

Porte de  
**Drôme Ardèche**  
*Communauté de communes*

# ELABORATION DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Programme d'actions

NOVEMBRE 2016



---

## Table des matières

---

Programme d'action.....	1
Le cadre commun des orientations exprimé par la Commission Habitat et Aménagement.....	3
Des évolutions économiques générales .....	3
Des évolutions à venir des modes de vie et d'habitat .....	4
Des évolutions à anticiper en matière de structuration urbaine du territoire.....	4
Le cadre des politiques territoriales pour l'élaboration du PLH.....	5
Le projet de territoire de Porte de DrômArdèche .....	5
Le SCOT des rives du Rhône.....	6
Les enjeux identifiés par le diagnostic du PLH.....	7
Orientations pour le PLH .....	10
Du diagnostic aux orientations: méthode pour des propositions .....	10
Une politique de l'habitat pour accompagner le développement économique du territoire.....	11
Fiches actions pour l'orientation n°1 : .....	13
Une politique de l'habitat pour améliorer les conditions de logements des familles les plus fragiles .....	16
Fiches actions pour l'orientation n°2 : .....	18
Une politique de l'habitat pour devenir un modèle de développement durable et de qualité .....	31
Fiches actions pour l'orientation n°3 .....	33
Une modalité essentielle de mise en œuvre : Accompagner les Communes dans la mise en œuvre et le suivi du PLH .....	39

# Le cadre commun des orientations exprimé par la Commission Habitat et Aménagement

---

## Des évolutions économiques générales

---

Porte de DrômArdèche est un territoire actif où l'industrie tient une place importante. Son activité économique est l'un des moteurs de son attractivité.

Le maintien de cette caractéristique est l'un des enjeux exprimé par la commission habitat.

Les évolutions envisagées restent toutefois contrastées :

### Développement économique et offre d'emplois

Les activités industrielles sont fortement exposées à la concurrence internationale, voire aux concurrences entre des territoires nationaux pour l'accueil d'activités nouvelles.

Porte de DrômArdèche s'est engagée dans une politique de développement d'une offre foncière pour l'accueil de nouvelles activités (zone PANDA) qui prévoyait initialement la création de 2500 emplois à horizon 2040. La ZIP Inspira à Salaise (Communauté de Communes du Pays Roussillonnais) offre des perspectives qui auront également un impact important sur au moins une partie du territoire avec un objectif de création de 3000 emplois à horizon 2040.

Toutefois cette offre ne pourrait avoir de réels effets qu'à moyen terme et connaître un développement relativement lent.

**Dans ce contexte les politiques de l'habitat doivent permettre d'assurer une réelle attractivité du territoire tant en direction des investisseurs (entreprises) que des habitants actuels et futurs (salariés).**

### Conditions de travail

Les formes même du travail évoluent : à court terme (hypothèse probable) la demande des entreprises et des salariés pourrait être celle d'accompagnement de besoins grandissants en mobilités tant résidentielles que professionnelles (les deux étant étroitement liées).

L'enjeu est à plus long terme de "fixer" ces habitants sur le territoire et leur garantir un cadre de vie stable.

**Il s'agirait donc pour une politique de l'habitat de garantir des conditions d'accueil de population nouvelle (notamment au travers de la "mise à niveau d'une offre locative") et leur permettre l'accomplissement d'itinéraires résidentiels au sein du territoire avec notamment des possibilités d'accession à la propriété.**

### Prix de l'énergie

Les prix de l'énergie (relativement bas aujourd'hui) vont progresser de façon régulière.

Il est évidemment souhaité que ces hausses n'aient qu'un impact modéré sur les ménages et leurs conditions de vie.

**Les politiques de l'habitat devraient donc mettre l'accent sur les économies d'énergie tant au travers de l'isolation des logements anciens qu'au travers de la territorialisation des nouveaux logements qui devront éviter le recours systématique aux déplacements individuels, voire permettre à plus long terme des dessertes en transports en commun en assurant des densités qui en permettront un jour la desserte.** La Communauté bénéficie de la présence de deux gares sur son territoire qui pourraient devenir des points d'ancrage de cette politique.

---

## Des évolutions à venir des modes de vie et d'habitat

---

### Structures familiales

Porte de DrômArdèche se caractérise par des tailles de ménages relativement importantes et en certaines parties du territoire qui connaissent même des augmentations à l'inverse des tendances nationales.

Si l'inversion de tendance n'est pas exclue par les élus ceux-ci mettent en avant le développement de comportements familiaux assez contrastés : Une tendance à une diminution forte de la taille des familles (vieillessements, séparations, divorces...) pour une partie de la population mais également le maintien de structures familiales fortes pouvant permettre des solidarités intergénérationnelles et limiter ainsi une diminution inéluctable.

**Les politiques publiques devraient rendre possible le maintien de structures et de solidarités familiales fortes.**

### Mode d'habitat

Porte de DrômArdèche s'est caractérisée depuis plus d'une décennie par une forte attractivité résidentielle fondée pour une large part sur le développement d'une offre de maison individuelle et des prix du foncier et de l'immobilier comparativement plus faibles que dans les territoires voisins.

La prise de conscience des limites de ce modèle de développement est réelle.

La Commission habitat et Aménagement met ainsi en avant les difficultés grandissantes pour les ménages à accéder au "rêve pavillonnaire".

---

## Des évolutions à anticiper en matière de structuration urbaine du territoire

---

Porte de DrômArdèche se caractérise par une structure urbaine dépourvue de centralité dominante et offrant une répartition globalement homogène et équilibrée, des services, des emplois et des commerces.

Le souhait quasi unanime est que cette structure se maintienne même si l'hypothèse d'une concentration autour d'un nombre plus limité de pôles de proximité est envisagée comme probable (mais non souhaitable).

**Une politique de l'habitat et sa territorialisation devra tenir compte des spécificités du territoire.**

# Le cadre des politiques territoriales pour l'élaboration du PLH

Le PLH est élaboré dans un cadre de politiques publiques déjà approuvées par les élus.

Une politique globale d'aménagement du territoire et un document d'urbanisme encadrent l'élaboration du PLH :

**Le projet de Territoire de la Communauté de Communes Porte de DrômArdèche** et le Schéma de Cohérence Territoriale des Rives du Rhône.

## Le projet de territoire de Porte de DrômArdèche

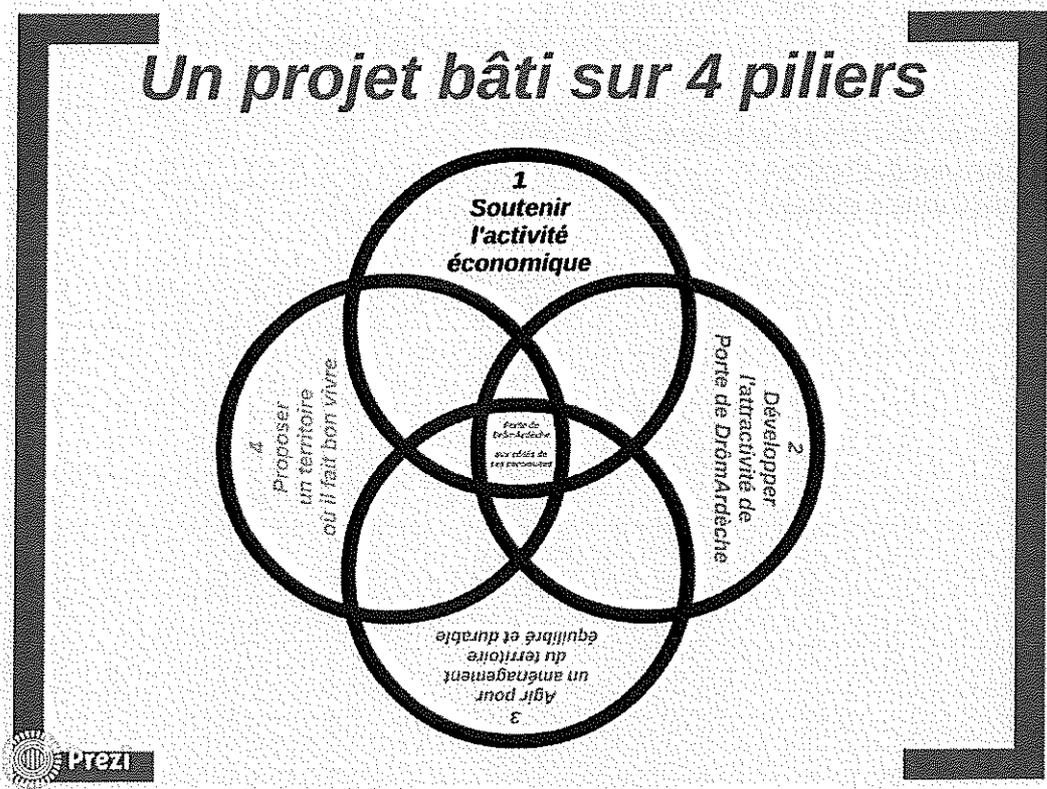
En 2014 la Communauté de Commune s'est dotée d'un Projet de Territoire qui constitue un cadre de référence à l'élaboration du PLH

Quatre orientations majeures structurent le projet.

1. Soutenir l'activité économique
2. Développer l'attractivité de Porte de DrômArdèche
3. Agir pour un aménagement équilibré et durable du territoire
4. Proposer un territoire où il fait bon vivre

Il contient de plus un axe transversal :

- Porte de DrômArdèche au côté de ses Communes



Le projet de territoire impacte directement les conditions d'élaboration du PLH et de ses orientations.

**Le PLH devra garantir des conditions favorables à la mise en œuvre du projet de territoire Porte de DrômArdèche**

---

## Le SCOT des rives du Rhône

---

Le Scot des Rives du Rhône, porté par le Syndicat mixte des Rives du Rhône (SMRR) approuvé le 30 mars 2012 est effectif sur un périmètre de 80 communes. Depuis, l'arrêté inter-préfectoral n°2013086-0006 du 27 mars 2013 a porté l'extension de périmètre du SMRR à cinq nouvelles intercommunalités du Nord-Drôme et du Nord-Ardèche, faisant évoluer son périmètre de 80 à 127 communes, de 950 km<sup>2</sup> à 1500 km<sup>2</sup>.

**Les grandes orientations retenues pour le SCOT des Rives du Rhône sont les suivantes :**

- ⇒ 1 Affirmer le rôle structurant des agglomérations dans l'armature urbaine
- ⇒ 2 Structurer et renforcer l'attractivité économique
- ⇒ 3 Préserver les ressources et les espaces naturels et agricoles
- ⇒ 4 Rationaliser les déplacements et optimiser les infrastructures de transport
- ⇒ 5 Promouvoir des politiques de l'habitat plus solidaires et des formes urbaines plus durables

### **2- Enjeux pour le territoire Porte de DrômArdèche**

A ce jour, le SCOT des Rives du Rhône s'applique seulement sur l'ancienne communauté de communes Rhône Valloire. Depuis, le périmètre du SMRR ayant été élargi à l'ensemble de la communauté de communes Porte de DrômArdèche, le SCOT, actuellement en révision, couvrira à l'horizon 2018 l'ensemble des 35 communes.

Les prescriptions s'appliquent sur les 15 communes, de l'ex Communauté Rhône Valloire et sont retranscrites dans les autres communes qui révisent leur document d'urbanisme.

Jusqu'alors, les prescriptions du SCOT en matière d'habitat ont pour objectifs de :

- Limiter la consommation foncière en agissant sur la densité**
- Rompre avec la dispersion de l'habitat**
- Réinvestir dans le tissu urbain existant**

## Les enjeux identifiés par le diagnostic du PLH

Dans sa phase de diagnostic le PLH a identifié plusieurs enjeux qui questionnent les formes du développement du territoire et son susceptibles d'orienter fortement les orientations à donner aux politiques locales de l'habitat.

### Enjeux territoriaux de croissance économique et démographique

Cet enjeu a été affirmé par le Projet de Territoire de la Communauté de Communes préalablement à l'engagement du PLH.

Le territoire est actif et attractif pour les entreprises notamment industrielles. Des perspectives importantes sont matérialisées autour des zones de développement de PANDA (Porte de DrômArdèche) et de Salaise (Pays Roussillonnais).

Les évolutions récentes de l'emploi montrent cependant que le développement ne se limite pas à ces zones. Les bassins de la Galaure et de Valloire connaissent les taux de croissance de l'emploi les plus importants autour d'une économie touristique, artisanale et de petite industrie.

