

D'ARDÈCHE EN HERMITAGE



## Programme Local de l'Habitat 2018-2023

Arche Agglo





# SOMMAIRE GENERAL

---

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>4</b>
<b>DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....</b>	<b>11</b>
<b>ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DE LA POLITIQUE COMMUNAUTAIRE DE L'HABITAT .....</b>	<b>72</b>
<b>PROGRAMME D' ACTIONS .....</b>	<b>99</b>

# INTRODUCTION

---

## 1. Le contexte réglementaire et juridique du PLH

---

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un outil instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. Ce document d'étude et d'analyse sur les problématiques de l'habitat a pour objectif d'orienter les choix des collectivités locales dans ce domaine, en cohérence avec les nouvelles compétences alors dévolues aux communes en matière d'urbanisme telles que l'autonomie de décision et la liberté de conception dans l'élaboration des documents réglementaires d'urbanisme et la compétence pour délivrer des autorisations individuelles d'urbanisme dont les permis de construire.

Les dispositions réglementaires relatives au PLH sont réunies dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) aux articles L.302-1 à L.302-4 (partie législative) et R.302-1 à R.302-13 (partie réglementaire). L'élaboration d'un PLH sur Arche Agglo répond à l'obligation de l'Art. L.302-1 al.9 du CCH : « *Un programme local de l'habitat est élaboré dans les Communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les Communautés d'agglomération et dans les Communautés urbaines* ».

Le PLH est élaboré pour une durée d'au moins 6 ans par l'EPCI et pour l'ensemble de ses communes membres. Il associe tous les acteurs impliqués dans le domaine de l'habitat et du cadre de vie.

De façon plus précise, les enjeux du PLH sont les suivants :

- Lutter contre l'exclusion et la ségrégation sociale ;
- Favoriser un développement équilibré du territoire grâce à la mixité des fonctions urbaines aux différentes échelles territoriales et à la diversité de l'habitat ;
- Favoriser la mobilité résidentielle et éviter les phénomènes de relégation ;
- Offrir à l'ensemble de la population, et notamment aux plus démunis, un véritable droit au logement et l'accès aux services et aux équipements urbains.

## 2. Un contexte législatif en pleine « révolution »

---

L'élaboration de ce Programme Local de l'Habitat s'est déroulée dans un contexte législatif fortement rénové dont les principales modifications relèvent des lois suivantes :

### La loi du 18 janvier 2013

Cette loi modifie la manière d'aborder les politiques communautaires en ce qui concerne l'application de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain en faisant évoluer les objectifs de mixité de l'habitat. **L'objectif pour les communes concernées passe en effet de 20% à 25% des résidences principales de la commune qui doivent être conventionnées.** Cet objectif n'est plus à atteindre en 2020 mais en 2025.

**Les communes d'Arche Agglo ne sont pas concernées par ces objectifs**, aucune d'entre elles ne faisant partie d'une agglomération ou d'une intercommunalité de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

### La loi ALUR du 24 mars 2014

La loi ALUR entraîne des évolutions importantes sur de nombreuses questions liées au PLH. Parmi l'ensemble des mesures, certaines paraissent importantes à mentionner au regard des enjeux de ce PLH.

- En termes d'urbanisme, la loi ALUR introduit **la suppression des coefficients d'occupation des sols (COS) et les tailles minimales de parcelle**. Cette évolution a pour effet immédiat d'encourager les divisions parcellaires et donc de permettre une densification. A noter que ce phénomène peut, d'une part engendrer des coûts importants en termes d'équipement et d'autre part, risque de faire augmenter dans certains secteurs, le prix du foncier du fait d'une hausse des droits à construire ;
- Elle introduit pour les EPCI couverts par un PLH **la mise en place d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur (PPGDID)** dont l'EPCI est « le chef de file ». Ce plan doit être construit en partenariat avec les communes, le préfet, les bailleurs et tous les réservataires. Il précise les modalités d'organisation et de fonctionnement d'un service d'accueil et d'information pour les demandeurs ou toute personne souhaitant s'informer.

Les informations données doivent être indiquées dans le plan. En effet, la loi crée un « droit à l'information » du demandeur. Celui-ci devra être informé par la structure enregistrant sa demande, que ce soit la commune, le bailleur ou un employeur, des modalités de dépôt de sa demande, des « caractéristiques » du parc social et de la demande (la zone est-elle tendue ? un type de logement est-il plus demandé ?) et des principales étapes du traitement de sa demande. Certaines de ces informations sont nouvelles et doivent obligatoirement être transmises (données présentes dans le Système National d'Enregistrement (SNE), principales étapes du traitement de la demande, caractéristiques du parc social, niveau de satisfaction des demandes sur le territoire ciblé pour son futur logement).

Le plan définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information. Il détermine également les actions à mettre en place par chacun des partenaires ;

- La loi impose également **la mise en place d'un dispositif partagé de gestion (fichier commun de la demande) interconnecté avec le SNE** qui doit permettre le partage d'informations entre les acteurs locaux afin notamment de rendre possible le droit à l'information du demandeur (partage des informations contenues dans le dossier de demande, des informations relatives à l'évolution de leur dossier, etc.). Le plan doit prévoir les modalités de mise en place et de fonctionnement de cet outil de gestion partagé (contenu partagé, participation financière de chacun des acteurs, etc.) ;
- En outre, les EPCI doivent créer **une « conférence intercommunale du logement »**, obligatoire pour les EPCI concernés par un Contrat de ville au regard de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, chargée de définir « les objectifs en matière d'attributions de logements », de relogement des personnes et les « modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation ». Ces conférences regroupent les maires des communes membres, le préfet, des représentants du département, des bailleurs sociaux et des réservataires, ainsi que des associations ;

- **Deux dispositifs d'expérimentation** sont intégrés dans les Plans Partenariaux de Gestion de la Demande mis en place localement : un **système de « cotation » de la demande**, censé apporter des critères objectifs pour aider à l'attribution d'un logement et un autre sur la **« location choisie »**, permettant aux demandeurs de cibler leur demande sur des logements identifiés ;
- Le gouvernement a présenté le 15 avril 2015 un plan d'action pour améliorer la mixité sociale dans le logement incitant fortement les EPCI à mettre en place **une politique intercommunale d'attribution** intégrant des critères d'attribution communs, la mutualisation des contingents et la mise en place d'un système de cotation de la demande. Ce plan d'action prévoit également que les préfets instaurent les Conférences intercommunales prévues par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ;
- Concernant **l'habitat insalubre**, la loi vise à renforcer les moyens d'action dans ce domaine très complexe, en donnant **la possibilité aux communautés délégataires des aides à la pierre de devenir « acteur unique » de la lutte contre l'habitat insalubre**. La loi permet par ailleurs aux présidents de Communautés de se voir déléguer **les compétences et pouvoirs de police spéciale des maires relatifs au péril**, « dès lors que **toutes** les communes de l'intercommunalité ont également décidé de leur confier leurs pouvoirs en la matière ».

### 3. Vers un nouveau PLH...

---

La nouvelle intercommunalité Arche Agglo est née le 1<sup>er</sup> janvier 2017 de la fusion de Hermitage Tournonais Communauté de communes (elle-même née le 1er janvier 2014 de la fusion de la CC du Tournonais et de la CC du Pays de l'Hermitage) et des communautés de communes du Pays de Saint-Félicien, à l'ouest, et du Pays de l'Herbasse, à l'est. Parce que le périmètre communautaire a évolué et parce que le nouvel EPCI compte au moins 30 000 habitants et une ville de plus de 10 000 habitants, Arche Agglo s'est engagé dans l'élaboration d'un nouveau PLH afin d'assurer la cohérence de la programmation en logement à l'échelle des 41 communes de son territoire.

Le Programme Local de l'Habitat définit pour une durée de 6 ans les actions visant à répondre aux besoins en logement et à favoriser la mixité sociale. Pour ce faire, il assure entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements. L'élaboration de ce PLH apparaît comme importante pour Arche Agglo puisqu'il s'agira de définir **une politique de l'habitat à la fois ambitieuse et réaliste**, dotée de moyens et en phase avec les caractéristiques du territoire en perpétuelle évolution démographique, économique et sociale.

Le PLH doit venir **en soutien d'un projet communautaire** incluant des perspectives de peuplement. Il oriente les politiques de l'habitat en aidant la collectivité à répondre aux questions relatives au logement et à l'habitat qui sont au cœur des préoccupations :

- A quels besoins souhaite-t-on répondre prioritairement ?
- Comment souhaite-t-on faire évoluer le peuplement ?
- Quels ménages souhaite-t-on attirer ?

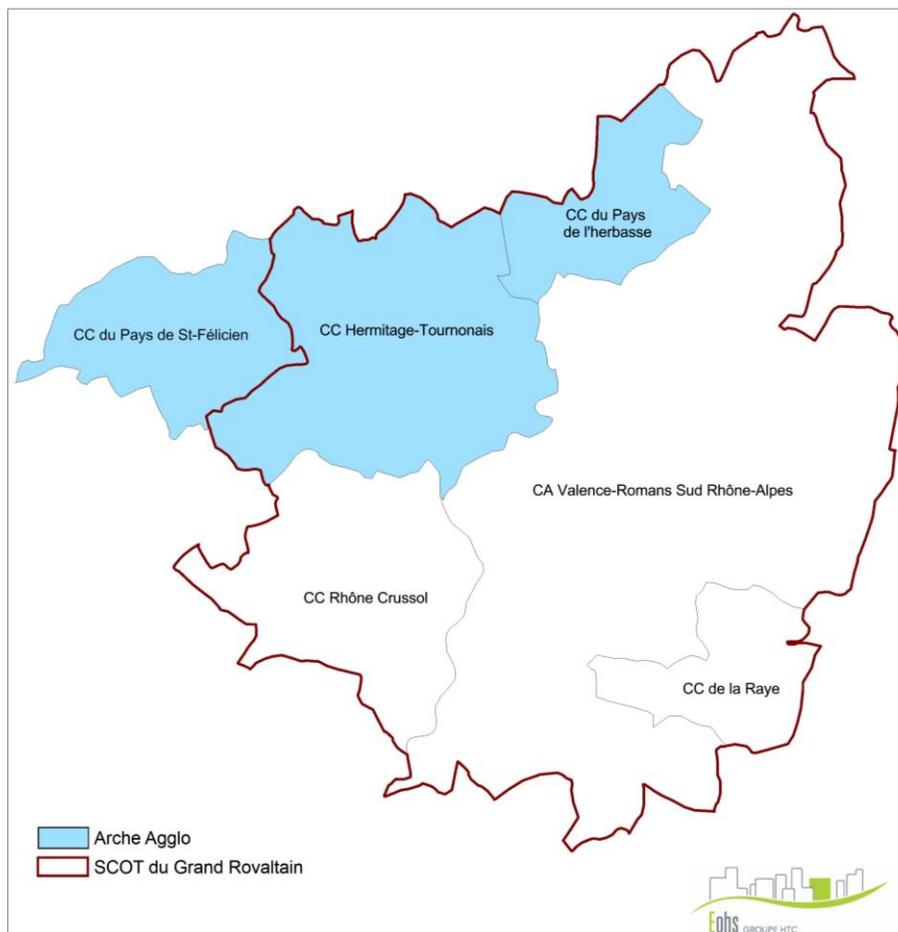
L'élaboration du PLH s'effectue en trois phases :

- Un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et les conditions d'habitat ;
- Un document d'orientations qui énoncera les grands principes et les orientations du PLH au vu du diagnostic ;
- Un programme d'actions qui précisera :
  - ▶ Les objectifs quantifiés et localisés de l'offre nouvelle de logements à l'échelle communale ;
  - ▶ Les actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements existants ;
  - ▶ Les interventions foncières permettant la réalisation des actions du programme ;
  - ▶ Les modalités de suivi et d'évaluation du PLH.

