existants ou en projet.

L'amélioration du parc social se heurte à la difficulté des bailleurs d'agir à la fois sur le parc ancien tout en poursuivant le développement de l'offre nouvelle

Les bailleurs sociaux sont confrontés à des difficultés de financement de leurs opérations, dans le neuf comme dans l'ancien, conduisant à une mobilisation accrue de fonds propres, ainsi, leurs capacités d'endettement et d'investissement s'en trouvent limitées.

L'agglomération apportera sa garantie aux emprunts souscrits par les bailleurs sociaux pour le financement de ces opérations de réhabilitation, le cas échéant en complément du Département.

Dans ce contexte, en lien avec les bailleurs sociaux et la DDT, l'Agglomération préconise l'inscription d'opérations de rénovation au programme FNAP « seconde vie des logements sociaux ». Elle veillera également à mobiliser l'ensemble des dispositifs financiers prévus dans le cadre du document d'engagement réciproque signé entre l'Etat et l'USH en septembre 2023 pour soutenir les investissements dans la rénovation thermique et l'adaptation des logements HLM.

Les logements communaux du territoire constituent un patrimoine hérité et ancien sur de nombreuses communes (346 logements communaux recensés sur 37 communes). S'ils apportent des réponses aux besoins des publics précaires au regard du rôle social que leurs donnent les communes, ils présentent parfois une qualité d'usage relative : leur réhabilitation est un levier à encourager via les actions du PLH. L'objectif est d'accompagner les communes à la définition d'une stratégie patrimoniale répondant aux besoins des communes et des populations.

Apporter des réponses aux besoins spécifiques

La CAPCA fait face à une diversité de situations l'amenant à mener une politique de l'habitat la plus diversifiée et la plus exhaustive possible. Des publics spécifiques ont été identifiés pour répondre aux enjeux que présente le territoire :

- L'accompagnement des jeunes dans l'accès au logement
- L'accompagnement des publics empêchés dans l'apport de solutions adaptées
- La mise en œuvre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

ACCOMPAGNER LE LOGEMENT DES JEUNES SUR LE TERRITOIRE

La CA Privas Centre Ardèche a mené une étude sur le logement des jeunes. Cette étude a mis en évidence un besoin de logements temporaires accessibles au public jeune en mobilité induit par la présence de structures de formation et d'entreprises engageant des travailleurs saisonniers et des stagiaires ou alternants. En parallèle, le public jeune ancré sur le territoire rencontre des difficultés à se loger. Dans les deux cas, il s'agit d'un public qui se trouve en difficulté pour trouver un logement abordable dans le parc locatif du fait de la tension du marché, de ressources financières peu importantes et de la complexité des démarches à engager.

Cette étude a ainsi identifié le besoin de développer l'offre locative meublée à destination des jeunes (de manière diffuse classique, via l'intermédiation locative, l'offre de type foyer-soleil). Elle conclue également au besoin de renforcer l'offre à destination des étudiants sur Privas.

Concernant le Foyer de Jeunes Travailleurs, Résidence Habitat Jeunes Centre Ardèche situé à Privas, dont la restructuration complète est nécessaire pour répondre aux besoins et aux attentes des publics accueillis, une analyse de faisabilité est en cours portée par le gestionnaire Ardèche Habitat. Elle souligne la nécessité d'optimiser le plan de financement du bailleur par un recours aux aides sectorielles (Etat, Action Logement, Banque des Territoires) et de fiabiliser le prévisionnel de l'association.

Enfin, en réponse aux besoins liés au grand carénage et au plateau technique de La Voulte-sur-Rhône, le développement d'une opération est en réflexion. Des rencontres avec de potentiels investisseurs et porteurs de projets sont en cours.

L'agglomération accompagnera ces opérateurs et leurs partenaires de manière ciblée (bailleurs sociaux, investisseurs) et, par ce biais, favorisera l'accès au logement pour les jeunes, avec notamment une vigilance pour les jeunes nécessitant un parcours d'accompagnement.

ACCOMPAGNER LES PUBLICS EMPECHES DANS L'APPORT DE SOLUTIONS ADAPTEES

À l'instar de la démographie nationale, la CAPCA est concernée par un vieillissement de sa population qui induit des besoins en logements adaptés de plus en plus nombreux. Plus globalement, il existe sur le territoire des situations de publics empêchés (personnes âgées, en situation de handicap et/ou en souffrance psychique) qui nécessitent d'adapter le parc de logements.