EPCI	Evolution de l'emploi		Evolution de la population		Evolution de la population en âge de travailler		Evolution du chômage	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
CC Porte de Dromardecche	636	4,2%	3619	8,7%	1840	7,1%	661	32,8%
Galaure	274	15,7%	866	12,3%	494	11,6%	123	48,2%
Rhône Nord	138	2,1%	1289	8,3%	686	7,0%	298	43,8%
Rhône Sud	97	1,8%	628	4,9%	302	3,8%	138	17,8%
Valloire	127	8,1%	836	13,5%	358	9,2%	101	33,6%

Par ailleurs les actifs de ces différentes formes de développement résident majoritairement sur le territoire.

EPCI	Emplois en 2012	Vivant et travaillant dans le même EPCI	
		En nombre	En proportion des emplois
CC Porte de Dromardecche	15 667	9 960	63,6%
Galaure	2 019	1 861	92,2%
Rhône Nord	6 558	3 527	53,8%
Rhône Sud	5 402	3 148	58,3%
Valloire	1 688	1 425	84,5%

Les perspectives du développement économique interrogent donc directement la capacité à accueillir de nouveaux actifs dans des conditions de confort et de qualité de vie en accord avec les ambitions du territoire et les revenus qui seront tirés de ces nouveaux emplois.

### Les enjeux d'évolutions et de transformation territoriales

Le développement, la diversification et l'amélioration de l'offre en logement contribuent à façonner l'armature urbaine du territoire. Dans un contexte de développement démographique et économique attendu, la territorialisation des objectifs du PLH constitue un enjeu majeur :

Celle-ci pourrait être conçue selon différentes modalités et à différentes échelles :

- Une territorialisation en phase avec le développement économique ?
- Une territorialisation orientée sur l'offre de service et d'équipements ?
- Une territorialisation à plusieurs échelles?
  - A l'échelle communautaire
  - A une échelle communale et infra communale pour prioriser les sites de développement de l'offre

### Les enjeux sociaux de la précarité et de la précarisation

Porte de DrômArdèche connaît des situations sociales complexes par leur diversité, leur importance et quelque fois leur gravité.

Les revenus sont faibles, le chômage et la précarité face à l'emploi sont élevés, la dépendance aux allocations est forte. Les situations de fragilités s'accroissent et pas seulement au vu des statistiques, elles sont également relayées par les intervenants sociaux des départements.

Cette situation a par ailleurs tendance à s'aggraver : la croissance démographique est supérieure à la croissance de l'emploi : le taux de chômage augmente, la pauvreté monétaire également.

D'autre part ces situations de précarités ne se traduisent pas par une pression accrue sur le parc de logements sociaux : la demande reste proportionnellement faible signe sans doute d'une inadéquation grandissante de l'offre en logement social à ces situations particulières.

Nom EPCI 2012	Revenus médians	Taux de pauvreté au seuil de 60%*	Intensité de la pauvreté**
CC la Galaure	18 406 €	22,8	0,3
CC les Deux Rives de la Région de Saint-Vallier	18 299 €	24,1	0,4
CC les Quatre Collines	18 507 €	22,8	0,3
CC Rhône-Valloire	18 597 €	22,7	0,3

\*Il correspond à la proportion de ménages dont les revenus sont inférieurs au seuil de pauvreté. Le seuil de pauvreté est fixé en Europe à 60% des revenus médians.

\*\* L'intensité de la pauvreté (ou « poverty gap ») est un indicateur qui permet d'apprécier à quel point le niveau de vie de la population pauvre est éloigné du seuil de pauvreté. Plus cet indicateur est élevé et plus la pauvreté est dite intense, au sens où le niveau de vie des plus pauvres est très inférieur au seuil de pauvreté.

Ces données établies par l'INSEE pour l'année 2012, n'ont pas à ce jour été publiées pour le périmètre de l'actuelle Communauté de Communes Porte de DrômArdèche et ne sont disponibles que pour les périmètres des anciens EPCI.

### Un enjeu manifeste pour le parc ancien de logements et sa réhabilitation

Les formes récentes de l'urbanisation ont contribué à créer une concurrence entre le parc neuf (composé très majoritairement de maisons individuelles) et un parc ancien ne répondant plus que très imparfaitement aux aspirations des ménages.

EPCI	Total Logements	Logements vacants	Taux de logements vacants en 2012	Variation 2007/2012
CC Porte de DrômArdèche	21 178	1 789	8,4%	1,2%
Galaure	3 658	285	7,8%	2,2%
Rhône Nord	7 693	648	8,4%	1,9%
Rhône Sud	6 630	671	10,1%	0,1%
Valloire	3 197	185	5,8%	0,8%

Le taux de vacance est supérieur dans le parc ancien (12,8% contre 8,4% dans l'ensemble du parc) et ce dans l'ensemble des bassins. Cet écart reste le plus important pour Rhône Sud.

Le taux de vacance augmente par ailleurs fortement surtout en Galaure (Le Grand Serre et dans une moindre mesure Châteauneuf de Galaure) et en Rhône Nord (Andance et Andancette principalement).

Il est de plus en plus inquiétant (supérieur à 10%) à Saint Vallier et Ponsas et encore préoccupant (entre 8,5% et 10%) à Moras, Sarras, Saint Rambert, Arras, Fay le Clos, Saint Uze, Peyraud)

Le nombre de logements potentiellement indignes (ne garantissant pas les conditions minimales d'habitabilité) est également préoccupant. Il est susceptible de mettre en insécurité plus de 1700 personnes dans la Communauté de Communes Porte de DrômArdèche.

	Nombre de communes renseignées	Habitat potentiellement indigne	Population concernée
Galaure	7/11	153	392
Rhône Nord	6/9	196	450
Rhône Sud	5/9	263	561
Valloire	5/6	134	305
Porte de DrômArdèche	24/35	746	1708

### Les formes du développement urbain à réinterroger ?

Le parc de logement de Porte de DrômArdèche s'est très largement développé par de la construction récente de maisons individuelles.

Ces formes de développements sont extrêmement consommatrices de foncier, favorisent les déplacements en véhicules individuels et sont consommatrices d'énergie de chauffage.

EPCI	Nombre de logements	Part des maisons individuelles
CC Porte de Dromardèche	21 178	76,5%
Galaure	3 658	85,3%
Rhône Nord	7 693	76,7%
Rhône Sud	6 630	65,6%
Valloire	3 197	88,4%

# Orientations pour le PLH

---

## Du diagnostic aux orientations: méthode pour des propositions

---

Les orientations constituent le cadre communautaire dans lequel devra être développée les politiques de l'habitat. Elles identifient des priorités politiques et opérationnelles dans le cadre d'un projet communautaire de territoire.

Les orientations vaudront pour tout le territoire communautaire : même si des modalités d'application nuancées pourront être définies dans le cadre du Plan d'actions, et même si les objectifs opérationnels de chacune de ces orientations pourront se décliner finement sur chacune des communes.

Elles constituent une lecture commune des enjeux et engagent donc les solidarités territoriales à mettre en œuvre entre les communes du territoire.

Ces orientations doivent donc être, débattues, adaptées et partagées.

**Ces orientations constituent le scénario de développement de la politique de l'habitat du territoire.**

Ainsi trois orientations majeures et une modalité de mise en œuvre peuvent être proposées pour répondre à la fois aux enjeux du projet de territoire de la Communauté et à ceux du SCOT.

### **Trois orientations majeures pour une politique de l'habitat :**

- Accompagner le développement économique du territoire
- Améliorer les conditions de logements des familles les plus fragiles
- Devenir un modèle de développement durable et de qualité

### **Qui repose sur une modalité essentielle de mise en œuvre**

- Accompagner les Communes dans la mise en œuvre et le suivi du PLH

## Une politique de l'habitat pour accompagner le développement économique économique du territoire.

### Fondements de l'orientation

Cette politique est fondée sur le constat que Porte de DrômArdèche offre aujourd'hui des logements qui sont encore en adéquation avec des revenus du travail y compris pour des emplois peu rémunérés de l'industrie et des services.

Cette offre de logement n'est cependant pas qualitativement à niveau pour être véritablement déterminante dans l'attractivité du territoire.

Plusieurs enjeux et priorités sont ainsi définis :

- Garantir des conditions d'accueil des nouveaux salariés par une offre locative adaptée en termes de localisation, de taille, de qualité et de coût.
- "Fidéliser" les nouveaux salariés en permettant l'accomplissement d'itinéraires résidentiels au sein du territoire
- Diversifier l'offre pour permettre l'accueil de personnels "atypiques" : spécialistes, cadres mais également apprentis, intérimaires etc...
- Maîtriser l'évolution des coûts fonciers et immobiliers pour garantir leur compatibilité avec des revenus issus du travail.

### Ambition de l'orientation

**Dans cette orientation la Communauté de Communes consacre l'essentiel de son effort à développer une politique de l'habitat qui rende attractive le territoire tant pour les entreprises que pour les salariés et leurs familles.**

Des besoins spécifiques exprimés par quelques entreprises du territoire confirment l'inadéquation partielle de l'offre de logement et d'hébergement actuel aux besoins du développement (voire du maintien) de l'économie locale. Cette adaptation de l'offre pourrait se justifier dès maintenant et sans attendre un développement encore hypothétique.

Le développement d'une politique de l'habitat depuis l'accueil de nouveaux salariés jusqu'à leur installation pérenne sur le territoire peut être un argument attractif pour les entreprises qui n'auront pas (qui auront moins) à se préoccuper des conditions d'hébergement ou de logements lors de leurs recrutements.

Cette demande d'accueil peut revêtir plusieurs formes.

- Des formes d'hébergements pour des personnes en formations (apprentis notamment) ou des personnes en périodes d'essai.
- Des formes de gestion mutualisées (interentreprises) de cette offre pour en limiter les coûts et en optimiser l'occupation.
- Le développement d'une offre locative de qualité, diversifiée en termes de coûts et de formes mais territorialisée en lien direct avec l'accès aux zones d'emplois ou aux zones de développement de l'emploi.
- Le maintien d'une offre en accession à la propriété aux coûts maîtrisés pour permettre la stabilisation des familles au sein du territoire.
- Le maintien voire le développement d'une offre sociale susceptible de répondre aux besoins des actifs précaires (contrats courts, intérim, emplois aidés)

Pour ce faire la Communauté de Communes peut s'appuyer sur des opportunités opérationnelles fortes mais contraignantes :

- L'existence d'un parc de logements anciens, mal entretenus qui contribue à dévaloriser les centres villes et centres bourgs. Ils pourraient répondre, sous condition d'un effort important de remise à niveau qualitatif, aux besoins en hébergements temporaires et à une partie significative des besoins en logements locatifs.
  - Le développement dans ces conditions de ce type de parc ne saurait s'exonérer d'une réelle réflexion sur les déplacements (notamment domicile-travail, sur la capacité de stationnement à proximité immédiate du domicile, sur les possibilités du développement à terme d'offre de transport en commun ou de mode de déplacements alternatifs (covoiturage, pistes cyclables...).
  - Il devrait s'accompagner également de réflexions quant à l'offre de services et d'aménités urbaines (horaires d'ouvertures des commerces et services adaptés à des actifs, offre de loisir et d'animation urbaine)
- L'existence de besoins aujourd'hui avérés (besoins en hébergement d'apprentis, de personnes en période d'essai, logements de personnels atypiques) qui ne remettent pas à un futur hypothétique l'engagement d'une telle politique

- La capacité de transformation du parc ancien dégradé en logements d'accueil (hébergement et locatif) pour des actifs n'est pas techniquement avérée. Elle supposerait qu'un opérateur puisse acquérir les immeubles en question, les réhabiliter (voire les restructurer) et les gérer en concertation avec les employeurs.
- Le scénario implique une vigilance particulière sur la maîtrise des coûts fonciers et immobiliers sur le territoire de Porte de DrômArdèche qui peut être contradictoire avec l'ambition d'une amélioration qualitative de l'offre locative.

### De l'orientation au programme : hypothèses pour la définition des besoins en logements et pour leur territorialisation

Cette orientation impacte directement les hypothèses d'accroissement démographique (accueil d'activités et de nouveaux salariés) mais également les besoins de mobilités résidentielles liées aux évolutions du monde du travail.

Elle impacte potentiellement la taille des ménages en favorisant l'accueil de personnes seules dans un premier temps (personnes en formation, personnes en période d'essai) même si dans un deuxième temps l'objectif est une installation familiale pérenne.

Elle favorise le renouvellement du parc et la diminution de la vacance par une réaffectation des logements anciens dégradés.