#### 4. ... dans un contexte contraint

---

La politique communautaire de l'habitat doit en effet tenir compte d'objectifs assignés au territoire par les documents de programmation de niveau supérieur. Au premier titre d'entre eux, le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Rovaltain approuvé le 26 octobre 2016**. De fait, un travail est en cours de réalisation pour traduire les orientations du SCoT sur l'ancien territoire du Pays de Saint-Félicien qui n'est actuellement pas encore couvert.



Le SCoT du Grand Rovaltain définit plusieurs grandes orientations dont deux concernent l'habitat :

- La première orientation a trait à **l'organisation du territoire**, qui cherche à le rendre plus solidaire entre villes et campagnes grâce à une meilleure répartition de la croissance entre les centres et les périphéries, notamment en termes d'habitat mais également en termes d'emplois, de commerces et de services. Dans cette perspective, « l'espace rural, aujourd'hui à vocation majoritairement résidentielle, doit être développé comme espace de vie et d'emploi. L'espace périurbain doit se renouveler grâce à une plus grande diversité de logements et de solutions adaptées de déplacement. Un effort particulier doit être porté sur l'offre de logements abordables, afin de répondre aux besoins des ménages modestes. L'espace urbain, moteur du développement économique, doit également retrouver une vitalité démographique, en proposant des grands équipements et des logements adaptés » (SCoT du Grand Rovaltain, PADD, p. 10) ;
- La deuxième orientation porte sur **l'aménagement du territoire** : elle « fixe des limites à l'étalement urbain et promeut des formes de développement urbain plus dense, plus économe de surface au sol » (SCoT du Grand Rovaltain, PADD, p. 12).

Concrètement, le SCoT attribue à la Communauté de Communes Hermitage-Tournonais un objectif de création de logements s'élevant à **240 logements par an entre 2016 et 2025**, et à la Communauté de Communes du Pays de l'Herbasse un objectif de **60 logements par an entre 2016 et 2025** (et environ autant sur la période 2026-2040).

Cette production se déroule dans un cadre contraint en termes de **ventilation entre les différents pôles** : sur la Communauté de Communes Hermitage Tournonais, la production de logement est répartie comme suit : le pôle urbain doit accueillir 38% des logements produits, 25% sur les pôles périurbains et 13% pour les villages périurbains, tandis que les villages ruraux doivent accueillir 24% sur la CC Hermitage Tournonais. Sur la Communauté de Communes du Pays de l'Herbasse, 45% des logements produits seront à répartir sur les bourgs centres et 55% dans les villages ruraux. Le SCoT définit aussi une limite à l'extension urbaine en imposant un **objectif de modération de la consommation foncière à 380 ha pour Hermitage Tournonais et Pays de l'Herbasse à l'horizon 2040**, y compris les surfaces des zones d'activités et zones artisanales. Enfin, le SCoT prescrit également des **objectifs de densités moyennes selon le niveau de l'armature territoriale**, avec une densité plus faible à mesure que l'on s'éloigne des pôles urbains. Les objectifs de densités portent sur la moyenne des opérations, à l'échelle communale, en zone à urbaniser ou sur des emprises foncières d'au moins 3 000 m<sup>2</sup> en zone urbanisées et 2 500 m<sup>2</sup> sur le pôle urbain.

	Répartition des logements selon le niveau d'armature territoriale pour la CC Hermitage Tournonais (2016-2025)	Répartition des logements selon le niveau de l'armature territoriale pour la CC du Pays de l'Herbasse (2016-2025)	Objectifs de densité moyenne en logements/hectare selon le niveau d'armature territoriale (2016-2025)
Pôles urbains	38%		35
Pôles périurbains	25%		26
Bourgs- centres		45%	20
Villages périurbains	13%		17
Villages ruraux	24%	55%	15

Le PLH doit également se conformer à d'autres documents relevant de l'échelon départemental (de la Drôme et de l'Ardèche en fonction du département d'appartenance) dont le Schéma Autonomie, Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) ou encore le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV). Enfin, il doit tenir compte des projets des territoires voisins et des stratégies et perspectives de développement des différents acteurs.

## 5. Le territoire communautaire et sa sectorisation

---

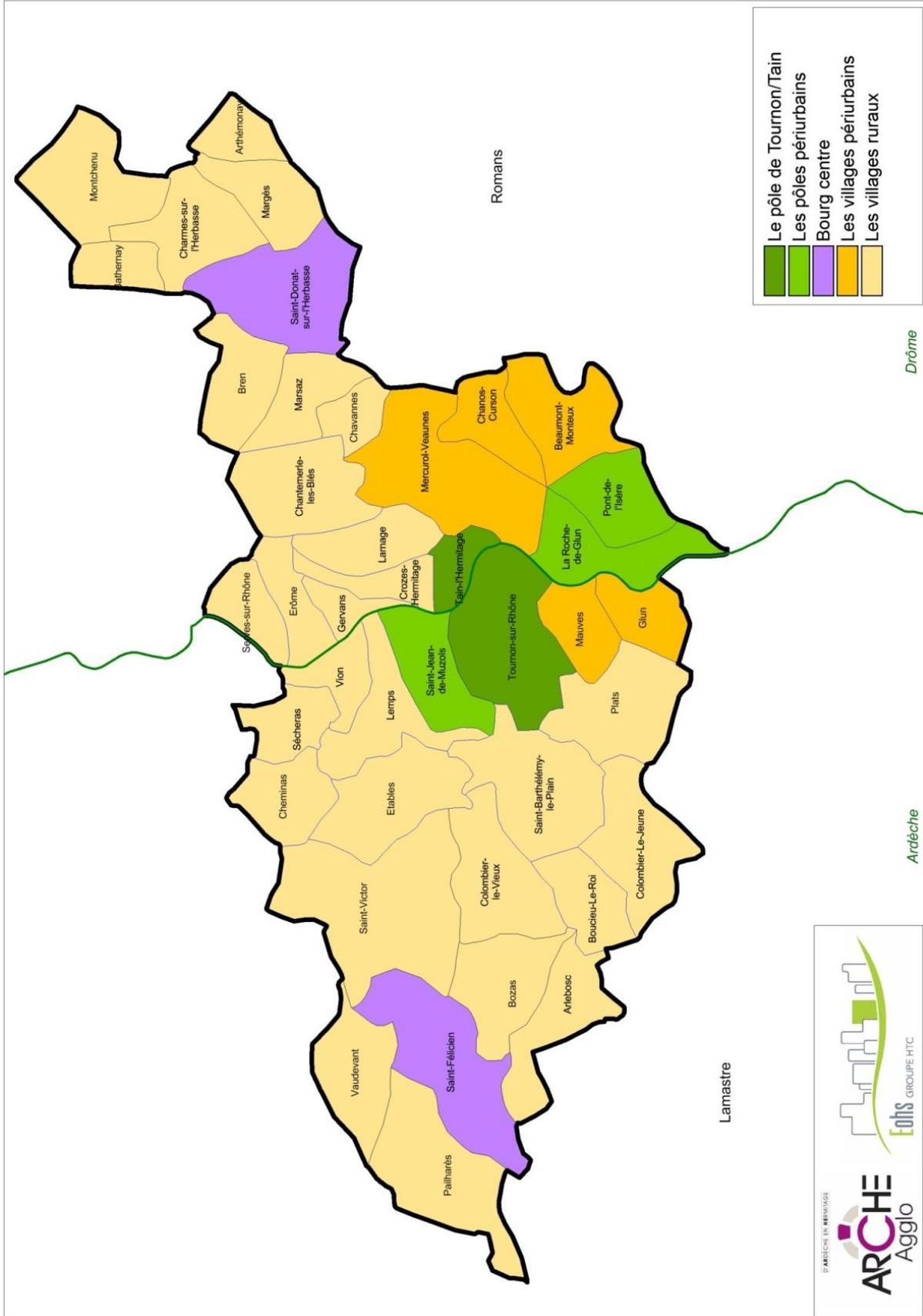
L'EPCI bénéficie d'une **position géographique stratégique**, le long de l'axe Rhodanien. Il dispose en effet d'un réseau autoroutier important et est par ailleurs desservi par les lignes ferroviaires LGV Rhône-Alpes et LGV Méditerranée même si ces gares ne se trouvent pas sur le territoire communautaire. L'EPCI dispose en revanche d'une gare dans la ville de Tain reliant Lyon et Valence. Située sur la façade rhodanienne du département de l'Ardèche et de la Drôme, la Communauté d'Agglomération (CA) est partagée en deux parties : le sillon rhodanien qui regroupe la majorité de la population et le plateau ardéchois.

Le PLH a été réalisé selon les découpages du **SCoT du Grand Rovaltain**<sup>1</sup> qui organise le développement territorial dont fait partie Arche Agglo en se basant sur une armature urbaine déclinée en cinq types, dans lesquels ont été intégrées les communes de l'ancien territoire du Pays de Saint-Félicien :

- **Le pôle urbain** : Tournon-sur-Rhône et Tain-l'Hermitage
- **Les pôles périurbains** : La Roche-de-Glun, Pont-de-l'Isère et Saint-Jean-de-Muzols
- **Les villages périurbains** : Beaumont-Monteux, Chanos-Curson, Mercuroi-Veaunes, Glun et Mauves
- **Les bourgs-centres** : Saint-Félicien et Saint-Donat-sur-l'Herbasse
- **Les villages ruraux** : Arlebosc, Arthémonay, Bathernay, Boucieu-le-Roi, Bozas, Bren, Chantemerle-les-Blés, Charmes-sur-l'Herbasse, Chavannes, Cheminas, Colombier-le-Jeune, Colombier-le-Vieux, Crozes-Hermitage, Érôme, Étables, Gervans, Larnage, Lemps, Margès, Marsaz, Montchenu, Pailharès, Plats, Saint-Barthélemy-le-Plain, Saint-Victor, Sécheras, Serves-sur-Rhône, Vaudevant et Vion

---

<sup>1</sup> L'ancienne CC du Pays du Pays de Saint-Félicien n'est pas couverte par le SCoT du Grand Rovaltain. Ses communes ont cependant été catégorisées dans les différents pôles de l'armature urbaine proposée par le SCoT. Le choix a été fait, par Arche Agglo, de retenir pour la commune de Saint-Félicien la classification de bourgs-centre du fait notamment de son rôle de « centralité » à l'échelle des communes de l'Ouest du territoire.