Ces constats impliquent tout d'abord la poursuite des travaux « autonomie » engagés dans le cadre de l'OPAH et permettant l'adaptation des logements aux besoins spécifiques identifiés.

Plusieurs projets sont en cours au sein de l'agglomération pour répondre aux évolutions des modes de vie et pour lutter contre l'isolement de ces publics. Ces projets ont été impulsés avant les travaux du PLH et sont pilotés par les communes (projet de MARPA à Chalencourt, logements adaptés à Saint-Etienne de Serre et Pranles, projet collectif sur la commune de Dunière-sur-Eyrieux). L'agglomération veillera à une répartition équilibrée et adaptée aux besoins des bassins de vie. Elle accompagnera les communes et les opérateurs dans le développement de résidences inclusives et intergénérationnelles, qui favorisent le vivre-ensemble et permettent un accès facilité à des services.

La présence du centre hospitalier Sainte Marie sur Privas, hôpital spécialisé en santé mentale, a conduit la communauté d'agglomération à se rapprocher des acteurs de la thématique. Le Projet Territorial en Santé Mentale de l'Ardèche (2021-2025) porte une fiche action « développer les actions de logement accompagné avec l'ensemble des partenaires ». Ainsi, le PLH et le PTSM seront les supports d'un partenariat indispensable pour le territoire. La CAPCA participera au groupe de travail sur le logement accompagné et l'accompagnement dans le logement.

CONTRIBUER A L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE DANS LE CADRE DU SCHEMA DEPARTEMENTAL 2020-2025 -

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) d'Ardèche 2020-2025 prescrit la création de 30 places en aire(s) d'accueil sur la CAPCA. Lors de l'élaboration de ce schéma, seules les communes de Privas et la Voulte sur Rhône dépassaient le seuil des 5 000 hab. L'aire de la Voulte sur Rhône nécessitant des travaux conséquents de mise en conformité a été fermée en 2020.

Aujourd'hui, suite à un déclin démographique, la commune de la Voulte est en dessous du seuil des 5 000 hab. Il convient de réactualiser les besoins en s'appuyant sur le nouveau schéma départemental.

L'agglomération contribuera ainsi aux travaux de révision du schéma pour sa prochaine période. Sa révision de ce schéma sera l'occasion de réactualiser l'analyse des besoins et des

difficultés constatés, l'étude de la localisation de l'aire ainsi que les attentes en nombre de place à créer.

Il conviendra de vérifier si le SDAHGV doit être complété par une étude pré-opérationnelle à la réalisation d'une aire d'accueil. Cette étude pré-opérationnelle précisera les besoins mis en évidence par le schéma départemental en analysant plus particulièrement :

- la composition des familles et les pratiques de regroupements familiaux,
- les périodes de passage et les durées de séjour ainsi que les activités économiques auxquelles elles sont liées,
- les modes de vie et en particulier les modes d'habiter,
- la situation économique et professionnelle de ces populations,
- la situation scolaire des enfants,
- les difficultés sociales et sanitaires éventuelles.

Un dialogue est d'ores et déjà amorcé avec les communes pour identifier des fonciers mobilisables. Si des propositions de terrains ont été effectuées sur Privas, la question de la pertinence du choix d'implantation de l'aire sur cette commune se pose.

Conscients des difficultés d'acceptation sociale d'un tel projet, la CAPCA porte dès à présent un travail de réflexion avec les communes sur la localisation de cette future aire. Les communes concernées par le flux de passage seront mobilisées dès le début du PLH afin de mener un travail collectif sur les besoins et les moyens d'y répondre. Ce partenariat devra se poursuivre tout au long de la révision du schéma et de la réalisation de l'infrastructure.

Placer les habitants au cœur de la politique de l'habitat

- La préfiguration d'un guichet unique sur l'habitat
- La mise en place d'un service d'accueil et d'information des demandeurs de logement social
- La prise en compte des expérimentations citoyennes

PREFIGURER UN GUICHET UNIQUE SUR L'HABITAT

La Communauté d'Agglomération fait le constat de difficultés rencontrées par les habitants, mais aussi par les élus qui sont sollicités par leurs administrés, pour disposer d'un parcours d'information et d'accompagnement clair dans le cadre de projet d'amélioration de l'habitat, de financement de travaux, de recours aux aides et d'installation dans un logement social ou adapté.