## ORIENTATION N° 1: Accompagner le développement économique

### Action 1 : Développer un observatoire économique de l'habitat

#### Constat

Le territoire de la communauté de communes Porte de DrômArdèche dispose d'atouts (localisation stratégique, projets structurants en cours etc...) qui contribuent à renforcer son potentiel de développement économique, et d'attractivité. Cette croissance économique pose ainsi la question de l'accueil des actifs sur le territoire.

#### Objectif de l'action

L'objectif de l'action est d'associer et d'impliquer les entreprises dans le suivi, l'évaluation du PLH et l'anticipation des besoins en logements pour les salariés.

#### Modalités de mise en œuvre

- Plan Habitat Entreprises (PHE): Co financement d'études d'identification des besoins en logements au sein des entreprises volontaires (stagiaire)
- Constitution d'un observatoire Habitat et emplois: Animation d'un réseau de partenaires, réunion annuelle et production d'un rapport.

#### Partenariats potentiels

Action Logement, CCI, CMA, Entreprises, club des DRH, MEF (maison de l'emploi et de la formation), promoteurs, syndicats patronaux et salariés, clubs d'entreprises...

#### Budget et calendrier

Budget	objectif de 10/15 études de besoins entreprises sur la durée du PLH : 5000 €
Cofinancements	
Moyens humains	Suivi technique et animation du réseau: 0,1 ETP (service éco+service habitat)
Calendrier	durée du PLH

#### Territorialisation de l'action

L'ensemble des 35 communes de la communauté de communes

#### Orientations secondaires

#### Indicateurs d'évaluation de l'action

Nombre d'études réalisées

#### Priorité donnée à l'action

6 sur 10

### Action 2 : Promouvoir le territoire auprès des promoteurs

#### Constat

L'offre du parc de logements locatifs privés du territoire est en partie composée de logements localisés dans les centres bourgs, anciens, parfois dégradés et qui ne correspondent plus toujours aux normes de confort actuelles. Cette offre n'est parfois pas en adéquation avec la recherche des potentiels actifs qui cherchent à venir s'installer sur le territoire.

#### Objectif de l'action

- Faciliter l'investissement locatif privé afin de développer une offre de logements et d'hébergements destinée à l'accueil des salariés
- Diversifier les opérateurs de la production de logement, notamment par un effort important en faveur du parc de logement actuellement vacants (petits logements de centre-ville et bourg) ou de faible niveau de confort,

#### Modalités de mise en œuvre

- Développer des actions de communication: marketing territorial à destination des investisseurs et des promoteurs (promotion des sites stratégiques, valorisation des atouts du territoire de Porte de DrômArdèche et des politiques portées par la communauté de communes ,
- Information et démarchage des investisseurs
- Politiques foncières
- Association des promoteurs, investisseurs, acteurs du logement aux travaux de l'observatoire du PLH (suivi des évolutions démographiques, des coûts, des délais de commercialisation...)
- Mise en relation de l'offre et de la demande

#### Partenariats potentiels

Promoteurs, investisseurs , aménageurs, acteurs de l'immobilier...

#### Budget et calendrier

Budget	10 000 €
Cofinancements	
Moyens humains	Services habitat et communication: < 0,1 ETP
Calendrier	Durée du PLH

#### Territorialisation de l'action

L'ensemble des 35 communes de la communauté de communes

#### Orientations secondaires

Orientation n°3

#### Indicateurs d'évaluation de l'action

Opérations privées programmées tout au long du PLH

#### Priorité donnée à l'action

5 sur 10

### Action 3 : Développer une offre locative de petits logements pour l'accueil des jeunes et publics "atypiques"(apprentis, stagiaires, CDD...)

#### constat

Les acteurs économiques du logement constatent un besoin de logement pour les jeunes qui viennent travailler sur le territoire ( apprentis, stagiaires, CDD... ). Cette problématique concernerait chaque année près d'une centaine d'apprentis sur le territoire.

Le diagnostic a également fait ressortir un manque de petits logements (T1/T2) freinant la décohabitation des jeunes et l'installation des moins de 30 ans sur le territoire. Par ailleurs, la vacance sur les centres anciens se développe, représentant un gisement important de logements à réhabiliter pour accueillir les jeunes salariés ou en décohabitation dans de petits logements en centres bourgs.

#### Objectif de l'action

Faciliter les trajectoires résidentielles pour des populations jeunes issues du territoire (jeunes en décohabitation) ou neo-arrivants, en développant quantitativement et qualitativement une offre de logements T1 et T 2 à loyers abordables.

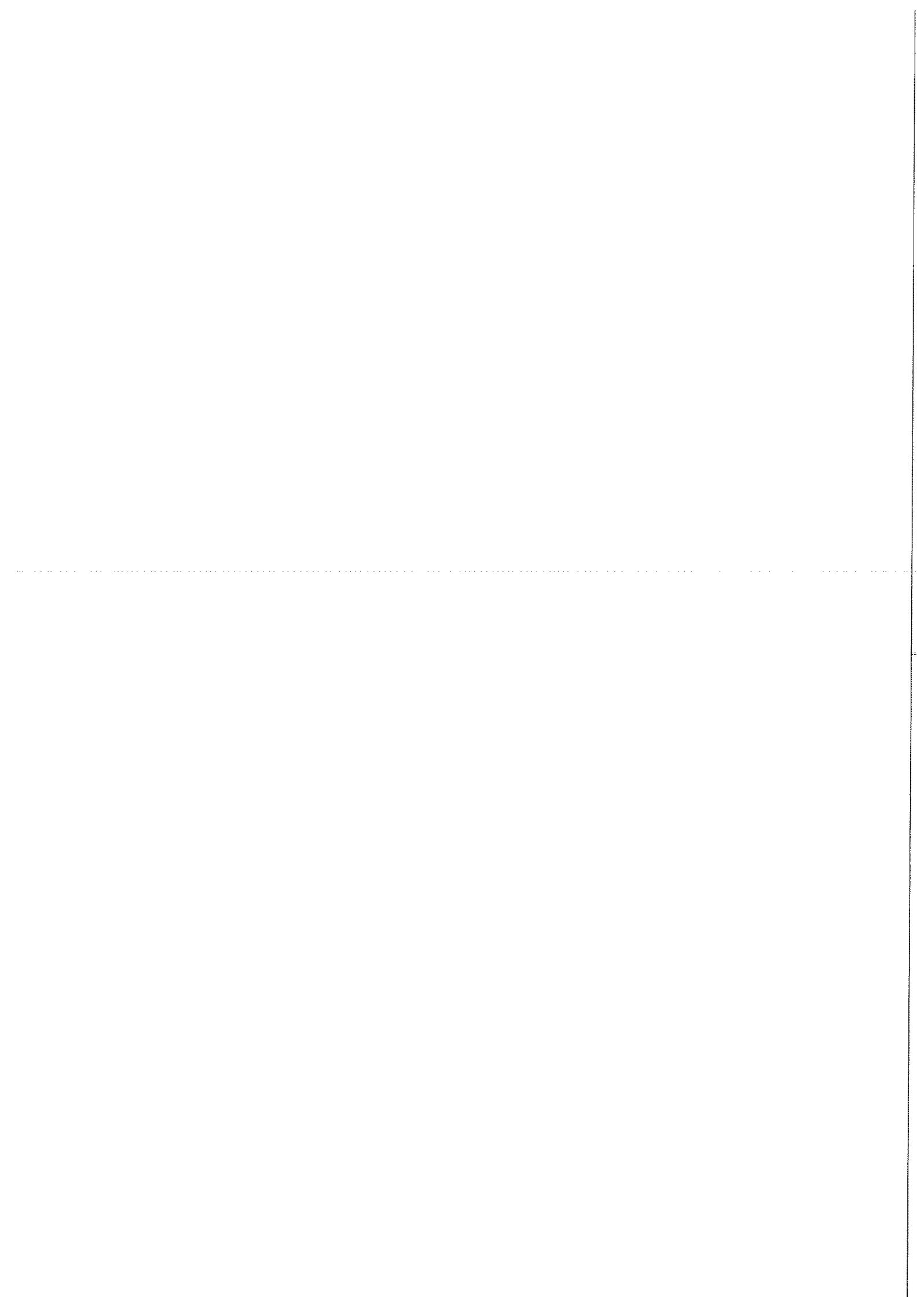
#### Modalités de mise en oeuvre

- Communiquer sur les réseaux d'acteurs de l'immobilier
- Développer la colocation dans le parc locatif privés
- Expérimentation de mise à disposition de logements du parc social public en contrepartie de services
- Mobilisation des dispositifs Action Logement, dont notamment le dispositif VISALE
- Attribution d'un bonus financier de 1000 € par logement pour la production de 25% de petits logements (T1/T2) dans le parc social public (82 logements)
- Attribution d'un bonus financier de 1000 € par logement pour la réhabilitation de petits logements (T1/T2) dans le parc privé conventionné en centre bourgs (60 logements)
- Mobilisation des dispositifs Action logement( Visale, garantie loca-pass, Mobili jeunes, pass mobilité...)

#### Partenariats potentiels

CD, DDT, Action Logement, Bailleurs publics et privés, CCI, CMA, acteurs dans le domaine de l'insertion, de la formation et de l'emploi des jeunes, DDCS, CAF, Communes, Associations œuvrant dans le logement

<b>Budget et calendrier</b>	
Budget	Bonification LLS : 82 000 € - 13 700 € /an Bonification LC : 60 000 € - 10 000 € /an communication : 10 000 €
Cofinancements	Etat (PLAI): 3500 €/ logement CD 26 : 5000 € PLAI - 1000 € PLUS/ logement Caisse des dépôts : prêts bonifiés Action logements : garanties, aides salariés
Moyens humains	service habitat : 0,1 ETP
Calendrier	durée du PLH
<b>Territorialisation de l'action</b>	
par bassins d'habitat	
<b>Orientations secondaires</b>	
Orientations n°2 et 3	
<b>Indicateurs d'évaluation de l'action</b>	
> nombre de primes logements T1/T2 parc public et privé conventionné	
> nombre de jeunes salariés accompagnés par les dispositifs de garantie Action logement	
<b>Priorité donnée à l'action</b>	
7 sur 10	



# Une politique de l'habitat pour améliorer les conditions de logements des familles les plus fragiles

## Fondements de l'orientation

Porte de DrômArdèche n'est pas seulement un territoire actif et industriel.

Il est également un territoire où des problématiques sociales se sont développées très fortement : pauvreté monétaire, précarité face à l'emploi et aux conditions de logements, exclusion s'y sont développées fortement ces dernières années.

L'offre actuelle en logement n'est pas totalement étrangère à ces phénomènes.

Le fort développement du parc de maisons individuelles ces dernières années en périphérie des bourgs centres a laissé un parc de logement ancien peu adapté au sein duquel une forte vacance se développe mais qui sert également de "refuge" à des ménages en situation de fragilité ou de précarité, et ce dans des conditions proches de l'indignité.

Cette orientation accompagne l'orientation précédente liée à l'ambition de développement économique.

Elle compense les risques du développement d'un parc de logement à deux vitesses, l'un "réservé" aux actifs solvables, l'autre aux personnes en situation de précarités, de fragilité ou de grandes difficultés.

## Ambition de l'orientation

Dans cette orientation Porte de DrômArdèche prononce une priorité en faveur de ces ménages en situation difficile. La politique de l'habitat contribue à inverser les tendances et à remettre ces personnes en difficultés en situation d'insertion économique et sociale au sein du territoire.

Cette orientation cherche à valoriser les potentiels du développement économique local au profit des personnes qui en sont aujourd'hui exclues. Il s'appuie sur le fait que le développement tel qu'il est envisagé aujourd'hui mise largement sur l'industrie et le tourisme pourvoyeur d'emploi à faible niveau de qualification. Ce mode de développement n'exclut donc à priori personne, à condition que les conditions d'accès réels aux emplois, aux services et aux logements puissent être garanties équitablement.

Il priorise les interventions communautaires en fonction de leur "urgence" considéré d'un point de vue social et urbain :

1. Traiter prioritairement les situations d'indignité du logement
2. Répondre aux besoins actuels des personnes et ménages en difficulté (hébergement social adapté, locatif très social ...)
3. Maîtriser les phénomènes d'exclusions ou de ségrégations urbaines
4. Anticiper les mécanismes d'attractivité des personnes en difficultés.
5. Répondre aux besoins particuliers de certains ménages : personnes âgées, jeunes, familles monoparentales, saisonniers...

Les politiques du logement ne créent que des conditions plus ou moins favorables à la mise en œuvre d'une réelle politique d'insertion sociale et urbaine, et de résolution des situations sociales les plus complexes. Elles demandent à être particulièrement bien intégrées à des politiques sociales et familiales d'accompagnement et à des politiques de développement économiques du territoire.