# DIAGNOSTIC TERRITORIAL

---

<b>Le territoire dans son environnement fonctionnel.....</b>	<b>13</b>
1. Un territoire à fonctionnalité résidentielle encore marquée... ..	14
2. ... et fortement polarisé par Valence .....	15
3. Les autres « fonctionnalités » du territoire .....	17
<b>Le peuplement du territoire.....</b>	<b>18</b>
1. Une démographie encore forte mais perdant un peu de son dynamisme.....	19
2. Une croissance démographique portée par les villages liée à l'attractivité des secteurs périphériques....	20
3. Un territoire au peuplement encore familial.....	21
4. Un peuplement encore jeune mais sujet au vieillissement .....	23
5. Deux tiers des 15-64 ans sont des actifs en emploi .....	25
6. De fortes disparités en termes de revenus.....	26
7. Des propriétaires occupants très majoritaires en périphérie est .....	29
8. Des ménages modestes privilégiant les secteurs urbains et les villages ruraux.....	30
9. Les capacités budgétaires des ménages .....	31
<b>Le parc de logements .....</b>	<b>33</b>
1. Un parc d'environ 27 300 logements.....	34
2. Une prédominance du grand logement individuel .....	34
3. Une vacance majoritairement concentrée dans le pôle urbain.....	35
4. Un parc appelant des actions variées pour son amélioration .....	38
5. La problématique des centres-villes et centre-bourgs .....	40
<b>La production de logements .....</b>	<b>41</b>
1. Une dynamique de construction soumise à de fortes variations .....	42
2. Une dynamique soutenue par la construction pour soi et l'individuel .....	44
3. Un effondrement du PTZ .....	46
<b>Les fonctionnements des marchés locaux de l'habitat .....</b>	<b>47</b>
1. Un marché du logement social concentré sur le pôle urbain .....	48
2. Une programmation locative sociale en rehausse depuis 2015 .....	50
3. Une faible vacance dans le logement locatif social .....	51
4. Une forte pression de la demande sur le parc public .....	52
5. Le marché locatif privé.....	54
6. Le marché de la revente .....	54
7. Le marché de la promotion immobilière .....	56

8. Le marché du lot à bâtir .....	59
9. L'adéquation de l'offre avec la demande .....	60
<b>Les publics spécifiques.....</b>	<b>61</b>
1. Une problématique du vieillissement de plus en plus prégnante .....	62
2. Les jeunes : des profils variés nécessitant des réponses adaptées .....	64
3. La problématique des ménages en situation de précarité .....	65
4. Les gens du voyage : deux Schémas départementaux .....	66
5. Les saisonniers : des flux importants pouvant générer des troubles .....	67
<b>QUELS ENJEUX POUR LE TERRITOIRE .....</b>	<b>68</b>
1. Un rythme de production à encadrer et harmoniser .....	68
2. Améliorer la mixité et limiter les contrastes de peuplement .....	68
3. Optimiser la consommation de la ressource foncière .....	69
4. Agir sur le parc existant .....	70
5. Prendre en compte des besoins spécifiques.....	70

# Le territoire dans son environnement fonctionnel

---

## *Ce qu'il faut retenir :*

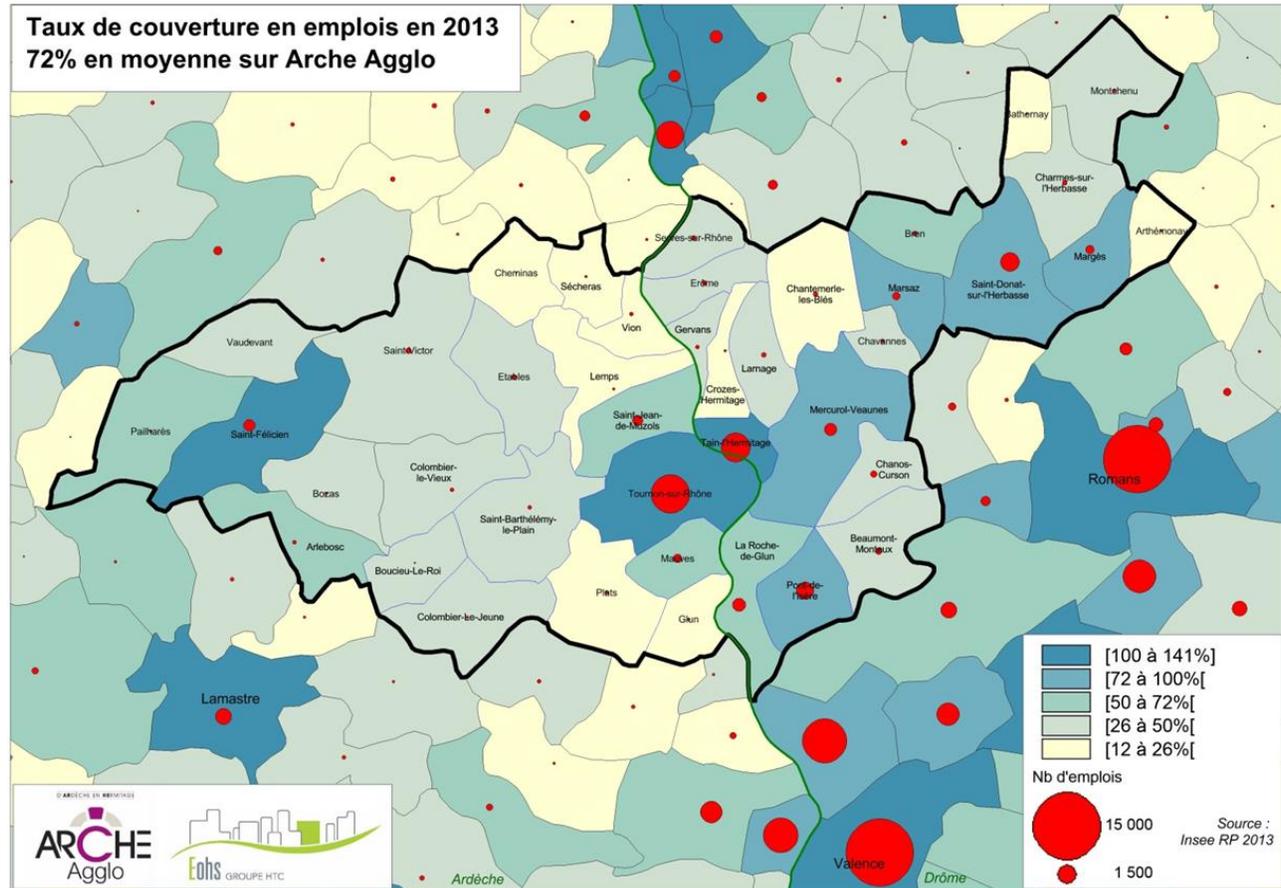
- Un territoire à fonctionnalité résidentielle marquée, fortement polarisé par Valence et en partie sous l'influence du pôle de Romans
- Des contrastes marqués entre les communes en termes de fonctionnalités comme de polarisation

## *Les enjeux en termes d'habitat :*

- Un questionnement nécessaire sur le rôle résidentiel en développement des territoires du sud-est, fortement polarisés par Valence

## 1. Un territoire à fonctionnalité résidentielle encore marquée ...

La fonction du territoire d'Arche Agglo est **principalement résidentielle**. En effet, le territoire n'offre que 18 900 emplois pour 26 400 actifs résidant au sein de l'EPCI, soit environ 72 emplois pour 100 actifs<sup>2</sup>. Le taux de couverture en emploi de la CA est proche de celui de l'Ardèche (76) mais nettement inférieur à celui de la Drôme (93) et du SCoT (92).



Les **situations communales sont extrêmement contrastées** : avec 48% des emplois d'Arche Agglo, Tournon-sur-Rhône et Tain-l'Hermitage constituent le pôle d'emploi principal de l'EPCI et polarisent les actifs de toute l'intercommunalité, en particulier des villages ruraux. Ces deux communes présentent respectivement des taux de couverture en emploi de 116 et de 124, contre 35 en moyenne dans les villages ruraux.

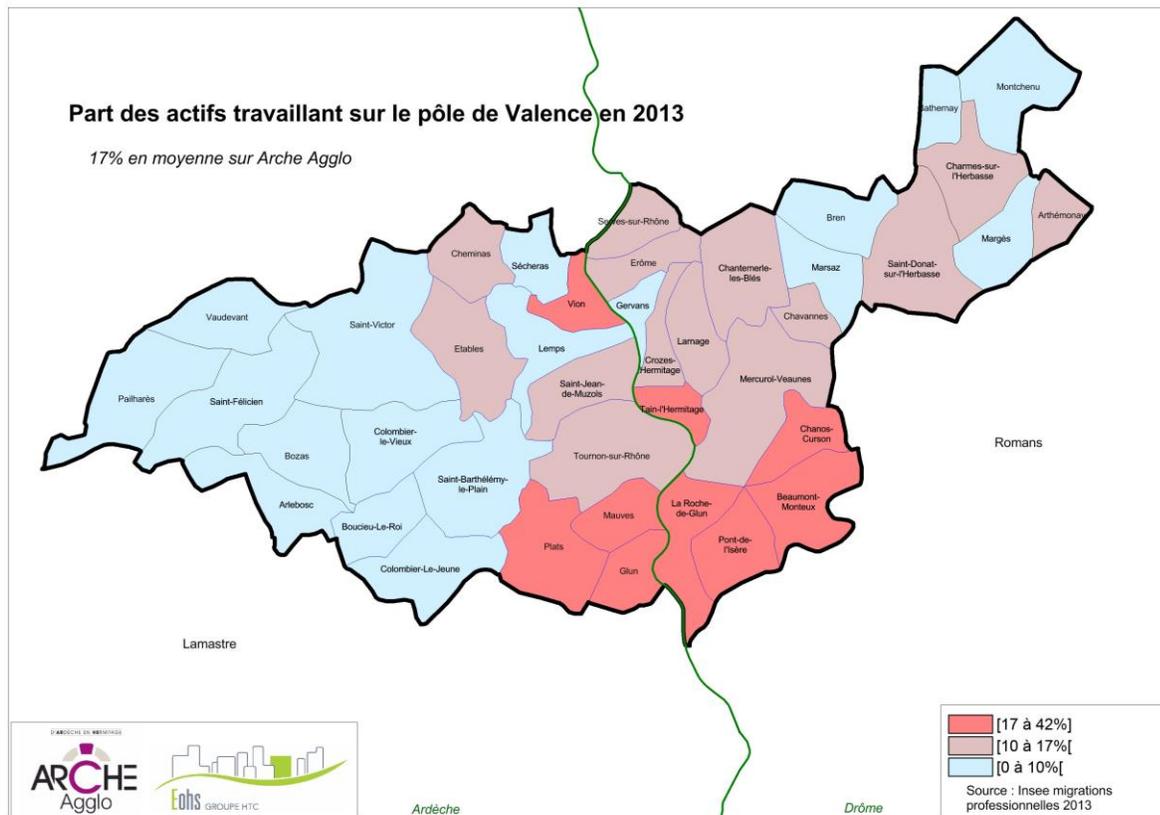
Le taux de couverture en emploi sur Arche Agglo est comparable à celui de l'ancien périmètre de l'EPCI (CC Hermitage-Touronnais) puisqu'il était également de 72% en 1999. On constate une hausse parmi les pôles urbains et périurbains, le ratio nombre d'emplois/nombre d'actifs étant en hausse sur les pôles périurbains et le pôle Tournon/Tain, stable sur les villages périurbains et en baisse sur les villages ruraux.