C'est pourquoi, dans le cadre de la politique de l'habitat, la Communauté d'Agglomération proposera une porte d'entrée et d'écoute pour les habitants sur les questions d'habitat. Ce service montera en puissance durant les prochaines années, avec un démarrage sous la forme d'un accueil téléphonique. Ce guichet permettra de fluidifier le parcours des ménages en intégrant Rénofuté (SPPEH actuel), l'OPAH et le futur guichet d'information des logements sociaux. Sa configuration dépendant en grande partie des dispositifs financiers mobilisables, la CAPCA sera attentive dès la fin 2023 et tout au long de l'année 2024, aux évolutions techniques et financières annoncées pour la création du Service Public de la Rénovation de l'Habitat (SPRH) à l'horizon 2025.

METTRE EN PLACE ET PILOTER LE SERVICE D'ACCUEIL ET D'INFORMATION DES DEMANDEURS DE LOGEMENT SOCIAL)

Concernant l'accompagnement des ménages demandeurs de logements sociaux, la Communauté d'Agglomération veillera à proposer un guichet d'information à leur destination et en lien avec la stratégie de réforme des attributions présentée page 47.

PRENDRE EN COMPTE LES EXPERIMENTATIONS CITOYENNES EN MATIERE D'HABITAT

Le territoire de la CAPCA est concerné par des projets d'initiatives citoyennes, individuelles ou collectives, qui envisagent d'autres modes d'habiter le territoire au travers d'habitat réversible, mais aussi d'habitat partagé, participatif, voire d'éco-hameaux.

Ces initiatives essaient sur le territoire, de manière plus ou moins spontanée. Aussi, la collectivité n'est pas toujours associée à ce type de démarches, plus ou moins tolérées en fonction du cadre juridique existant. Pour autant, ces expérimentations dépassent par essence le cadre juridique existant, puisqu'elles aspirent à proposer d'autres modes de vie que ceux établis et normés.

Ces initiatives illustrent également les difficultés que peuvent connaître certains habitants à pouvoir disposer d'un logement économe (sur le plan financier et environnemental), tout en offrant un accès à la nature et des espaces de rencontres. C'est pourquoi, interdire ce genre de pratiques ne saurait apporter des réponses satisfaisantes aux besoins exprimés de manière très concrètes par des projets d'installation, voire des installations faites en dépit d'un cadre légal prohibitif. La CAPCA accompagnera les communes pour mieux encadrer le développement de l'habitat partagé, participatif dans la diversité des formes prises par les projets portés par les habitants (éco hameaux, habitat réversible, co-living..).



Orientation 3 – Définir le pilotage, la gouvernance et les moyens de la politique de l'habitat

Animer et évaluer la politique de l'habitat

INSTAURER UNE GOUVERNANCE PARTAGEE RELATIVE AU PLH

L'élaboration du PLH a permis de lancer une dynamique de travail concernant la stratégie habitat notamment par la **création du Comité d'Echanges, instance représentative des communes du territoire**. Ce comité a été composé pour assurer une représentation appuyée sur l'armature SCoT et permettant la représentation des bassins de vie :

- les maires (ou leur représentant) des 6 communes principales (Privas, La Voulte sur Rhône, Le Pouzin, Saint Sauveur de Montagut, les Ollières sur Eyrieux et Vernoux en Vivarais)
- 2 maires (ou leur représentant) du pôle urbain privadois
- 3 maires (ou leur représentant) de communes périurbaines
- 4 maires ruraux (ou leur représentant) soit 1 par bassin de vie
- Représentants du Bureau

Cette séance régulière constitue un lieu d'échanges et de débat, préparant les prises de décisions dans les instances délibératives communautaires.

La mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat constitue une opportunité pour poursuivre les démarches engagées et **faire de cette étape le socle des discussions** concernant la politique de l'habitat sur le territoire de la CAPCA.

C'est pourquoi, la collectivité **poursuivra la tenue de cette instance et les échanges**, au-delà de l'élaboration du document, avec des rencontres régulières des élus et des partenaires sur le projet politique habitat pour le territoire. Les discussions avec les élus en responsabilité des politiques d'aménagement (mobilité, urbanisme, développement économique, transition, etc) seront coordonnées en assurant des allers retours entre réflexions stratégiques, plans d'actions et actions opérationnelles. Afin de favoriser la prise en comptes des enjeux de la Loi Climat et Résilience.

INSTAURER UNE GOUVERNANCE PARTAGEE CONCERNANT LE LOGEMENT SOCIAL

En 2014, la loi ALUR a reconnu que l'échelon géographique de la politique d'attribution des logements sociaux est intercommunal. Avec la loi Egalité et Citoyenneté de 2017, la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) devient obligatoire sur la CAPCA avant la fin d'année 2023.