Par ailleurs les moyens réels de l'action restent limités dans l'absolu : La Communauté ne dispose ainsi pas de leviers d'actions réglementaires pour favoriser l'emploi de ménages locaux en difficultés. Une politique de l'habitat mise donc sur la disponibilité locale d'une main d'œuvre employable et doit donc garantir des conditions décentes d'hébergement et de logement et maintenir des conditions de cohésion sociale et urbaines compatibles avec les ambitions de développement économique et avec les ambitions d'accueil et de qualité du cadre de vie.

Elles s'accompagnent nécessairement d'actions en faveur de l'adaptation des qualifications (GPECT...), des transports et des déplacements, des services en direction des familles (crèches et garde d'enfants...).

### De l'orientation au programme : hypothèses pour la définition des besoins en logements et pour leur territorialisation

Cette orientation met l'accent sur la réhabilitation de l'existant, tant pour éradiquer les situations d'indignité et d'indécence que pour éviter le développement d'un parc aux caractéristiques favorables à l'installation de ménages fragiles attirés par des prix immobiliers bas.

Elles génèrent donc des besoins en logements neufs limités.

**ORIENTATION N°2 : améliorer les conditions de logement des familles les plus fragiles****Action 4 : Développer un dispositif de repérage des situations d'habitat indigne****Constat**

Le diagnostic a repéré 746 logements du parc privé potentiellement indigne, représentant environ 1700 habitants. Une attention particulière doit être portée à la fois en terme de procédure incitatives et coercitives de résorption.

**Objectif de l'action**

Développer un dispositif de repérage des situations d'habitat indigne sur les 35 communes du territoire de Porte de DrômArdèche

**Modalités de mise en œuvre**

- Réaliser un diagnostic par commune des logements indignes ou indécents (statistique et enquête de terrain)
- Mise en place d'un observatoire partenarial :
  - animation des réseaux partenariaux de lutte contre l'habitat indigne (Etat, Communes, CAF, Conseils départementaux, Centres Médicaux Sociaux, CCAS, Mous habitat indigne, opérateurs PIG/OPAH...)
  - Mise en place d'une veille technique et juridique sur les problématiques liées à la question du logement indigne.
- Recueillir auprès des partenaires et exploiter les observations et données issues du terrain et des services ( signalements, plaintes, arrêtés, contrôles de décence, coupures d'eau, demandes de logements sociaux, aide sociale ...)
- Information et accompagnement des communes (police du maire)

**Partenariats potentiels**

Communes et leurs CCAS, l'Etat (DDT, DDCS), le Conseil Régional, les Conseils départementaux, l'Agence Régionale de Santé, l'Anah, les opérateurs, la CAF, la MOUS habitat indigne, l'ADIL, les fournisseurs d'énergie, les services d'aides à domicile...

**Budget et calendrier**

Budget	Etude : 60 000 €
Cofinancements	
Moyens humains	Animation de l'observatoire, veille technique et juridique, et assistance aux communes : 0,2 ETP par an
Calendrier	Repérage : 2017 Une réunion par an d'animation de l'observatoire pendant les 6 ans du PLH

**Territorialisation de l'action**

Action applicable à l'ensemble des 35 communes du territoire

**Orientations secondaires**

Orientation n°3

**Indicateurs d'évaluation de l'action**

Nombre de procédures engagées

**Priorité donnée à l'action**

10 sur 10

**Action 5: Accompagnement des communes dans la mise en place et le suivi des opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre****Constat**

Le diagnostic a repéré 746 logements du parc privé potentiellement indigne, représentant environ 1700 habitants. Certains immeubles particulièrement dégradés nécessitent une intervention plus particulière, comme par exemple la prescription de la réalisation de travaux pour les immeubles frappés d'insalubrité remédiable, ou encore la démolition pour ceux qui sont frappés d'insalubrité irrémédiable.

**Objectif de l'action**

Mise en œuvre des procédures coercitives :

> Ces opérations doivent s'intégrer dans une stratégie de traitement d'ensemble de l'habitat indigne et très dégradé. Elles doivent offrir une solution de relogement durable aux occupants des logements et leur proposer un accompagnement social adapté à leurs besoins.

L'opération de RHI, sous maîtrise d'ouvrage publique locale, concerne les immeubles insalubres irrémédiables ou dangereux et définitivement interdits à l'habitation.

**Modalités de mise en œuvre**

- Assistance et accompagnement des communes sur les procédures juridiques
- Co financement de 6 missions d'assistance à maître d'ouvrage ( 40%)

**Partenariats potentiels**

Etat, communes, opérateurs

**Budget et calendrier**

Budget	Financement PDA 40% = 72 000 €
Cofinancements	communes : 60 % = 108 000 €
Moyens humains	service habitat: 0,1 ETP par an
Calendrier	Durée du PLH

**Territorialisation de l'action**

centres bourgs

**Orientations secondaires**

Orientation n°3

**Indicateurs d'évaluation de l'action**

Bilan des opérations RHI

**Priorité donnée à l'action**

5 sur 10

**Action 6: Instaurer un permis de louer (loi ALUR)****Constat**

Le parc de logements du territoire est en partie composé de logements vétustes et dégradés, plus particulièrement l'offre située dans les centres anciens. Ce parc de logement anciens compose pour partie l'offre de logements locatifs. L'octroi d'un permis de louer permettrait à la collectivité de prévenir les situations d'indignité en amont.

**Objectif de l'action**

L'article 92 de la loi Alur a instauré la possibilité d'une autorisation préalable de mise en location, communément désignée " permis de louer".

L'EPCI compétent ou le conseil municipal peut délimiter des zones soumises à autorisation préalable, en référence à l'étude de repérage (action n°5).

Un bailleur potentiel peut se voir refuser l'autorisation de louer son bien en cas de non respect des exigences de décence du logement.

Cet outil permet d'anticiper les situations d'indignité, et de lutter contre l'habitat indigne et dégradé.

Il permet également de lutter contre la problématique des marchands de sommeil en les détectant en amont.

En cas de non respect une amende (ordonnée par le Préfet et versée à l'Anah) est applicable tenant compte de la gravité des manquements ( maximum 5000 €, porté à 15000 € en cas de récidive).

**Modalités de mise en œuvre**

- Délimiter des zones, pouvant concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers, soumises à autorisation préalable de mise en location sur les secteurs présentant une proportion importante d'habitat dégradé.
- Accompagnement des communes désireuses de mettre en place un permis de louer
- Suivi des procédures en cours
- Veille locative

objectif : 30 permis de louer /an

<b>Partenariats potentiels</b>	
Etat, Communes, CMS, CAF, ARS, MSA, SOLIHA (MOUS habitat indigne) acteurs de l'immobilier, etc...	
<b>Budget et calendrier</b>	
Budget	AMO (visite, contrôle, autorisation) : 110 000 €
Cofinancements	
Moyens humains	service habitat : Accompagnement et conseil : 0,1 ETP
Calendrier	Tout au long de la durée du PLH
<b>Territorialisation de l'action</b>	
Périmètres repérés par l'action n°5	
<b>Orientations secondaires</b>	
Orientation n°3	
<b>Indicateurs d'évaluation de l'action</b>	
Nombre de permis de louer attribués	
<b>Priorité donnée à l'action</b>	
10 sur 10	

<b>Action 7 : Renforcer les dispositifs existants en matière de réhabilitation du parc ancien et de mobilisation de la vacance</b>
<b>Constat</b>
<p>Le parc de logements du territoire se caractérise par de nombreux logements anciens et des logements vétustes qui alimentent un parc de logements vacants et de logements énergivores important. On compte sur le territoire des logements vétustes et dégradés, qui se concentrent principalement dans les centres anciens.</p> <p>En corolaire de ce parc ancien et dégradé, le territoire souffre d'une vacance en augmentation.</p> <p>Les problématiques d'habitat dégradé sont aujourd'hui accentuées par la précarité énergétique qui touche les ménages les plus modestes. Il s'agit ainsi de favoriser l'amélioration de l'habitat sur l'ensemble du territoire.</p>
<b>Objectifs de l'action</b>
Réhabilitation du parc de logements existant pour éradiquer les situations d'indignité et d'indécence, améliorer la qualité thermique et développer une offre locative abordable.
<b>Modalités de mise en œuvre</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuite du PIG "habiter mieux" et du PIG "lutte contre l'habitat insalubre": objectif de réhabilitation de 100 logements par an de propriétaires occupants et bailleurs</li> <li>• Engagement d'une OPAH sur les centres bourgs concentrant le parc privé potentiellement indigne et une forte vacance, repérés dans le dispositif de repérage (fiche action n°5)</li> <li>• Repérage des logements vacants dans les centres bourgs</li> <li>• Aide financière pour les accédants, dans les logements vacants de longue durée en centres bourgs, sous conditionnalité de travaux: 5000 €/logement pour un objectif de 50 logements</li> <li>• Instauration de la taxe "logements vacants" dans certains périmètres repérés</li> </ul>
<b>Partenariats potentiels</b>
Communes, Conseils départementaux, Anah 07 et Anah 26,
<b>Budget et calendrier</b>

Budget	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PIG :</li> <li>- suivi animation : 220 000€</li> <li>- Aides : 500 000€</li> <li>• OPAH</li> <li>- étude pré opérationnelle : 60 000€</li> <li>- suivi animation : 350 000 €</li> <li>- Aides travaux : 620 000 €</li> <li>• Subvention aux accédants : 250 000 € (compensation des aides du CD 267)</li> </ul> <b>Total: 2 000 000 €</b>
Cofinancements	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PIG: Anah, CD26 : aide aux travaux</li> <li>• OPAH : ingénierie : Anah 80% = 312 000 €</li> <li>+ aide aux travaux</li> <li>• sortie de vacance : CD26 : A CONFIRMER</li> </ul> <b>Total PLH: 312 000 €</b>
Moyens humains	Coordination service habitat 0,2 ETP
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PIG : durée du PLH</li> <li>• OPAH : 2017/2020</li> <li>• Aide à la sortie de vacance : durée du PLH</li> </ul>
<b>Territorialisation de l'action</b>	
Le parc ancien dégradé des 35 communes du territoire	
<b>Orientations secondaires</b>	
Orientation n°1 et n°3	
<b>Indicateurs d'évaluation de l'action</b>	
Nombre d'opérations de réhabilitation et d'amélioration de logements anciens nombre de primes de sortie de vacance	
<b>Priorité donnée à l'action</b>	
8 sur 10	
<b>Action 8: Soutenir la production locative publique</b>	
<b>Constat</b>	
Le diagnostic fait ressortir une proportion importante de ménages vivant en situation précaire. Le taux de chômage du territoire s'élève à 13,1%, et près d'un quart des ménages du territoire vivent sous le seuil de pauvreté. Enfin, les revenus médians des ménages restent relativement faible avec une moyenne de revenu de 18 300 € environ.	
<b>Objectif de l'action</b>	
L'objectif sera alors de produire sur la durée du PLH la construction de 330 logements locatifs sociaux, dont 98 en PLAI. L'objectif "standard" est celui découlant de l'application des principes de territorialisation :	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 % pour les communes ne disposant pas d'un niveau de service et d'équipement minimum</li> <li>• 15% pour les communes disposant d'une école et d'au moins un service ou équipement parmi (Supérette, Epicerie, Boulangerie, Boucherie charcuterie, Station-service, Bureau de poste)</li> <li>• 20% fixé par le SCOT pour les Communes de Saint Rambert d'Albon et d'Anneyron</li> <li>• PLAI: Objectif global de 30% des nouveaux LLS</li> </ul>	
<b>Moyens de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Politique foncière (fiche action n°22)</li> <li>• Aide aux bailleurs :</li> <li>- 2000 € / PLUS et 2000 € / PLAI</li> <li>- prime de 1000 €/ logement T1/T2 (fiche action n° 3)</li> <li>- prime de 5000 € en acquisition amélioration dans les périmètres de centres bourgs ( isochrone 5 minutes)</li> </ul>	
<b>Partenariats potentiels</b>	
Bailleurs sociaux, conseils départementaux, communes	
<b>Budget et calendrier</b>	