<sup>2</sup> Ce ratio est appelé « taux de couverture en emploi » et permet d'identifier la fonctionnalité principale du territoire. Plus il est faible, plus le territoire est à dominante résidentielle.

**Cette baisse du taux sur les villages ruraux illustre le développement de la vocation résidentielle de ces communes** dans une logique de périurbanisation par rapport au pôle Tournon/Tain. Comme le montre la carte ci-dessous, la population active des villages ruraux, contrairement aux pôles et villages urbains, travaille très majoritairement sur le territoire communautaire et plus spécifiquement sur le pôle urbain. **Cette situation est particulièrement marquée sur les communes situées à l’ouest et au nord du pôle urbain.**

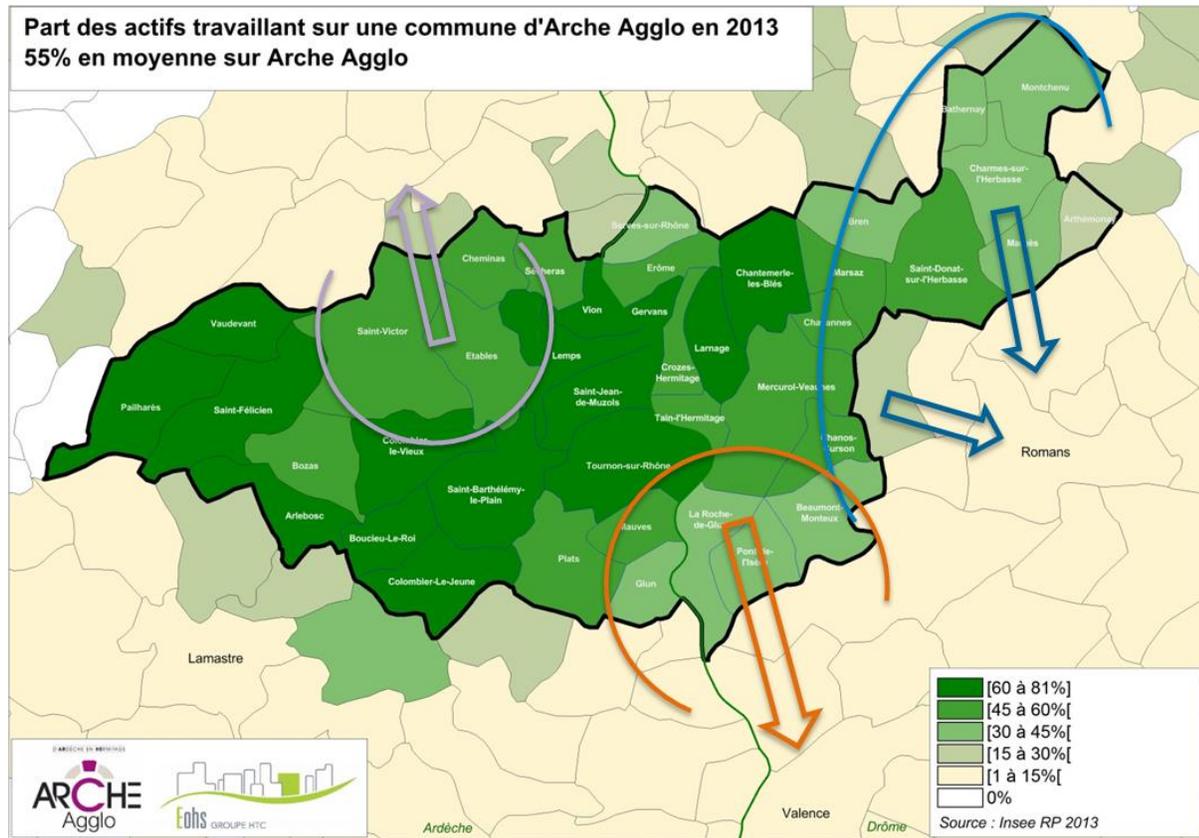
## 2. ... fortement polarisé par Valence et partiellement par Romans

**Le territoire dépend fortement de son environnement en termes d’emploi** : seuls 55% des actifs de la CA travaillent sur le territoire communautaire tandis que **près d’un actif sur cinq travaille dans le pôle valentinois<sup>3</sup>** (qui concentre plus d’un tiers des emplois du territoire du Grand Rovaltain). Ce taux monte jusqu’à un tiers des actifs des pôles périurbains et un quart des actifs des villages périurbains, en particulier ceux du sud et l’est du territoire communautaire.



**Romans polarise quant à elle surtout l’est d’Arche Agglo (6% des travailleurs de l’intercommunalité). Les actifs travaillent très peu dans les autres territoires environnants** : 7% dans le reste de l’Ardèche et 10% dans le reste de la Drôme.

<sup>3</sup> Valence, Bourg-lès-Valence, Portes-lès-Valence et Guilherand Granges.



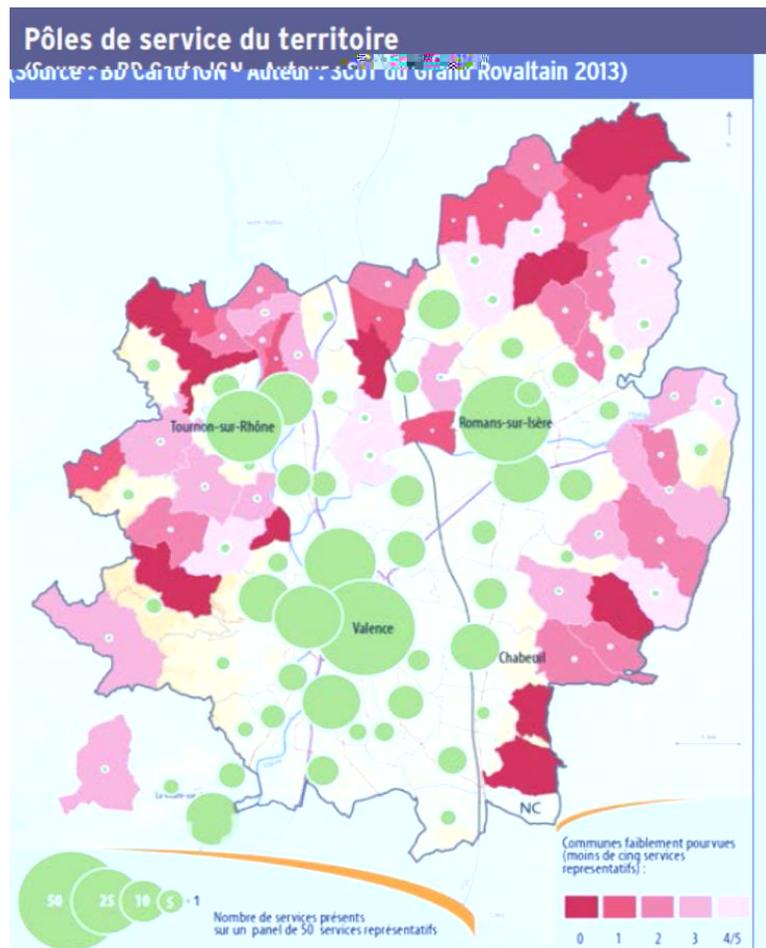
A l'échelle du SCoT, les villages ruraux apparaissent comme des espaces de périurbanisation vis-à-vis du pôle de Tournon/Tain tandis que **les pôles et villages périurbains, dont une partie affiche des taux de couverture en emploi assez importants, sont avant tout des espaces de périurbanisation vis-à-vis de l'agglomération valentinoise**. De fait, les marchés de ces territoires peuvent donc être le **théâtre d'une concurrence** entre les ménages issus d'Arche Agglo et ceux issus de l'agglomération de Valence.

### 3. Les autres « fonctionnalités » du territoire

L'analyse produite par le SCoT en ce qui concerne le niveau d'équipements en termes de service met en avant la **faiblesse des services disponibles sur le secteur des villages ruraux d'Arche Agglo**, renforçant d'autant plus la **mono-fonctionnalité résidentielle de ces communes** et leur polarisation par rapport au pôle de Tournon/Tain, au-delà du seul emploi.

Cette mono-fonctionnalité alliée à la dynamique de périurbanisation apparaît d'autant plus **problématique dans un contexte d'absence d'offre de transports en commun intra-communautaire**.

En revanche, en ce qui concerne les modalités de déplacements, **le territoire dispose d'avantages certains comme la rapidité d'accès à l'A7 et la présence d'une gare TER à Tain**. Ces éléments tendent à renforcer la polarisation du territoire par Valence.



**La gare de Tain serait d'ailleurs susceptible d'être valorisée et de proposer, notamment aux actifs travaillant sur le valentinois, une alternative crédible à l'installation dans les secteurs périurbains.**

Il convient également de tenir compte de la proximité de la gare TGV et de son activité économique qui constitue un « moteur » pour la dynamique résidentielle des communes de l'est du territoire.

Enfin, il est important de tenir compte de la **composante viticole de l'activité économique du territoire**. Créatrice de richesse pour le territoire, cette activité génère néanmoins de véritables problématiques en ce qui concerne la question de l'habitat. Elle implique premièrement des « **conflits** » **d'usage sur la ressource foncière et donc une pression sur cette ressource**. Dans certaines communes, et notamment à Tain, le foncier n'est de ce fait pas disponible pour la production de logement, poussant à s'interroger sur les modalités de développement en renouvellement urbain. De plus, cette activité ainsi que l'ensemble de l'activité agricole sur le territoire, **génère une offre importante en termes de travail saisonnier**, entraînant diverses problématiques liées au logement de ces travailleurs.