La CIL a pour objectif de définir la politique intercommunale d'attribution de logements au sein du parc locatif social, de développer la mixité sociale, de favoriser la coopération entre les bailleurs et les réservataires, et d'améliorer la transparence du dispositif pour les demandeurs.

Par ailleurs, le Code de la Construction et de l'Habitation prévoit l'élaboration du Plan Partenarial de la Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID) sur les EPCI concernés par la mise en place d'une CIL. C'est un document opérationnel qui définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes, établit une segmentation du parc social pour définir les capacités d'accueil des demandeurs, prévoit les modalités d'organisation et de fonctionnement d'un Service d'Information et d'Accueil des Demandeurs de logement et élabore un système de cotation de la demande.

Enfin, la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) est un document contractuel entre les élus et les partenaires (services de l'Etat, réservataires, bailleurs sociaux) à visée

opérationnelle, qui définit des engagements annuels quantifiés et territorialisés. Ainsi elle s'attache à combiner deux enjeux : l'accès au logement des personnes en difficulté et la recherche d'un meilleur équilibre entre les territoires.

L'Agglomération définira les modalités de mise en œuvre du PPGDID et de la CIA. La CIL sera installée début 2024 sur ces sujets et fixera les modalités de mise en œuvre des actions associées.

METTRE EN PLACE DES OUTILS DE SUIVI ET D'ANIMATION

Le PLH est une politique publique, assise sur des dispositifs opérationnels et des moyens financiers. C'est pourquoi, une évaluation est attendue pour juger de l'efficacité des actions menées et des moyens mis en œuvre.

Le suivi réglementaire du PLH prévoit la réalisation d'un bilan intermédiaire à 3 ans présenté en CRHH.

Compte tenu de la transition qui s'opère avec l'adoption du SCoT et de ce premier PLH, de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme que vont connaître les communes, de l'engagement éventuel d'une démarche de PLUI, de l'évolution progressive vers de nouveaux modes productifs dans le cadre du ZAN et du renouvellement envisagée en 2026 de l'OPAH intercommunale et de l'OPAH RU, **il apparaît opportun de découper en 2 phases de 3 ans la mise en œuvre de ce PLH**, la première phase se terminant fin 2026 étant sanctionnée par un bilan intermédiaire et une correction des objectifs.

Ce découpage en 2 phases aura par ailleurs l'avantage de permettre à l'exécutif de la Capca issu des élections municipales 2026 de consolider la stratégie habitat à l'échelle du nouveau mandat.

Cette évaluation implique de disposer de moyens adaptés pour conduire une analyse fine et objective des indicateurs permettant d'apprécier l'avancement de la politique conduite localement.

Le PLH est un document amené à évoluer en tenant compte du contexte territorial et du cadre réglementaire.

Pour ce faire, il est nécessaire d'organiser le suivi et l'observation du PLH, au travers d'observatoires, en lien avec le SCoT. Une convention avec le SYMCA sera établie pour présenter les dynamiques et données à suivre sur le territoire. Elle est coconstruite avec les autres services de la CAPCA pour avoir une vision élargie des dynamiques habitat et leur lien avec les autres thématiques (transport, énergie, développement économique, assainissement...).

Le travail d'observation devra être conduit en partenariat avec le pôle départemental de Lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) pour assurer la remontée des signalements.

Afin de quantifier les productions de logements et leur impact sur la consommation foncière, il sera demandé, via l'observatoire qui sera mis en place avec le SCoT, de suivre ces tendances. Ainsi, l'observatoire pourra observer si les nouveaux logements sont produits sans consommation foncière nouvelle (division parcellaire ou de logement, changement d'usage - non décompté par le SCoT mais pris en compte pour le PLH) ou entraînant une consommation nouvelle de foncier (décompté par le SCoT et le PLH).

Le travail de suivi et d'observation est une aide à la décision pour les élus, qui pourront prendre des délibérations sur la base d'une analyse objective des actions conduites, et ajuster au besoin le cadre opérationnel de la politique de l'habitat.

Par ailleurs, la politique de l'habitat est partenariale, il convient de solliciter les acteurs au suivi de la politique de l'habitat, au travers de rencontres périodiques, et de communications dédiées. Il s'agit d'une part, de disposer de retours de terrains et de veiller à la bonne mise en œuvre des actions conduites, et d'autre part, de donner à voir les actions engagées localement.