Budget	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PLUS ( 232 logements) = 464 000 €</li> <li>• Plai ( 98 logements) = 196 000 €</li> <li>• Acquisition-Amélioration (70 logements): 350 000</li> </ul> <b>Total : 1 010 000 €</b>
Cofinancements	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CD26 (PLUS 1000 € (232 logts) / PLAI 5000 € (98 logts) : 722 000 €</li> <li>• Caisse des dépôts : prêts bonifiés</li> <li>• Bailleurs</li> </ul> <b>Total: 722 000 €</b>
Moyens humains	0,2 ETP
Calendrier	Toute la durée du PLH
<b>Territorialisation de l'action</b>	
Territorialisation PLH: Voir répartition des logements par commune	
<b>Orientation</b>	
Orientations N°1 et N°2	
<b>Indicateurs d'évaluation de l'action</b>	
Nombre et localisation de logements financés	
<b>Priorité donnée à l'action</b>	
10 sur 10	

<b>Action 9: Mise en place du plan partenarial de gestion pour la demande de logement social</b>	
<b>Objectif de l'action</b>	
L'article 97 de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 (article L. 441-1-5 du CCH) introduit pour tout EPCI doté d'un PLH exécutoire la mise en place d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur pour assurer une meilleure information de la demande en logement social.	
<b>Modalités de mise en œuvre</b>	
<p>plan partenarial de gestion de la demande de Logement social et d'information des demandeurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en place un groupe de travail avec la commission habitat</li> <li>- Définir les orientations et les actions destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire au droit d'information des demandeurs dans un document cadre</li> <li>- Fixer le délai maximal dans lequel tout demandeur qui le souhaite doit être reçu après l'enregistrement de sa demande de logement social</li> <li>- Recenser les lieux d'accueil des demandeurs de logement social à l'échelle de la communauté de communes et s'assurer de la bonne couverture du territoire</li> <li>- identifier l'offre en logements accessibles aux personnes âgées et personnes handicapées et répertorier les besoins</li> </ul> <p>- organiser l'accueil et l'information des demandeurs de logements sociaux : modalités en cours de réflexion par le service habitat</p>	
<b>Partenariats potentiels</b>	
Communes, Etat, Conseils départementaux, bailleurs HLM, réservataires Action Logement, professionnels de l'immobilier, Associations de locataires, associations d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement et des représentants des personnes défavorisées, ADIL	
<b>Budget et calendrier</b>	
Budget	30 000 €
Cofinancements	
Moyens humain	service habitat : 0.2ETP
Calendrier	Action à mettre en place dès le lancement du PLH
<b>Territorialisation de l'action</b>	

L'action s'applique à l'ensemble du territoire de la communauté de communes Porte de DrômArdèche

### Orientations secondaires

Orientation N°1

### Indicateurs d'évaluation de l'action

Bilan des demandes et des attributions établi chaque année.

### Priorité donnée à l'action

10 sur 10 (obligation réglementaire)

## Action 10: Permettre l'accession sociale à la propriété

### Constat

Le diagnostic a fait ressortir une présence importante de ménages disposant de revenus modestes. En effet, la moyenne des revenus sur le territoire s'élève à 18 300 € environ. Il est ainsi difficile pour ces ménages d'avoir un parcours résidentiel leur permettant d'accéder à une offre accessible de qualité sur le territoire.

### Objectif de l'action

Cet outil permet sécuriser l'accession à la propriété par:

- Un coût de construction bénéficiant d'un taux de TVA réduit à 5.5%
- Un dispositif juridique avec 2 phases successives : phase de location-accession, avec rachat du logement réversible en cas de difficulté économiques rencontrées par le ménage.

Ce dispositif a pour objectif de:

- Permettre aux ménages à faibles revenus d'avoir un parcours résidentiel en développant une offre accessible de qualité (localisation, qualité, prix de sortie...)
- Promouvoir la primo-accession pour accueillir les jeunes ménages
- Favorisant la mixité sociale dans certains quartiers

Objectif de 20 logements en PSLA sur la durée du PLH

### Moyens de mise en œuvre

- Promouvoir le dispositif PSLA auprès des acteurs (bailleurs/ménages), et le soutenir financièrement.
- Favoriser par la politique foncière les opérations privées en zone de rénovation urbaine (TVA 5,5%)
- Diversification de l'offre autour des QPV
- Cession bonifiée de foncier public afin de favoriser la réalisation d'opérations en PSLA
- Bonification financière d'opérations en PSLA

Modalités d'attribution à définir (portage foncier, étude de gisements...)

### Partenariats potentiels

Etat, Conseil Départementaux, Communes, Bailleurs sociaux

### Budget et calendrier

Budget	Bonification foncière: 5000 € par logement - 100 000 € PLH
Cofinancements	bailleurs
Moyens humains	
Calendrier	L'action s'engage dès le lancement du PLH

### Territorialisation de l'action

Territorialisation PLH: Priorisation des sites selon accessibilité des services

### Orientations secondaires

Orientation N°1

### Indicateurs d'évaluation de l'action

Degré d'atteinte des objectifs fixés : nombre de logements en PSLA

### Priorité donnée à l'action

6 sur 10

**Action 11: Orienter les publics en recherche d'hébergement d'urgence vers une offre adaptée à leurs besoins**

<b>Constat</b>	
<p>Jusqu'alors le territoire de la communauté de communes ne disposait pas ou de très peu de places d'hébergement d'urgence. Actuellement, un CHRS est en cours de création sur SaintRambeert d'Albon, et devrait permettre la création de 12 places d'accueil réparties entre Saint Vallier et Saint Rambert d'Albon.</p> <p>Néanmoins, le diagnostic qualitatif fait remonter un besoin de maillage, de tisser à la fois du lien entre les différentes partenaires qui interviennent dans le champ de l'hébergement, mais aussi, et surtout, de rendre plus lisible l'offre en hébergement, tant pour les publics que pour les élus.</p>	
<b>Objectif de l'action</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre, faciliter et encourager le maillage avec l'ensemble des acteurs et partenaires intervenants sur le champ de l'hébergement d'urgence.</li> <li>• Faire connaître aux publics les dispositifs existants sur le territoire</li> </ul>	
<b>Modalités de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Coordination des actions du PLH avec les PDALHPD de la Drôme et de l'Ardèche</li> <li>• Mise en place d'une démarche de communication des dispositifs d'accueil, d'hébergement et d'insertion auprès des élus et des publics</li> <li>• Mise en relation des partenaires et différentes structures (réunions d'information avec les associations locales...)</li> <li>• Développer une offre en logements sociaux de type PLAI associatif, permettant de répondre en partie à des besoins d'hébergement d'urgence</li> </ul>	
<b>Partenariats potentiels</b>	
<p>Baillleurs sociaux, Conseils Départementaux, CAF, SIAO, DDCS, Communauté de communes, communes, Associations oeuvrant pour l'insertion par le logement.</p>	
<b>Budget et calendrier</b>	
Budget	5 000 €
Cofinancements	
Moyens humains	
Calendrier	Une réunion par an pendant la durée du PLH
<b>Territorialisation de l'action</b>	
<p>Saint Vallier et Saint Rambert d'Albon</p>	
<b>Orientations secondaires</b>	
<b>Indicateurs d'évaluation de l'action</b>	
<p>ménages accueillis, durée d'occupation, relogement etc...</p>	
<b>Priorité donnée à l'action</b>	
<p>8 sur 10</p>	

<b>Action 12 : Développer une offre de logements adaptés aux personnes âgées</b>	
<b>Constat</b>	
<p>Le diagnostic, et la rencontre avec les acteurs du territoire ont fait ressortir une problématique concernant le logement des personnes âgées sur le territoire, notamment un déficit d'offre de logements adaptés à leurs besoins et des difficultés à assurer le maintien à domicile.</p>	
<b>Objectif de l'action</b>	
<p>L'objectif est de favoriser et faciliter l'accès aux personnes âgées et/ou handicapées à des logements adaptés à leurs besoins.</p>	
<b>Moyens de mise en œuvre</b>	

- Localiser les opérations en centre-ville, centre bourg, centre de quartier pour faciliter l'accès aux commerces, services, transports en commun (isochrones 5mn)
- Recensement de l'offre et des besoins en logements accessibles en collaboration avec les bailleurs publics et privés. Ce dispositif permet de recueillir la demande, de la traiter et de l'orienter afin de la mettre en corrélation avec l'offre en logements adaptables ou adaptés repérés
- Collaborer avec les bailleurs sociaux afin d'intégrer un pourcentage de logements adaptés dans leurs programmes neufs (isochrones 5 mn des centralités)
- Subventionner les travaux de maintien à domicile dans le parc privé comme dans le parc public : bonus de 500 € pour un objectif de 30 logements/an (180 logements adaptés)

#### Partenariats potentiels

Bailleurs sociaux, Conseil Général, caisses de retraite, communauté de communes, communes, associations locales

#### Budget et calendrier

Budget	Adaptation des logements parc privé et public : 90 000 €
Cofinancements	Conseil départemental 26 : offre nouvelle : coeur de village : 1900 €/logement - béguinage : 2400 €/logement (complément Plai et PLUS) Adaptation parc public existant : 500 € / logement
Moyens humains	Service habitat : 0.1 ETP
Calendrier	Tout au long du PLH

#### Territorialisation de l'action

production nouvelle logements adaptés : centres bourgs des communes du territoire (cf. isochrones 5mn)

#### Orientation

Orientation n°2

#### Indicateurs d'évaluation de l'action

Bilan annuel de l'état de la production de logements adaptés aux personnes âgées

#### Priorité donnée à l'action

7 sur 10

### Action 13 : Aide à la réhabilitation des logements communaux conventionnés

#### Constat

Une partie du parc de logement communaux conventionnés est composée de logements anciens, qui nécessiteraient parfois des travaux de réhabilitation afin de préserver les ménages les plus modestes de la précarité énergétique.

#### Objectif de l'action

Les logements communaux apparaissent comme une alternative aux logements publics, notamment dans les communes rurales où l'intervention des bailleurs publics sur des petites opérations est plus difficile, tout en privilégiant la valorisation du patrimoine sur l'étalement urbain.

Sur l'ensemble des communes, la création et l'amélioration de logements communaux conventionnés permettra :

- D'offrir une possibilité, à de jeunes ménages décohabitants notamment, de rester sur le territoire sans pour autant accéder à la propriété
- De valoriser le patrimoine communal et/ou les centres bourgs

<b>Modalités de mise en œuvre</b>	
La communauté de communes assurera auprès des communes:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Missions de conseil</li> <li>• Accompagnement financier pour les travaux de création ou de réhabilitation des logements communaux existants avec mise aux normes techniques et thermiques</li> </ul>	
Près d'une dizaine de logements communaux pourraient être réhabilités chaque année	
<b>Partenariats potentiels</b>	
Conseils départementaux, Conseil Régional, Communes	
<b>Budget et calendrier</b>	
Budget	10 logements/an: 2000 € par logement (120 000 € sur la durée du PLH)
Cofinancements	Conseil départemental 26 : 8000 € par logement sous conditions Total PLH: 480 000€
Moyens humains	Instruction des dossiers : 0,1 ETP
Calendrier	Action à mettre en place dès le démarrage du PLH et durant toute sa durée
<b>Territorialisation de l'action</b>	
Porte de Drômardèche avec priorisation liée au diagnostic thermique	
<b>Orientations secondaires</b>	
Orientation n°1 et n°3	
<b>Indicateurs d'évaluation de l'action</b>	
Nombre de logements communaux réhabilités chaque année	
<b>Priorité donnée à l'action</b>	
4 sur 10	

#### **Action 14: Politique de la ville :Projet de Renouveau Urbain de St Vallier (PRU ) et Contrat de ville de Saint-Rambert d'Albon**

##### **Constat**

- PRU:

La ville de Saint-Vallier présente des enjeux forts de revitalisation: elle subit une crise démographique, sociale et urbaine, qui résonne sur l'ensemble du bassin d'habitat intercommunal.

En effet, les difficultés de St Vallier représentent un risque à plusieurs niveaux pour le territoire : en terme d'accès aux services, St Vallier étant un pôle de services important, d'image, d'attractivité et de fracture sociale, la paupérisation d'une partie de sa population créant le terreau d'une rupture avec le reste du territoire.

Conjointement, la ville et la Communauté de Communes de sont inscrites, s dans le cadre du dispositif régional du contrat de plan Etat-Région découlant de l'appel à projet "Manifestations Centres-Bourgs" .

- Le quartier Clairval à Saint-Rambert d'Albon est inscrit dans les quartier prioritaires

Un plan d'actions prévoit des interventions sur les espaces publics et le quartier d'habitat social.

##### **Objectif de l'action**

- PRU

Une convention cadre 2015-2030 précise les interventions publiques à mettre en oeuvre pour engager un projet urbain de revitalisation, ainsi que l'ensemble des partenariats financiers et techniques pour une période de 15 ans.