# Le peuplement du territoire

---

23 287 ménages et 55 900 habitants sur le territoire d'Arche Agglo au 1<sup>er</sup> janvier 2013 (Insee)

## *Ce qu'il faut retenir :*

- Une démographie qui devient moins dynamique et portée essentiellement par les villages
- Des ménages au profil plus familial que dans les départements de rattachement ainsi qu'une accentuation de la spécialisation des secteurs selon le profil familial
- 16% de ménages sous le seuil de pauvreté et près de 6 ménages sur 10 éligibles au logement locatif social
- Une prédominance de la propriété occupante, en particulier dans les secteurs périphériques

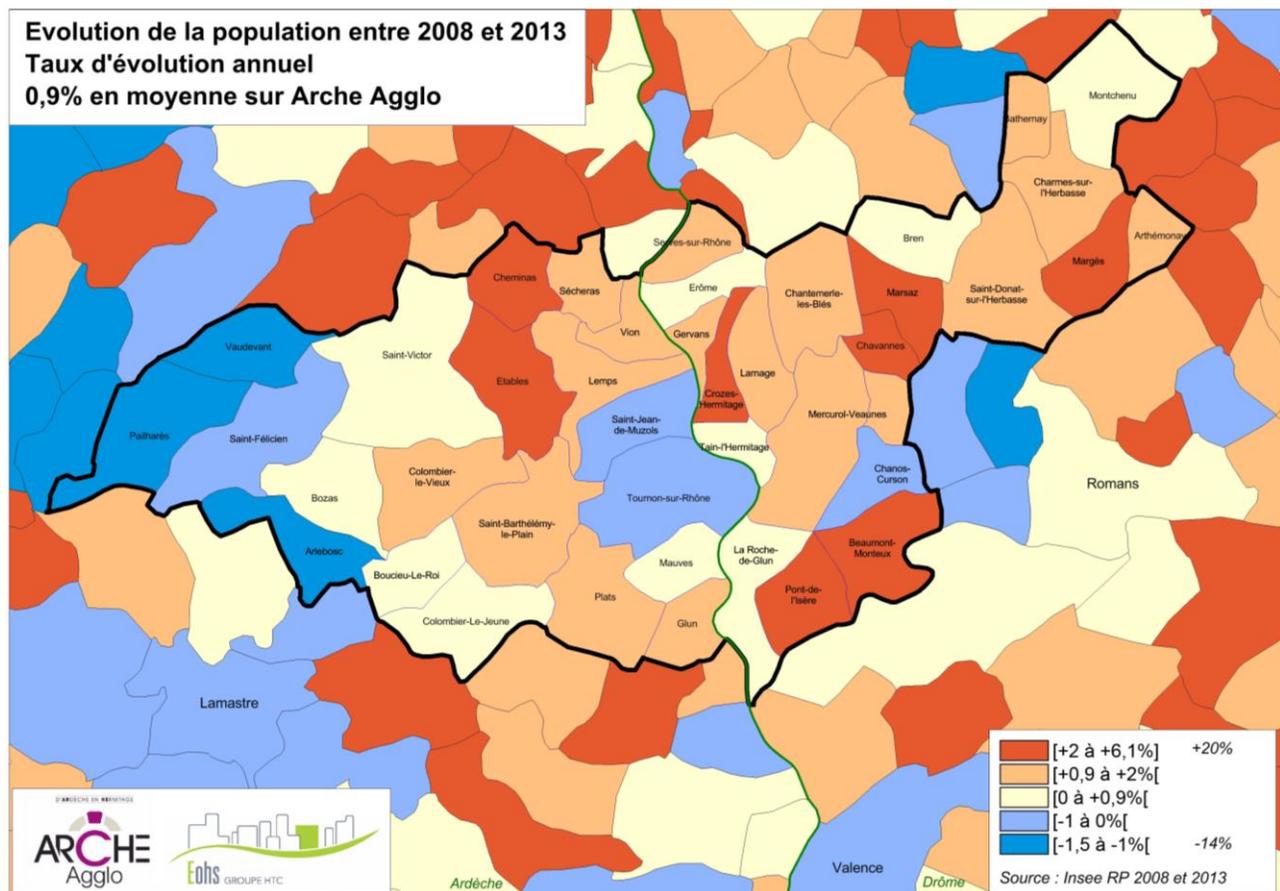
## *Les enjeux en termes d'habitat :*

- Recentrer la croissance démographique dans les pôles urbains comme prescrit par le SCoT
- Répondre aux besoins en logement provoqués par le desserrement des ménages (vieillessement, séparations,...) en produisant une offre qui soit adaptée notamment aux petits ménages
- S'interroger sur les marges de manœuvre en termes de choix résidentiels pour les familles
- Trouver des réponses aux besoins induits par le vieillissement de la population en termes d'accompagnement dans le maintien à domicile notamment
- Développer une capacité de réponse aux besoins des ménages les plus modestes sur l'ensemble du territoire communautaire
- Développer une offre locative, privée et sociale, également en dehors du secteur urbain pour permettre une plus grande liberté d'installation sur l'ensemble de l'EPCI

## 1. Une démographie encore forte mais perdant un peu de son dynamisme

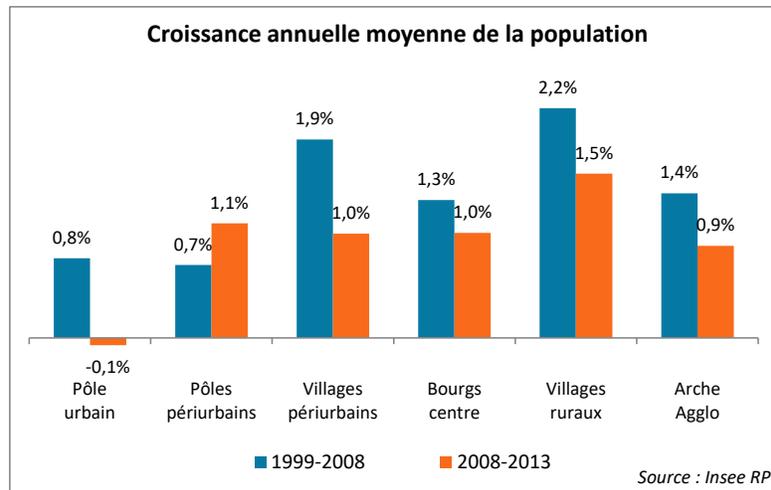
Atteignant **55 900 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2013**<sup>4</sup>, la population d'Arche Agglo a augmenté de 0,9% par an entre 2008 et 2013, accueillant ainsi **près de 2 400 habitants supplémentaires en 5 ans**. A titre de comparaison, la croissance démographique sur les départements de la Drôme et de l'Ardèche s'élève sur la même période à respectivement 0,7% et 0,6%.

On observe de fortes variations de la croissance démographique selon les secteurs, notamment liées à la disposition des axes routiers. L'évolution annuelle est négative dans le pôle Tournon/Tain, elle atteint 1,5% dans les villages ruraux, témoignant ainsi de la périurbanisation à l'œuvre sur le territoire.



La **dynamique démographique diminue dans l'EPCI**, de 0,5 points par rapport à la période précédente (1999-2008). Tous les secteurs sont concernés hormis le pôle périurbain dont la dynamique s'intensifie au regard de la période précédente (+0,4 point).

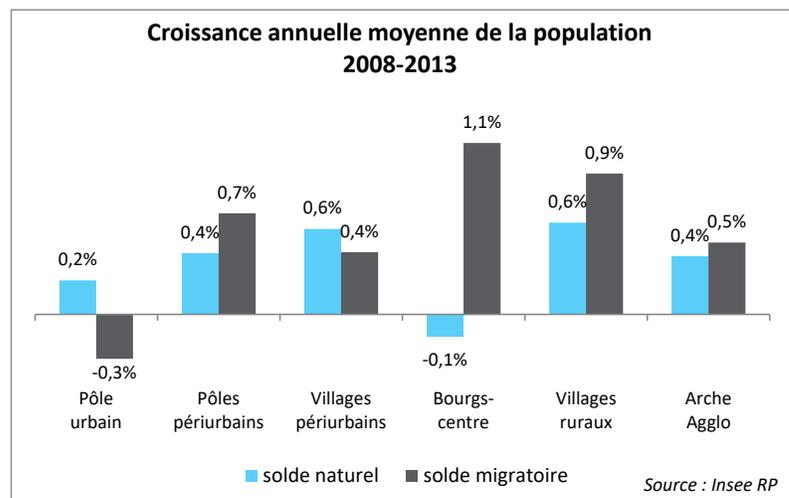
<sup>4</sup> INSEE au 1<sup>er</sup> janvier 2013, Populations municipales des communes.



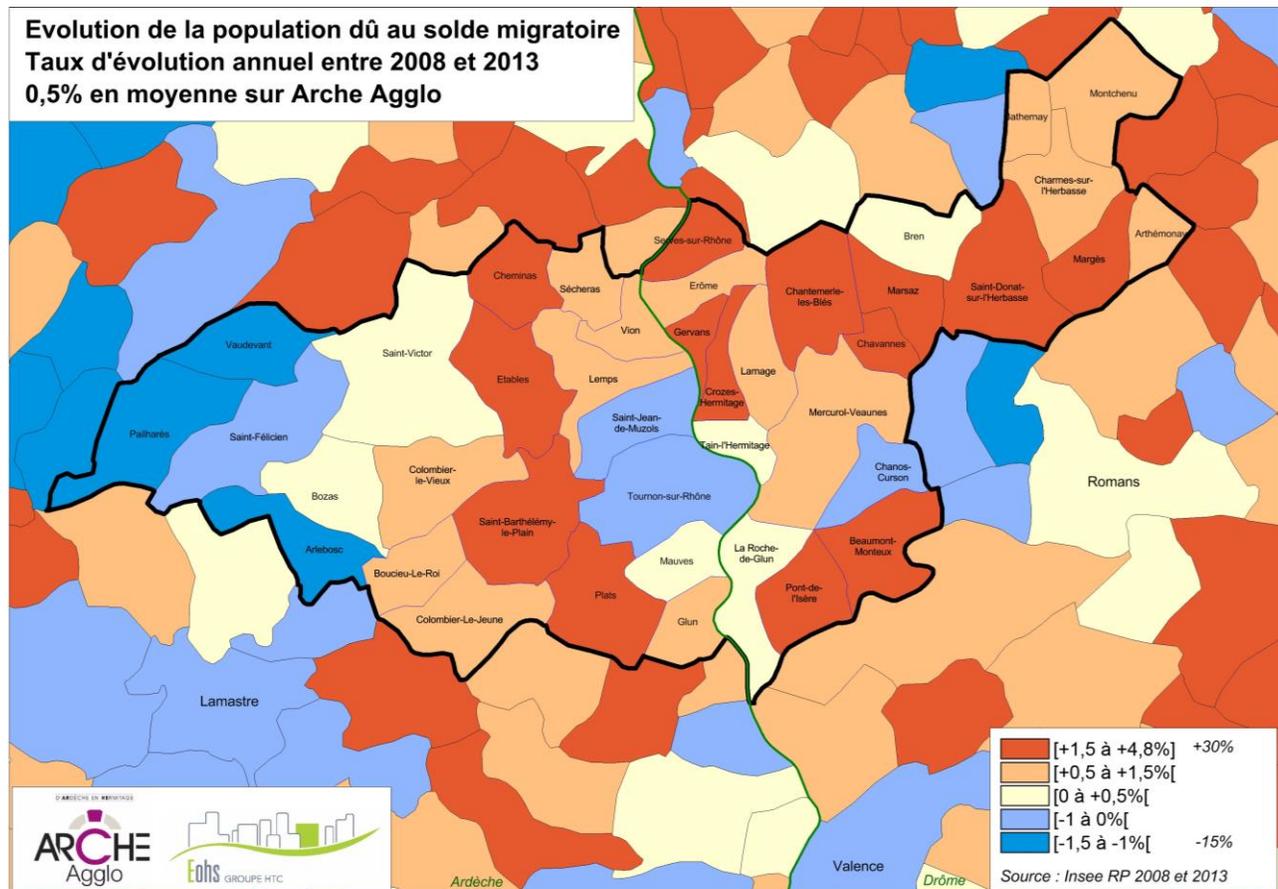
## 2. Une croissance démographique portée par les villages liée à l'attractivité des secteurs périphériques

Sur la dernière période (2008-2013), la croissance démographique est essentiellement portée par les villages ruraux qui concentrent 59% du gain démographique (1 398 habitants) pour 34% de la population. Deux communes se démarquent particulièrement : Pont-de-l'Isère qui regroupe 18% du gain démographique (pour 6% des habitants) ainsi que Saint-Donat-sur-l'Herbasse qui en accueille 12% (pour 7% des habitants). Le pôle urbain perd des habitants (-56) ainsi que quelques autres communes dont Saint-Félicien (-46) ou encore Pailharès (-21).

Au niveau de l'EPCI, la croissance démographique est portée tant par le solde naturel que par le solde migratoire. Alors que la croissance se fait principalement par le solde naturel dans les pôles urbains et les villages périurbains, c'est surtout par le solde migratoire que la population des autres polarités du SCoT croît, en lien avec la fonction résidentielle qui s'affirme. A l'échelle des secteurs, seul le pôle urbain souffre d'un déficit migratoire, imputable à la seule ville de Tournon-sur-Rhône qui perd 62 habitants sur la période 2008-2013.



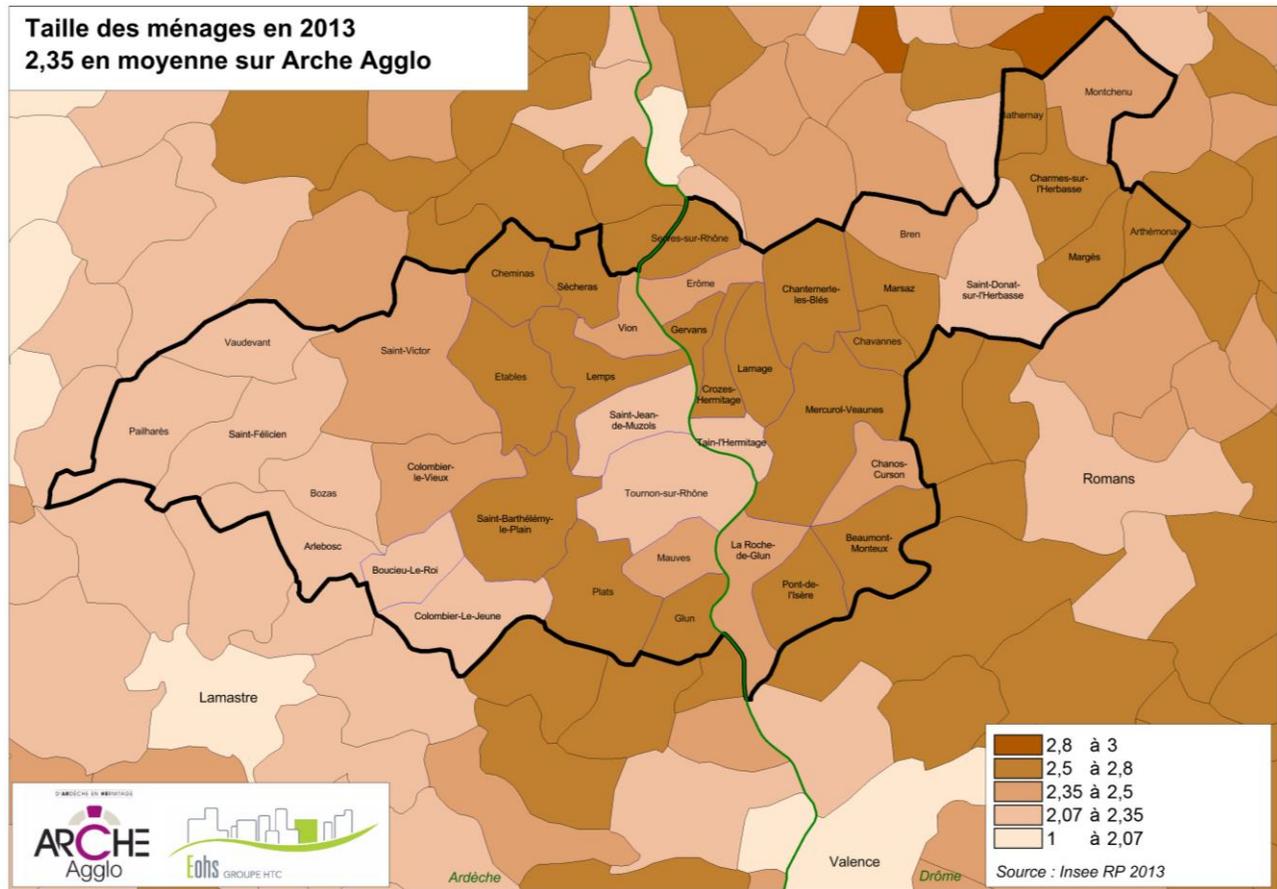
***Ces importants écarts d'attractivité résidentielle pointent un enjeu important relatif à l'organisation de la croissance du territoire, en lien avec les orientations du SCoT du Grand Rovaltain prescrivant de recentrer la croissance démographique dans les pôles plus urbains.***



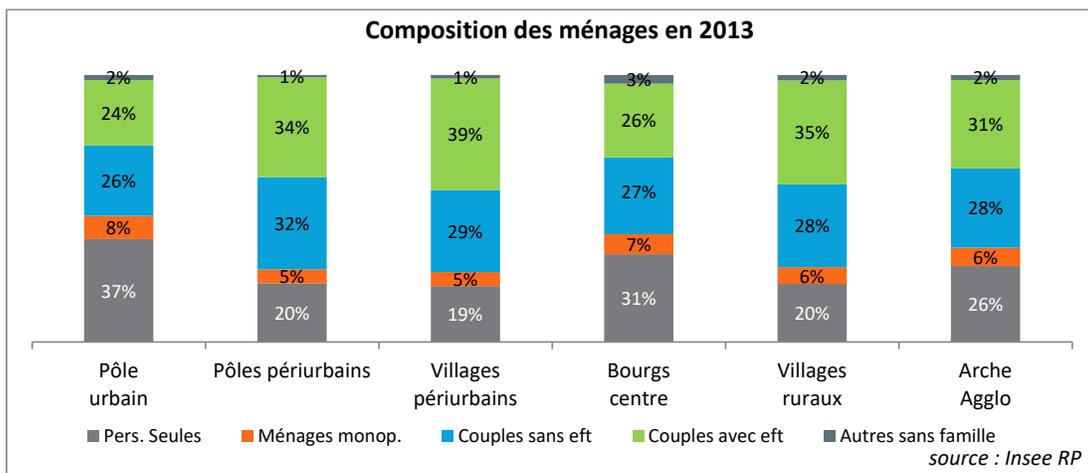
### 3. Un territoire au peuplement encore familial

Avec 2,35 personnes par ménage en moyenne, les ménages d'Arche Agglo ont un profil familial en comparaison de leurs départements (2,25 pour la Drôme et 2,21 pour l'Ardèche). C'est dans le pôle urbain que les ménages sont les plus petits (2,09) tandis qu'on retrouve de **grands ménages dans les villages, qu'ils soient périurbains ou ruraux (2,55), traduisant ainsi la localisation préférentielle des familles** au sein du territoire intercommunal.