La stratégie de la Communauté de Communes est d'apporter une vision des enjeux d'habitat et d'urbanisme à l'échelle du territoire qui permet de resituer le rôle de la ville de Saint-Vallier au delà de la commune.

Le projet de renouvellement urbain s'inscrit dans les 4 piliers du projet de territoire de Porte de Drômardèche et des orientations du Programme Local de l'Habitat en cours de révision.

- Quartier Clairval à St Rambert d'Albon:

L'acquisition et l'aménagement d'une friche industrielle est inscrite au contrat de ville pour développer l'offre locative et sde services du quartier

Modalités de mise en oeuvre	
<p>C'est dans le cadre institutionnel de la convention approuvée le 14 octobre 2015 en conseil communautaire, que la Communauté de Communes s'est engagée à accompagner la ville de Saint - Vallier à plusieurs niveaux:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En poursuivant l'Opah-ru en cours sur la commune, en la renforçant spécifiquement sur les enjeux propres à St Vallier : lutte contre l'habitat indigne et dégradé, lutte contre la vacance, rénovation thermique...Objectif 80 à 100 logements sur 5 ans et la résorption de 3 îlots dégradés de centre ancien</li> <li>• En engageant une OPAH- copropriétés dégradées sur les quartiers Croisette et Rioux : objectif de requalification globale de 104 logements</li> <li>• En accompagnant financièrement le bailleur départemental dans sa politique d'acquisition de logements en copropriété pour requalification globale : objectif de 82 logements</li> <li>• En aidant le bailleur départemental pour la production de 19 logements et la réhabilitation de 98 logements du parc public existant</li> <li>• En aidant l'intervention de la ville sur la requalification des voiries et des espaces publics</li> <li>• En apportant un soutien en ingénierie par les services de l'intercommunalité dans l'ensemble de ses domaines de compétences.</li> </ul>	
Partenariats potentiels	
Etat, Anah, Région Rhône Alpes Auvergne, Conseils départementaux, Caisse des dépôt et consignation, Drôme Aménagement Habitat, EPORA, commune de St Vallier,	
Budget et calendrier	
Budget	<p><b>PRU:</b>            OPAH - ru/ Copropriétés dégradées:            -études pré opérationnelles : 33 150 €            -suivi-animation : Opah-ru (5ans), Opah copro (3 ans) 162 250€            - aides à la réhabilitation : 374 000 € Opah-ru , 150 000 € Opah copro</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• production HLM + réhabilitation : 252 000 €</li> <li>• Acquisition copropriétés + réhabilitation : 210 000 €</li> <li>• interventions sur les espaces publics : 272 775 €</li> <li>• Ingénierie, coordination, communication : 92 000 €</li> </ul> <p>Total : 1 546 000 €</p> <p><b>Quartier Clairval : 300 000 € (portage foncier)</b></p>
Cofinancements	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anah :</li> <li>- etudes pré opérationnelles : 50 % = 66 300</li> <li>- suivi animation: 50 % + primes/logement : 320 000 €</li> <li>• Conseil départemental 26 : 906 000 €</li> <li>• Commune : 2 270 111 €</li> <li>• DAH : 6 249 875 €</li> <li>• EPORA : 3 134 000 €</li> <li>• Région : 2 004 329 €</li> <li>• Etat : 573 597 €</li> <li>• Caisse des dépôts : 87 000 €</li> </ul> <p><b>Total : 15 611 212 €</b></p>
Moyens humains	service habitat : 0,3 ETP
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> <li>• OPAH - RU 2017-2021</li> <li>• OPAH Copro : 2017-2019</li> <li>• autres actions PRU : 2017 - 2022</li> <li>• friche sonnier : 2017</li> </ul>
Territorialisation de l'action	
Périmètre PRU ville de Saint-Vallier	
Orientation	
Orientations n°1, n°2 et n°3	
Indicateurs d'évaluation de l'action	
Nombre de logements améliorés par an	

**Priorité donnée à l'action**

10 sur 10 - Projet approuvé en conseil communautaire le 14/10/2015, convention cadre signée

**Action 15 : Gestion de l'aire d'accueil des gens du voyage****Objectif de l'action**

Répondre aux obligations légales du Schéma Départemental des Gens du Voyage et assurer la gestion de l'aire d'accueil des gens du voyage de Saint Rambert d'Albon

**Modalités de mise en oeuvre**

- Assurer la logistique et la gestion quotidienne de l'aire d'accueil de Saint Rambert d'Albon de 16 places (mise à disposition de bornes d'électricité, sanitaires, eau..)

**Partenariats potentiels**

Conseils départementaux, Etat, CAF

**Budget et calendrier**

Budget	40 000 € par an - 240 000 € durée du PLH
Cofinancements	Etat, CD 26, Caf
Moyens humains	
Calendrier	durée du PLH

**Territorialisation de l'action**

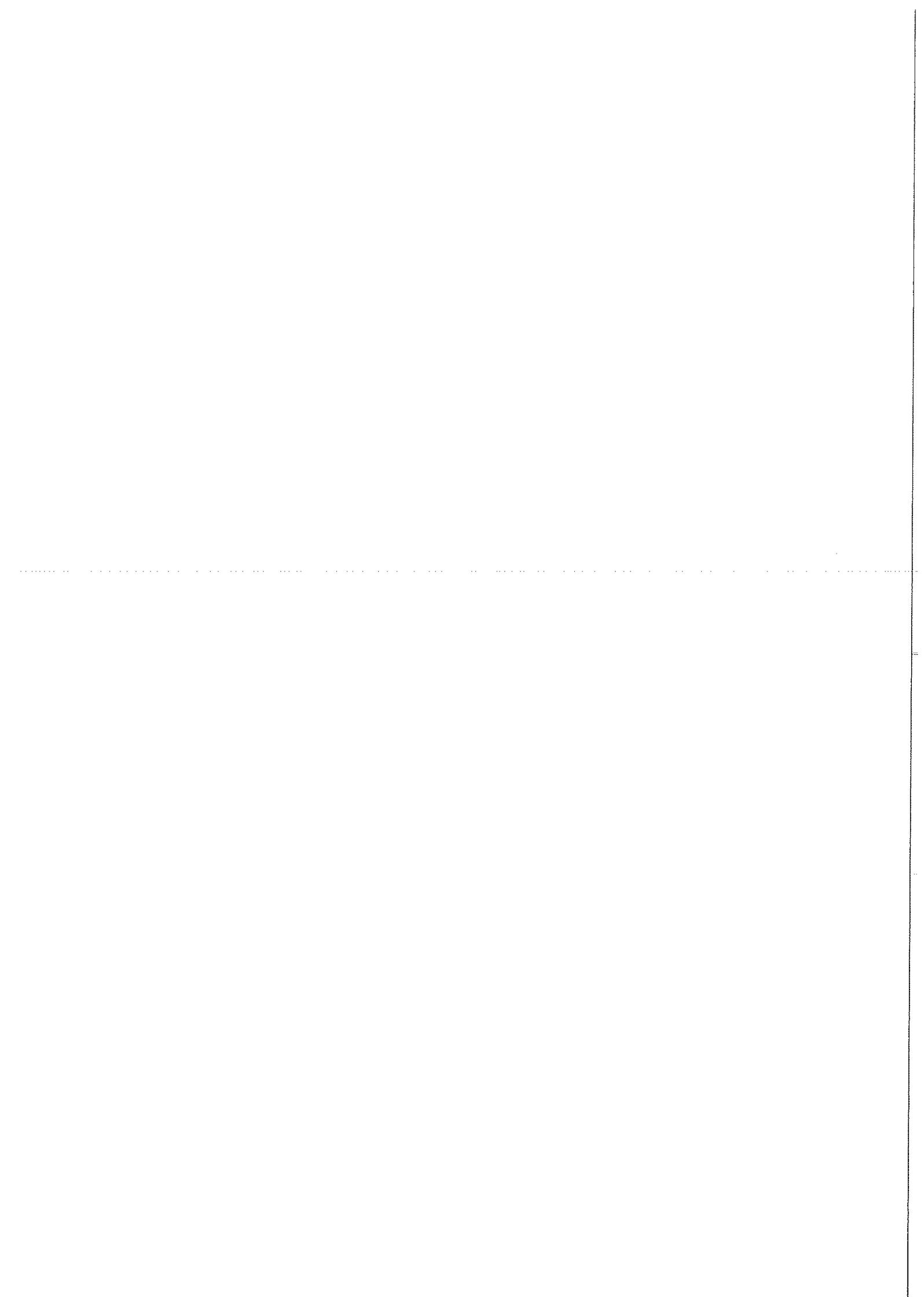
Saint Rambert d'Albon

**Indicateurs d'évaluation de l'action**

Nombres de nouvelles places réalisées  
Nombre de ménages accueillis

**Priorité donnée à l'action**

10 sur 10



# Une politique de l'habitat pour devenir un modèle de développement durable et de qualité

## Fondements de l'orientation

Elle s'appuie sur le constat que les formes de développement urbain connues ces dernières années ne sont pas soutenables à long terme :

- Ces formes ont certes créées des formes intéressantes de croissance (apport de nouvelles populations et maintien d'une relative jeunesse du territoire, forte attractivité); mais :
  - Elles créent des concurrences fortes entre communes
  - Elles se sont alimentées d'une très forte consommation foncière
  - Elles limitent les possibilités de développement d'offre de services à la population : la structuration d'un service de transport en commun reste incompatible avec de faibles densités d'habitat.
  - Elles exposent les familles à des couts importants notamment en matière de déplacements, et de chauffage.
- Elles ne sont pas parvenues à créer des conditions favorables à une cohésion sociale, urbaine et territoriale.

## Ambition de l'orientation

Cette orientation met l'accent sur les formes de développement que le territoire peut supporter et assumer.  
C'est également une orientation volontariste qui initie fortement des transformations structurelles du territoire.

**Le Projet communautaire pour le territoire renouvelle l'affirmation d'une vocation d'accueil du territoire, de son ouverture. Il affirme la nécessité de déploiement du fort potentiel de développement économique mais s'engage à y maintenir une qualité de vie qui constitue un facteur d'attractivité essentiel.**

L'orientation envisage donc d'accompagner les inflexions initiées par le SCOT au modèle de développement connu jusqu'à maintenant sur le territoire par :

- **Une gestion économe du foncier et de l'énergie**
- **L'articulation de la localisation des nouveaux logements avec les besoins de déplacements et d'accès aux services et équipements**
- **Le développement de forme innovante et performante d'habitat** (localisation, densité adaptée, habitat participatif, mixité sociale et générationnelle...)

## Opportunités de l'orientation

Dans ce contexte, c'est un projet urbain, un projet de territoire que doivent accompagner les politiques de l'habitat. Les fondements de ce projet sont exprimés et approuvés dans le cadre du SCOT de 2012. Les politiques de l'habitat devront anticiper des évolutions possibles de ce projet.

Cette orientation devra privilégier

- Les formes urbaines et la graduation de leur densité
- La territorialisation des zones de développement du territoire.

La forte attractivité du territoire ces dernières années s'est principalement alimentée d'une offre abondante de logements neufs, relativement bon marché, «faciles» à produire et correspondants à un choix d'habitat individuel très largement dominant dans la population française.

Une orientation qui vise à transformer l'offre d'habitat doit pouvoir anticiper les transformations des marchés immobiliers, celles de l'attractivité résidentielle et les conséquences que celles-ci pourraient avoir sur les autres orientations.

---

## Une modalité essentielle de mise en œuvre : Accompagner les Communes dans la mise en œuvre et le suivi du PLH

---

### Fondement

Un PLH est un document de planification qui engage la Communauté, les communes et leurs partenaires.

Il peut dans certains cas, s'avérer contraignant et nécessite une bonne coordination entre les différentes parties prenantes. Une fois le PLH approuvé il devient opposable aux documents d'urbanisme des communes.

Mais bien au-delà de l'opposabilité réglementaire, c'est à la mise en œuvre d'un projet partagé dans lequel doivent s'engager conjointement Porte de DrômArdèche et les communes qui la composent.

L'orientation peut se décliner en deux sous orientations nécessairement complémentaires :

- Les échanges entre la Communauté et les communes
- Les échanges avec les partenaires institutionnels et opérationnels de l'habitat

### Ambition

**L'orientation traduit l'ambition transversale exprimée par la Communauté de Communes dans son projet de territoire : Porte de DrômArdèche au côté de ses Communes.**

L'ambition de rupture avec les formes d'urbanisation connues ces dernières années multiplie les besoins d'informations, d'échange et de mise en œuvre des complémentarités.

Si le PLH ne modifie pas la répartition formelle des compétences, il nécessite une articulation entre Communauté de communes et communes.

Cette articulation peut concerner :

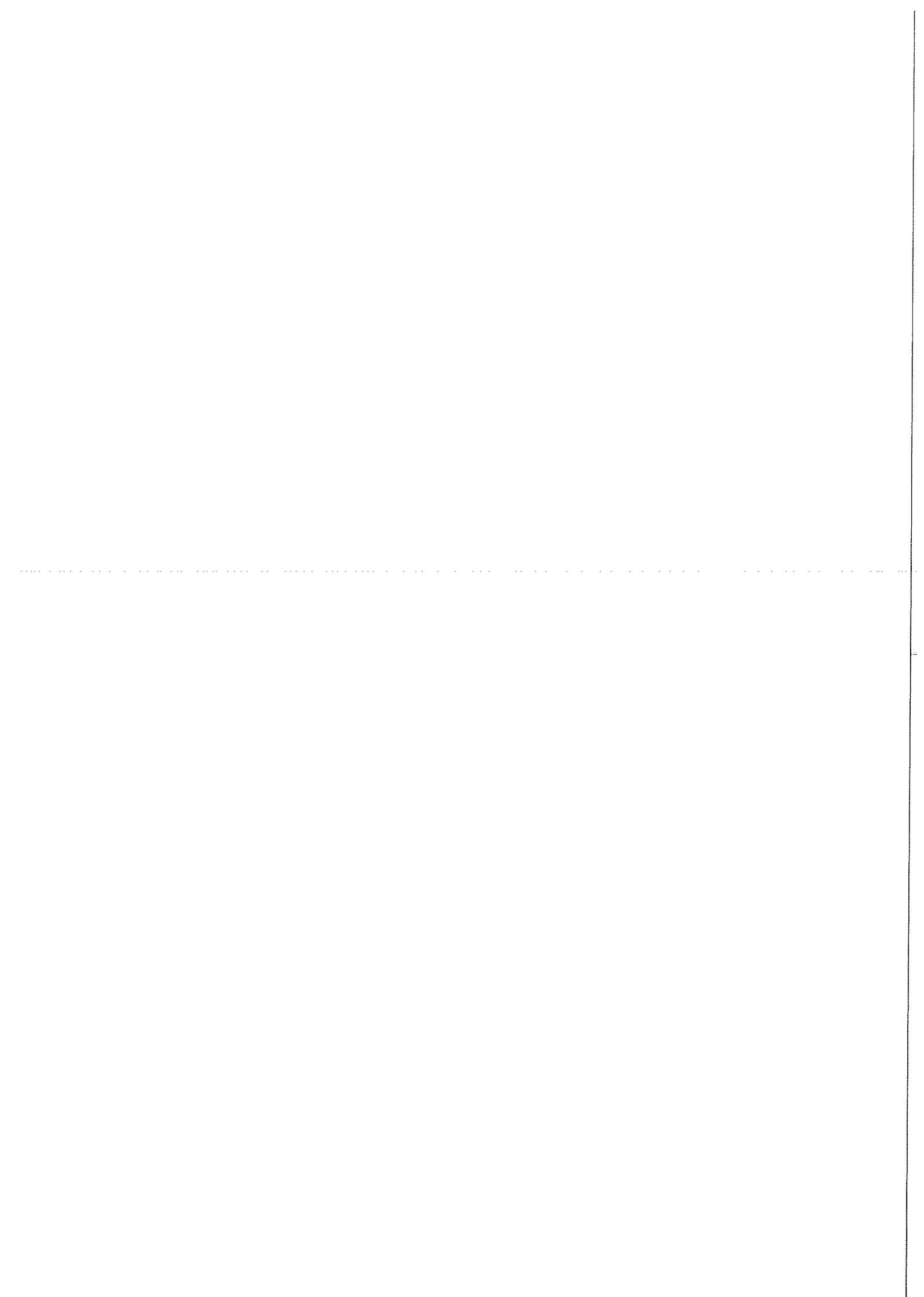
- La planification dans le temps des opérations d'intérêt communautaire (celles faisant l'objet d'une participation financière ou technique de la Communauté)
- La planification dans l'espace dans l'objectif de respecter les engagements pris dans le cadre du SCOT ou ceux qui seront définis par le programme d'actions du PLH
- Le portage foncier
- Les arbitrages financiers
- Les anticipations (foncières notamment)
- Les actions d'information et de communication en direction des opérateurs publics et privés
- L'accompagnement technique et le conseil
- Le suivi, l'évaluation du PLH
- Suivi des documents d'urbanisme des communes...

Sur un plan strictement réglementaire l'adoption d'un PLH met la Communauté de Communes dans l'obligation de conduire des actions d'informations auprès de l'ensemble de ses partenaires :

- Mise en place d'un observatoire de l'habitat
- Mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement (politiques de peuplement et d'attributions des logements locatifs sociaux)
- Mise en place d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande en Logements Sociaux

### Risque et limites

Les actions d'animation, de conseil et de communication sont extrêmement consommatrice de temps pour les élus et pour les techniciens. Elles constituent des conditions indispensables à un PLH opérationnel



## ORIENTATION N°3 : un modèle de développement durable de qualité

### Action 16: Sensibilisation à l'urbanisme durable

#### Constat

Le territoire de Porte de DrômArdèche s'est très majoritairement développé sur le modèle de la maison individuelle et de l'étalement urbain ces dernières années, (près de 80% des constructions neuves), qui ne répond ni à la diversité des besoins de logement, ni aux objectifs de développement durable.

Les communes sont l'acteur clé pour inverser la tendance et promouvoir un développement urbain qualitatif et durable

#### Objectif de l'action

Construire et consolider une culture commune en matière de projet urbain et de développement durable

#### Modalités de mise en œuvre

- Cycle de sensibilisation des élus et agents communaux (formation, information, échange d'expériences, visites...)
- Promotion des actions de formation du réseau des partenaires

#### Partenariats potentiels

Communes, CAUE, CERF, ADIL, SMRR ...

#### Budget et calendrier

Budget	• Sessions de formation aux communes: 5000 € par an => 30 000 € PLH
Cofinancements	
Moyens humains	service urbanisme : 0,1 ETP
Calendrier	Tout au long du PLH

#### Territorialisation de l'action

L'ensemble des 35 communes

#### Orientations secondaires

Orientations N°1, N°2

#### Indicateurs d'évaluation de l'action

Nombre des sessions de sensibilisation

#### Priorité donnée à l'action

8 sur 10

### Action 17: Accompagner les communes dans leurs projets opérationnels

#### Constat

Le territoire de Porte de DrômArdèche s'est très majoritairement développé sur le modèle de la maison individuelle et de l'étalement urbain ces dernières années, (près de 80% des constructions neuves), qui ne répond ni à la diversité des besoins de logement, ni aux objectifs de développement durable. Les Communes sont en déficit de moyens d'ingenierie, les outils proposés par Porte de DrômeArdèche les ont déjà accompagnées pour la réalisation de projets qualitatifs.

#### Objectif de l'action

Aider à la décision, construire et négocier des projets et suivre leur réalisation  
Faire émerger des projets exemplaires

#### Modalités de mise en œuvre

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accompagnement par les chargés de Mission Urbanisme</li> <li>• Mise à disposition d'un Architecte-conseiller</li> <li>• Conventions tripartites CAUE</li> <li>• Etudes Urbaines / Etudes pré-opérationnelles (CCPDA)</li> <li>• Etudes de capacité (EPORA)</li> </ul>	
<b>Partenariats potentiels</b>	
Communes, CAUE, EPORA	
<b>Budget et calendrier</b>	
Budget	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Architecte-Conseiller = 10 000€/an</li> <li>• Enveloppe 6 jours/commune sur le mandat : 17 500 € ( 500€x6joursx35 communes) = 105 000€</li> <li>• Etudes urbaines CCPDA : financement à 50% (6 études à 30 000€) = 90 000€ soit 15 000€ /an</li> </ul> <p>Total: 255 000 €</p>
Cofinancements	
Moyens humains	service urbanisme : 0,9 ETP
Calendrier	Tout au long du PLH
<b>Territorialisation de l'action</b>	
L'ensemble des 35 communes	
<b>Orientations secondaires</b>	
Orientations N°1, N°2	
<b>Indicateurs d'évaluation de l'action</b>	
Nombre de rdv de l'architecte-conseiller	
<b>Priorité donnée à l'action</b>	
10 sur 10	

### Action 18: Mise en œuvre d'une politique foncière

#### Constat

Le territoire de Porte de DrômArdèche s'est très majoritairement développé sur le modèle de la maison individuelle et de l'étalement urbain ces dernières années, (près de 80% des constructions neuves), qui ne répond pas ni à la diversité des besoins de logements, ni aux objectifs de développement durable.

Il est difficile d'assurer la qualité et la faisabilité des opérations, particulièrement renouvellement urbain. La politique de Porte de DrômArdèche a déjà permis de sécuriser et de réaliser quelques opérations exemplaires.

#### Objectif de l'action

Mettre en œuvre une politique de maîtrise foncière qui permet de sécuriser et d'améliorer les opérations,

#### Modalités de mise en œuvre

- Maintenir à jour le recensement et l'évaluation des gisements fonciers
- Conventonnement EPORA : convention de veille active et opérationnelle
- Portage foncier Porte de DrômArcèche

#### Partenariats potentiels

Communes, EPORA

#### Budget et calendrier

Budget 600 000 € par an (déficit) - 3 600 000 €

Cofinancements Epora (participation financière au déficit d'opérations), communes (rachat de tenements fonciers), opérateurs privés ou publics

Moyens humains	Service urbanisme : 0,2 ETP
Calendrier	Pendant toute la durée du PLH
<b>Territorialisation de l'action</b>	
Fonciers repérés des 35 communes (étude de gisements fonciers et cartographie des isochrones)	
<b>Orientations secondaires</b>	
Orientation N°1, N°2	
<b>Indicateurs d'évaluation de l'action</b>	
Nombre de convention EPOA	
<b>Priorité donnée à l'action</b>	
10 sur 10	

<b>Action 19: Suivi des documents d'urbanisme</b>	
<b>Constat</b>	
Les documents d'urbanisme (carte communale, PLU, SCoT,...) sont les outils réglementaires qui permettent de planifier et de mettre en oeuvre un urbanisme durable pour une meilleure qualité de vie sur notre territoire. Ces derniers entretiennent des rapports de compatibilité et sont en constante évolution.	
<b>Objectif de l'action</b>	
Promouvoir la qualité, la transversalité et l'opérationnalité des documents d'urbanisme, ainsi que la prise en compte des politiques communautaires, notamment des objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH	
<b>Modalités de mise en oeuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conseil aux communes</li> <li>• Association de la communauté de communes aux procédures d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme communaux et émission d'un avis</li> <li>• Suivi et co-production des outils de réflexion/ planification supra-communaux et supra-communautaires</li> </ul>	
<b>Partenariats potentiels</b>	
Communes, SMRR, PPA, CAUE,	
<b>Budget et calendrier</b>	
Budget	
Cofinancements	
Moyens humains	Service urbanisme : 0,9 ETP
Calendrier	Tout au long du PLH
<b>Territorialisation de l'action</b>	
L'ensemble des 35 communes du territoire	
<b>Orientations secondaires</b>	
Orientation N°1, N°2	
<b>Indicateurs d'évaluation de l'action</b>	
Nombre de procédure d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme	
<b>Priorité donnée à l'action</b>	
10 sur 10	

<b>Action 20 : Informer et conseiller les particuliers dans leur projet de logement</b>	
<b>Constat</b>	

La qualité des logements est assez hétérogène sur le territoire (architecture,insertion paysagère, performance énergétique, confort...). Les enjeux et procédures inhérentes à l'habitat qu'ils s'agisse de projet de construction ou de réhabilitatiouon sont complexes et peu accessibles aux particuliers.

#### Objectif de l'action

Améliorer l'accès à l'information et la qualité des projet de logement des particuliers

#### Modalités de mise en œuvre

- Coordination et communication sur les permanences ( ADIL, PIG, OPAH, points information énergie... )
- Conseil Architectural aux particuliers

#### Partenariats potentiels

Adil, CAUE, partenaires institutionnels...