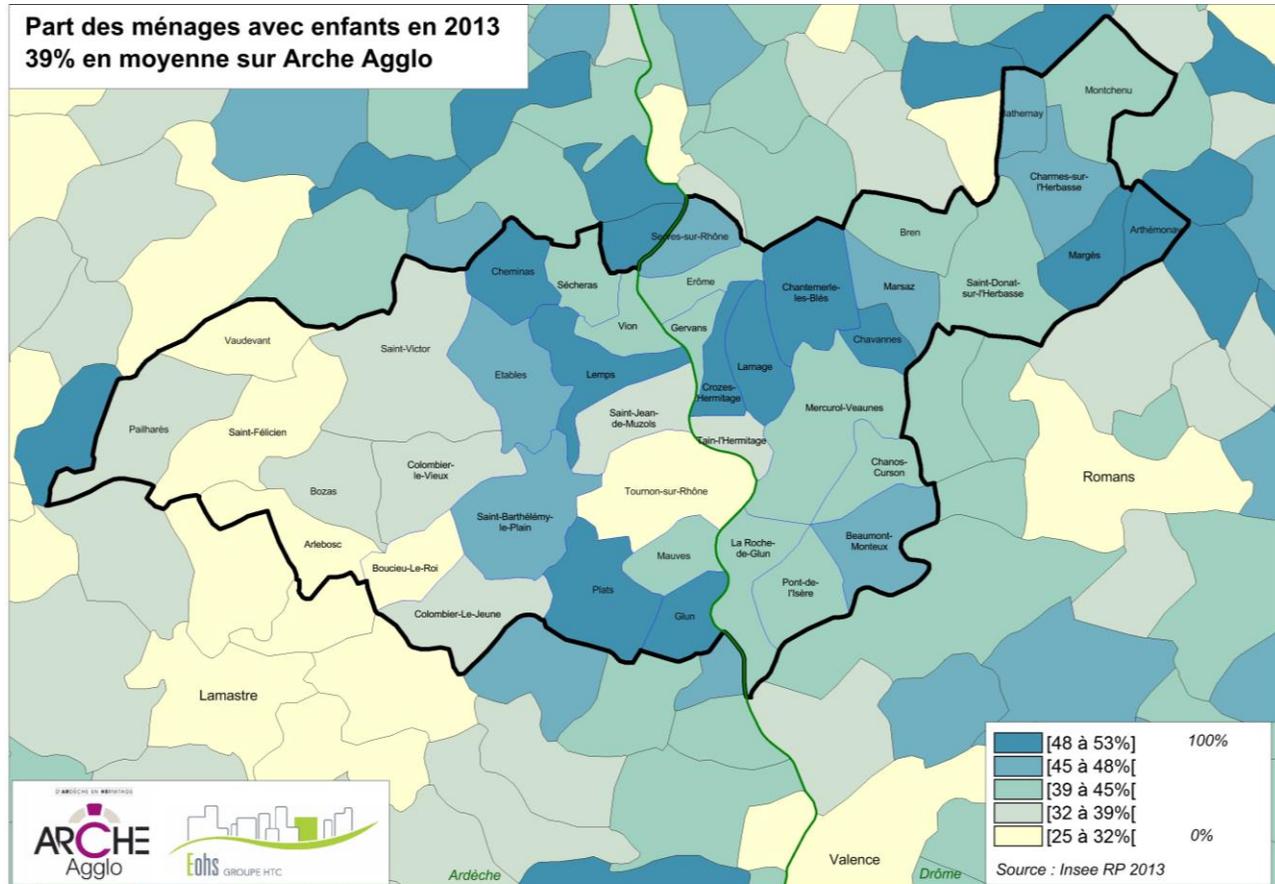
Par rapport à la période 1999-2008, le phénomène de desserrement des ménages ralentit légèrement entre 2008 et 2013 : de 2,52 personnes par ménage en 1999, on passe à 2,40 en 2008 et 2,35 en 2013. Ce phénomène touche la plupart des communes urbaines et périurbaines. **En revanche, plusieurs villages ruraux de l'est et du centre-ouest de l'EPCI connaissent un phénomène inverse** et voient la taille de leurs ménages augmenter depuis 2008. Il s'agit essentiellement des communes de Sécheras, Marsaz, Cheminas ou encore Chavannes. Ce phénomène est à relier à celui de la **périurbanisation récente que connaît le territoire ces dernières années et donc à l'installation des familles sur ces communes.**



**Le profil familial du territoire se confirme avec la composition des ménages : 39% des ménages d’Arche Agglo ont des enfants contre seulement 34% dans la Drôme et 36% en Ardèche. C’est principalement dans les villages que l’on retrouve les ménages avec enfants tandis que **les personnes seules et les familles monoparentales sont surreprésentées dans le pôle urbain**, en lien avec la structure du parc de logements, soit des logements plus petits dans les communes les plus urbaines.**



Cette situation était déjà observée en 2008 et s'accroît ces dernières années avec une **proportion de familles avec enfants en hausse dans les deux bourgs-centres, les villages ruraux et les pôles périurbains** du territoire et stable dans le pôle urbain et les villages périurbains.

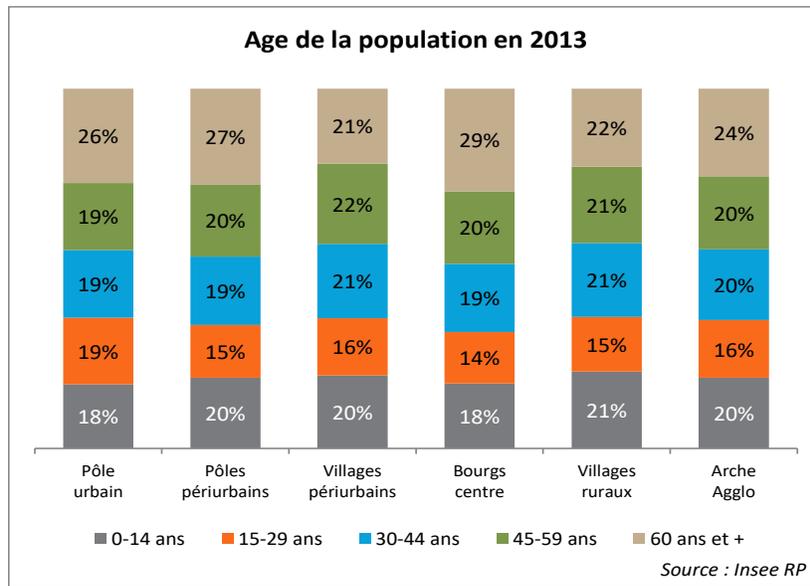


**Ce constat nécessite de s'interroger sur les marges de manœuvre dans les choix résidentiels des familles sur le territoire d'Arche Agglo : l'installation dans les secteurs périphériques est-elle contrainte par l'absence d'une offre adaptée et suffisante dans les secteurs urbains ou résulte-t-elle de véritables choix résidentiels posés par les familles ?**

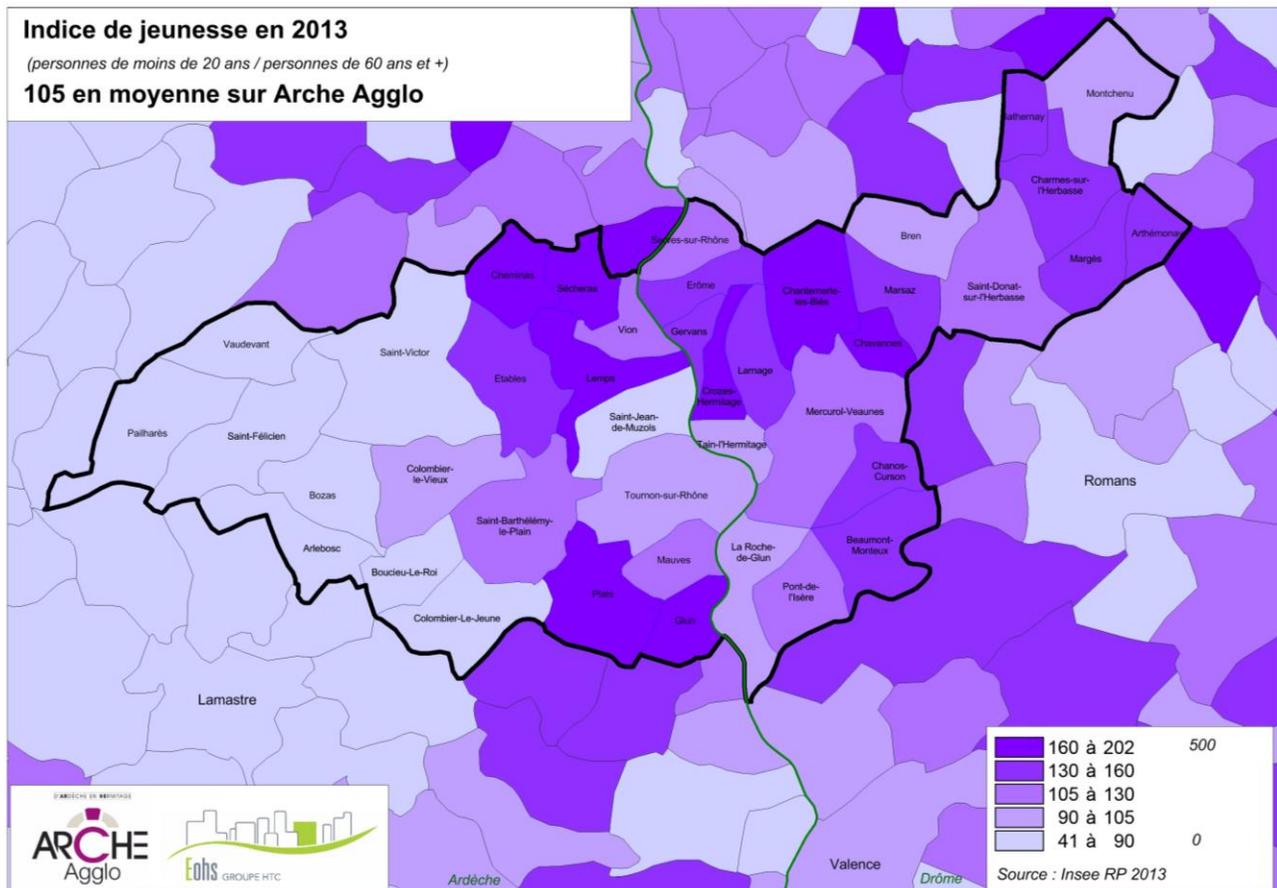
#### 4. Un peuplement encore jeune mais sujet au vieillissement

En lien avec son profil plutôt familial, **le territoire de la CA peut être qualifié de plutôt « jeune »**. En effet, l'indice de jeunesse<sup>5</sup> y est de 1,05 contre 0,94 dans la Drôme et 0,78 en l'Ardèche. L'indice de jeunesse augmente à mesure que l'on s'éloigne du centre urbain, en lien avec la forte représentation des familles avec enfant dans les villages. Il est ainsi inférieur à 1 dans les pôles urbain et périurbain ainsi que dans les centres-bourgs alors qu'il est proche de 1,3 dans les villages périurbains et ruraux.

<sup>5</sup> L'indice de jeunesse correspond au nombre de personnes âgées de 60 ans et plus divisé par celui des personnes âgées de moins de 20 ans. Plus l'indice est élevé, plus la population du territoire est considérée comme « jeune ».



Illustrant le phénomène de vieillissement que l'on observe également à l'échelle nationale, **l'indice de jeunesse recule sur le territoire** : il passe de 1,20 en 2008 à 1,05 en 2013. Au regard des territoires de comparaison, l'indice de jeunesse recule davantage sur Arche Agglo entre 2008 et 2013, les autres territoires ayant été confrontés plus tôt au vieillissement.



**La part des habitants de 60 ans et plus s'élève à 24% sur Arche Agglo en 2013. Illustrant le vieillissement, cette part n'était sur la CA que de 22% en 2008.** Sur les territoires de comparaison, les habitants « âgés » se retrouvent en plus grandes proportions : la part de 60 ans et plus atteint 26% dans la Drôme et 29% en Ardèche.