#### Budget et calendrier

Budget	> Intervention d'un architecte-conseiller: 9 000 € par an - 54 000 € sur la durée du PLH > 10 000 € communication  Total: 64 000€
Cofinancements	
Moyens humains	service habitat : 0,1 ETP
Calendrier	Pendant toute la durée du PLH

#### Territorialisation de l'action

L'ensemble des 35 communes de la communauté de communes

#### Orientations secondaires

Orientation n°2

#### Indicateurs d'évaluation de l'action

nombre de dossiers traités par l'architecte conseil

#### Priorité donnée à l'action

8 sur 10

### Action 21 : Inciter à la rénovation des façades

#### Constat

La rencontre avec les acteurs du territoire a fait ressortir le fait que les communes centres de la communauté de communes, Saint Rambert d'Albon, et plus particulièrement Saint Vallier souffrent d'un manque d'attractivité, d'un déficit d'image.

#### Objectif de l'action

- Améliorer la qualité urbaine en intervenant sur les axes ou secteurs « vitrines » afin d'améliorer l'image et l'attractivité des communes du territoire.
- Inciter les propriétaires à s'engager dans une dynamique d'entretien et de valorisation de leur patrimoine

#### Modalités de mise en œuvre

- Missionner un architecte conseil en charge du conseil technique et du montage des dossiers
- Incitation financière au ravalement de façades sur les secteurs « vitrines » de la communauté de communes

Objectif de 35 façades par an sur des périmètres prioritaires sur la durée du PLH

#### Partenariats potentiels

Architecte conseil, CAUE, Conseils départementaux, Etat, communes

### Budget et calendrier

Budget	subvention: 2000 € par logement (cofinancement 1000€ PDA/1000 € communes) : 35 000 € PDA + 35 000 € communes/an Architecte-conseil: 21 000 euros par an  total annuel PDA : 56 000 € / total PLH : 336 000 €
--------	--

Cofinancements	Communes: 0,5 ETP
----------------	-------------------

Moyens humains	
----------------	--

Calendrier	Durée du PLH
------------	--------------

### Territorialisation de l'action

L'action touche l'ensemble de la communauté de communes

### Orientations secondaires

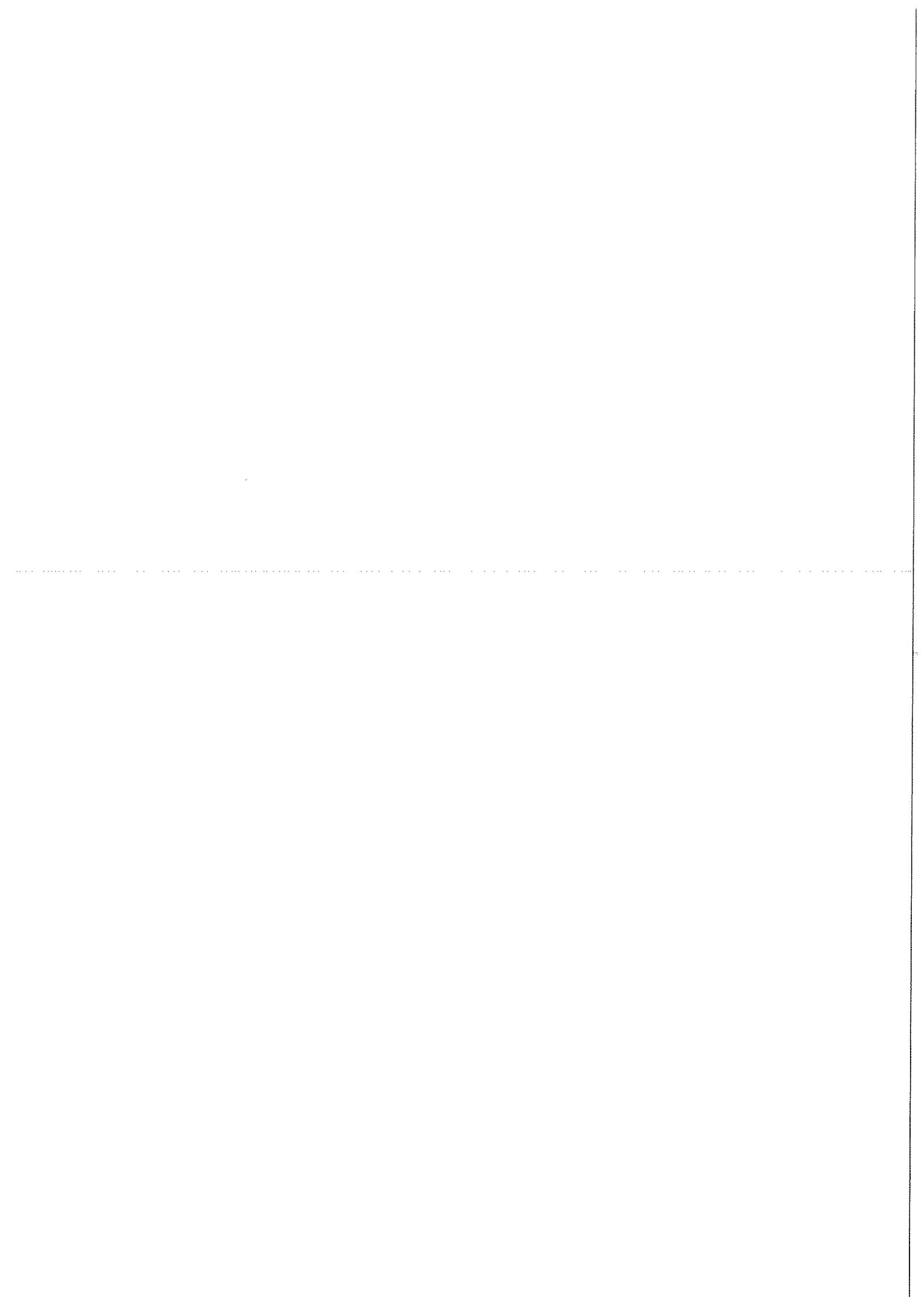
Orientation N°3

### Indicateurs d'évaluation de l'action

- Nombre de contacts
- Nombre de façades rénovées

### Priorité donnée à l'action

1 sur 10



## Action 22: Mise en place d'un observatoire de l'habitat

### Objectif de l'action

Le territoire de la communauté de communes a connu une croissance démographique soutenue les 15 dernières années. Malgré une décélération de la croissance les dernières années, la croissance démographique continue à progresser. L'objectif du PLH est d'accompagner cette croissance démographique et d'accompagner le développement économique du territoire par la construction de 1763 constructions neuves au cours des 6 prochaines années du PLH, dont 330 LLS et 98 en PLAI à produire sur la durée du PLH

Afin d'assurer le suivi des PLH la loi Libertés et Responsabilités Locales d'août 2004 a rendu obligatoire la mise en place d'un Observatoire de l'Habitat dans le cadre de l'élaboration des P.L.H. L'article R302-1-4 précise les informations qui devront être collectées :

- analyse de la conjoncture du marché immobilier,
- suivi de la demande en logement locatif social,
- suivi des évolutions constatées dans les parcs locatifs sociaux et privés.

Au-delà de l'aspect strictement réglementaire, l'observatoire doit être conçu comme un véritable outil d'aide à la décision : adaptation, renforcement ou abandon de certains dispositifs selon les informations apportées par l'observatoire.

### Moyens de mise en œuvre

L'observatoire pourra être composé de trois parties :

Mise en place des tableaux de bords opérationnels de suivi des opérations:

- Les données de « cadrage » qui permettent d'obtenir une vision globale de la situation en termes de population, logement, offre spécifique...

- Les évolutions de l'année (données « dynamiques ») concernant le marché du logement dans toutes ses composantes (marché libre, neuf et existant, locatif libre et public...).

L'analyse de ces données permettra de se situer par rapport aux objectifs du PLH et éventuellement d'envisager des mesures en cas de difficultés pour atteindre ces objectifs et d'anticiper sur des problématiques émergentes.

- La pérennisation du comité de pilotage PLH à raison d'une réunion par an pourra permettre de faire un point sur l'état d'avancement du PLH avec l'ensemble des partenaires (Etat, communes, bailleurs...). Chaque action sera reprise avec un point sur ses avancées, les difficultés rencontrées, etc.

L'observatoire comprendra plusieurs volets: habitat et économie (fiche action n°23), copropriétés, (fiche action n°2), suivi de la programmation HLM, suivi des disponibilités foncières, suivi des actions du PLH

Action pilotée par le service habitat en coordination avec les services urbanisme et économie.

### Partenariats potentiels

Adil 26, DDTM, conseils départementaux, Conseil Régional, EPORA, Bailleurs sociaux, ... et tout autre partenaire susceptible de produire de l'information (Chambre des Notaires, agences immobilières, entreprises, action logement, chambres consulaires...).

### Budget et calendrier

Budget financier	Convention ADIL:5000 €/ an - 30 000 € PLH
Budget temps	
Calendrier	Une réunion annuelle sur l'état d'avancement du PLH

### Territorialisation de l'action

Les données seront analysées à l'échelle des bassins et des communes

### Orientation

Action transversale

### Indicateurs d'évaluation de l'action

Production d'un rapport annuel et restitution dans le cadre du comité de pilotage PLH

### Priorité donnée à l'action

10 sur 10 (obligation réglementaire)

**Action 23 : Mise en place des dispositifs de gouvernance du PLH****Objectif de l'action**

Assurer le suivi, et la mise en œuvre du PLH ainsi que l'élaboration de la convention qui fixe les orientations approuvées par l'EPCI et le préfet (Conférence Intercommunale du Logement)

**Modalités de mise en oeuvre**

- La pérennisation du comité de pilotage PLH à raison d'une réunion par an pourra permettre de faire un point sur l'état d'avancement du PLH avec l'ensemble des partenaires (Etat, communes, bailleurs...). Chaque action sera reprise avec un point sur ses avancées, les difficultés rencontrées, etc.
- la création d'une conférence intercommunale du logement (CIL), chargée de déterminer les orientations sur l'attribution des logements sociaux au sein de l'intercommunalité : elle fixe les objectifs en matière d'attributions de logements et de mutations dans le parc social, les modalités de relogement des personnes relevant de l'accord collectif ou déclarées prioritaire, les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

**Partenariats potentiels**

Communes, Etat, Conseil Régional, Conseils départementaux, bailleurs HLM, réservataires Action Logement, professionnels de

**Budget et calendrier**

Budget	25 000 € (pilotage et communication)
Moyens humains	service habitat : 0,1 ETP
Calendrier	durée du PLH

**Territorialisation de l'action**

le territoire de la communauté de communes

**Indicateurs d'évaluation de l'action**

Réunion de la CIL

**Priorité donnée à l'action**

10 sur 10

N°	Actions	PAT	Budget PDA en €	Moyens humains	priorité sur 10
1	Observatoire économique de l'habitat		5000	habitat + économie	6
2	Promouvoir le territoire auprès des promoteurs		10 000	communication	5
3	Développer offre de petits logements		152 000	service habitat	7
4	Dispositif de repérage de l'habitat indigne		60 000	service habitat	10
5	Accompagnement des communes dans les opérations RHI		72 000	service habitat	5
6	Instaurer un permis de louer		110 000	service habitat	10
7	Renforcer les dispositifs de réhabilitation du parc ancien et de mobilisation de la vacance	X	2 000 000	service habitat	8
8	Soutenir la production locative publique	X	1 010 000	service habitat	10
9	Plan Partenarial de Gestion		30 000	service habitat	10
10	Favoriser l'accès sociale à la propriété		100 000	service habitat	6
11	Orienter les publics en recherche d'hébergement d'urgence	X	5000	service habitat	8
12	Développer une offre de logements adaptés aux personnes âgées et handicapées		90 000	service habitat	7

13	Aide réhabilitation logements communaux				120 000	service habitat	0,1	4
14	Politique de la ville				PRU 1 546 000 Contrat de ville St Rambert 300 000	service habitat	0,3	10
15	Diversifier les modes de production				5000	service habitat		1
16	Gestion de l'aire d'accueil des gens du voyage				240 000	service habitat		10
17	Sensibilisation à l'urbanisme durable	X			30 000	service urbanisme	0,1	8
18	Accompagner les communes dans leurs projets opérationnels	X			255 000	service urbanisme	0,9	10
19	Mise en œuvre d'une politique foncière	X			3 600 000	service urbanisme	0,2	10
20	Suivi des documents d'urbanisme	X				service urbanisme	0,9	10
21	Informier et conseiller les particuliers	X			64 000	service habitat	0,1	8
22	Inciter à la rénovation des façades				356 000	service habitat		1
23	Mise en place d'un observatoire de l'habitat				30 000	service habitat		10
24	Gouvernance du PIH				25 000	service habitat	0,1	10
<b>TOTAL</b>					<b>10 185 000</b>		<b>4,75</b>	