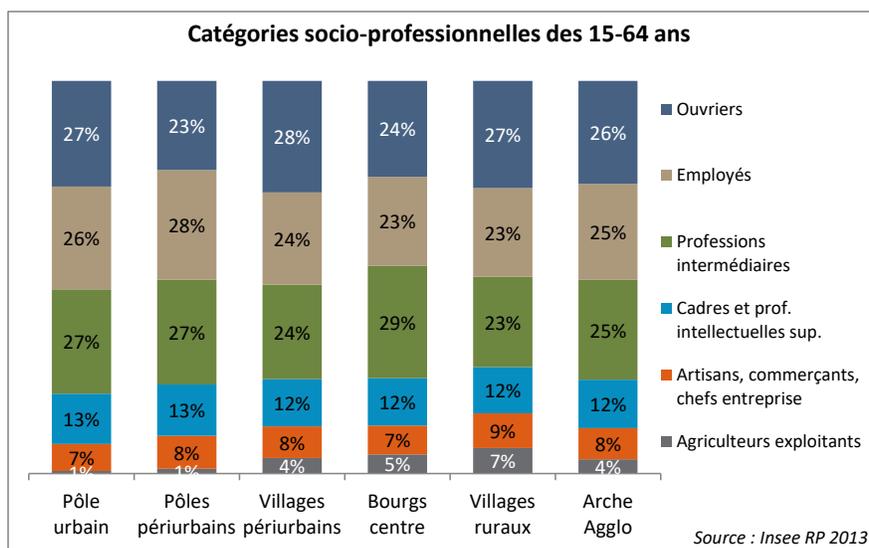
En 5 ans, la population de 75 ans et plus, légèrement inférieure à celle observée sur les territoires de comparaison (9% contre 10% dans la Drôme et 11% en Ardèche) a augmenté de 500 personnes sur l'agglomération. Notons que **le vieillissement de la population est une dynamique de fond et que tous les secteurs sont concernés** par l'augmentation de la population des seniors, globalement dans les mêmes proportions.

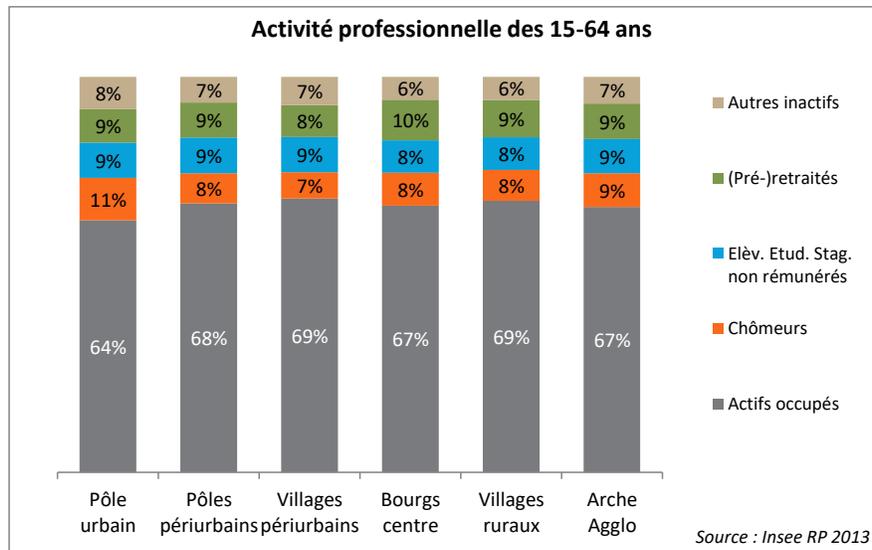
**Dans ce contexte, le PLH devra s'attacher à trouver des réponses adaptées pour les ménages âgés. Il s'agira d'une part d'accompagner les ménages dans leur maintien à domicile et d'autre part de développer des réponses intermédiaires entre autonomie et dépendance.**

## 5. Deux tiers des 15-64 ans sont des actifs en emploi

Deux tiers des 15-64 ans d'Arche Agglo sont des actifs en emploi, soit environ 4 points de plus qu'en moyenne dans les départements de rattachement. Alors que les (pré-)retraités se trouvent en proportion identique à ce que l'on observe dans la Drôme, ils sont proportionnellement moins nombreux (2 points d'écart) qu'en Ardèche, en lien avec une population âgée un peu moins importante.

Parmi les actifs de 15 à 64 ans de l'EPCI, on note une **légère surreprésentation des ouvriers** et une légère sous-représentation des employés comparé aux départements de la Drôme et de l'Ardèche.





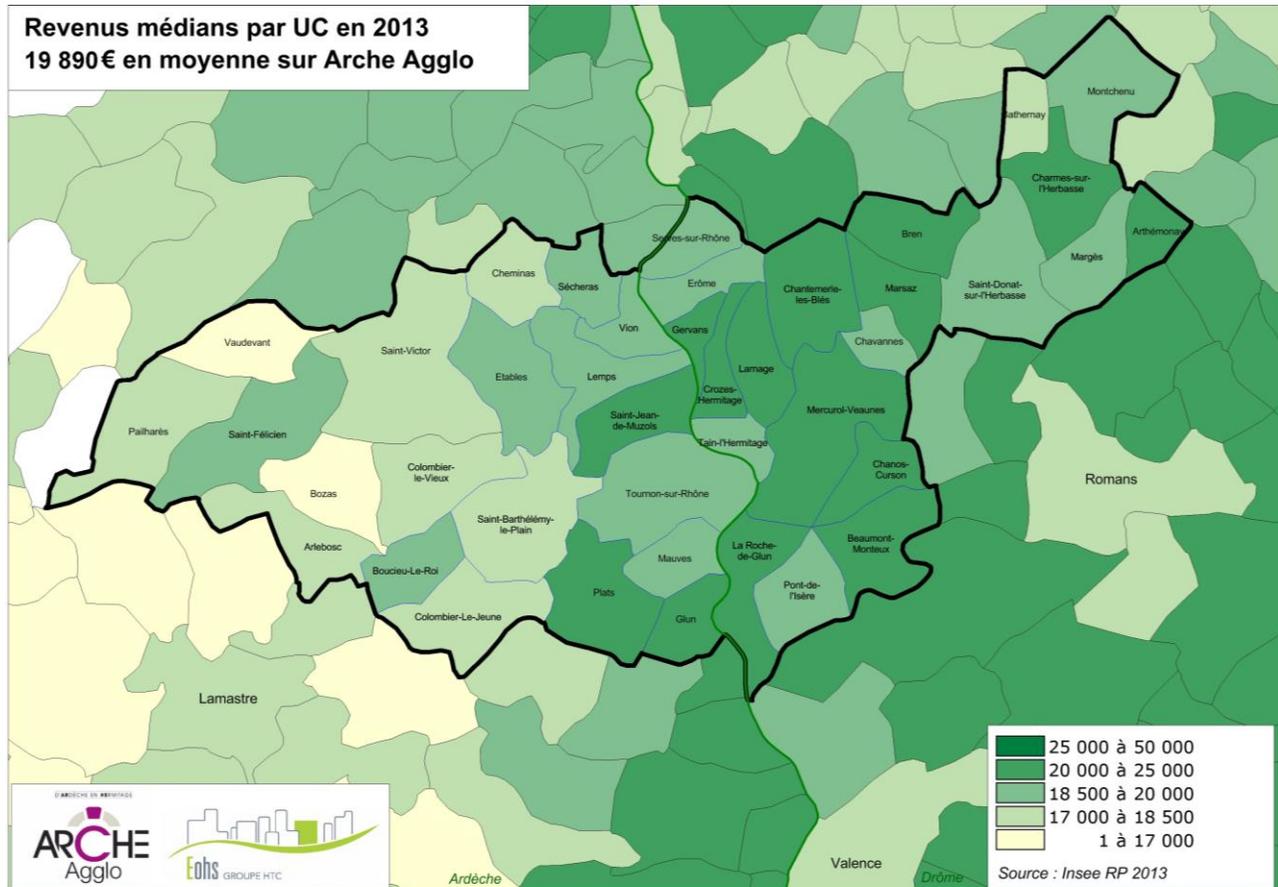
On constate quelques écarts entre les différents types d'armatures urbaines de l'EPCI : les personnes sans activité et les chômeurs sont surreprésentés dans le pôle urbain ainsi que les employés. Les pôles périurbains ont quant à eux une part plus importante d'employés mais comptent proportionnellement moins d'ouvriers. Quant aux bourgs-centres, ils comptent une part plus importante de personnes exerçant une profession intermédiaire. Enfin, la population des villages se caractérise avec une part plus importante d'agriculteurs.

A noter que la surreprésentation des ouvriers dans le pôle urbain et dans les villages ruraux et périurbains cache **une possible difficulté des ménages modestes, notamment pour accéder au foncier et/ou à la propriété**, rendant leur éloignement des pôles d'emploi nécessaire.

## 6. De fortes disparités en termes de revenus

Le revenu médian des ménages d'Arche Agglo s'établit à environ **1 660€ de revenus mensuels nets par unité de consommation (UC)<sup>6</sup>** en 2013, soit un niveau de revenus comparable à la moyenne nationale (1 680€). Les ménages situés du côté Hermitage sont globalement un peu plus aisés, de même que les ménages des villages périurbains. Tandis que les revenus sont plus faibles dans l'ancienne Communauté de Commune du Pays de Saint-Félicien, et dans les villages ruraux.

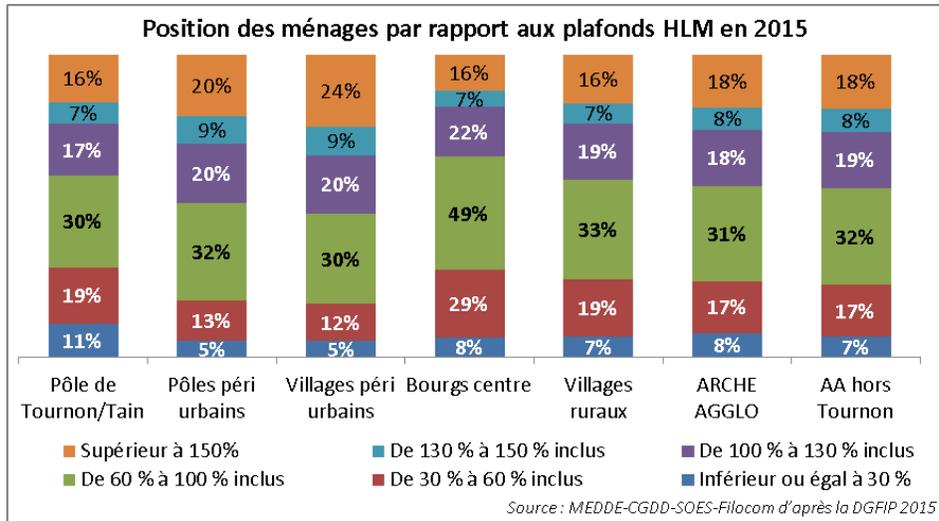
<sup>6</sup> L'unité de Consommation (UC) est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC). On retient ici la pondération suivante, selon l'échelle la plus communément utilisée : 1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.



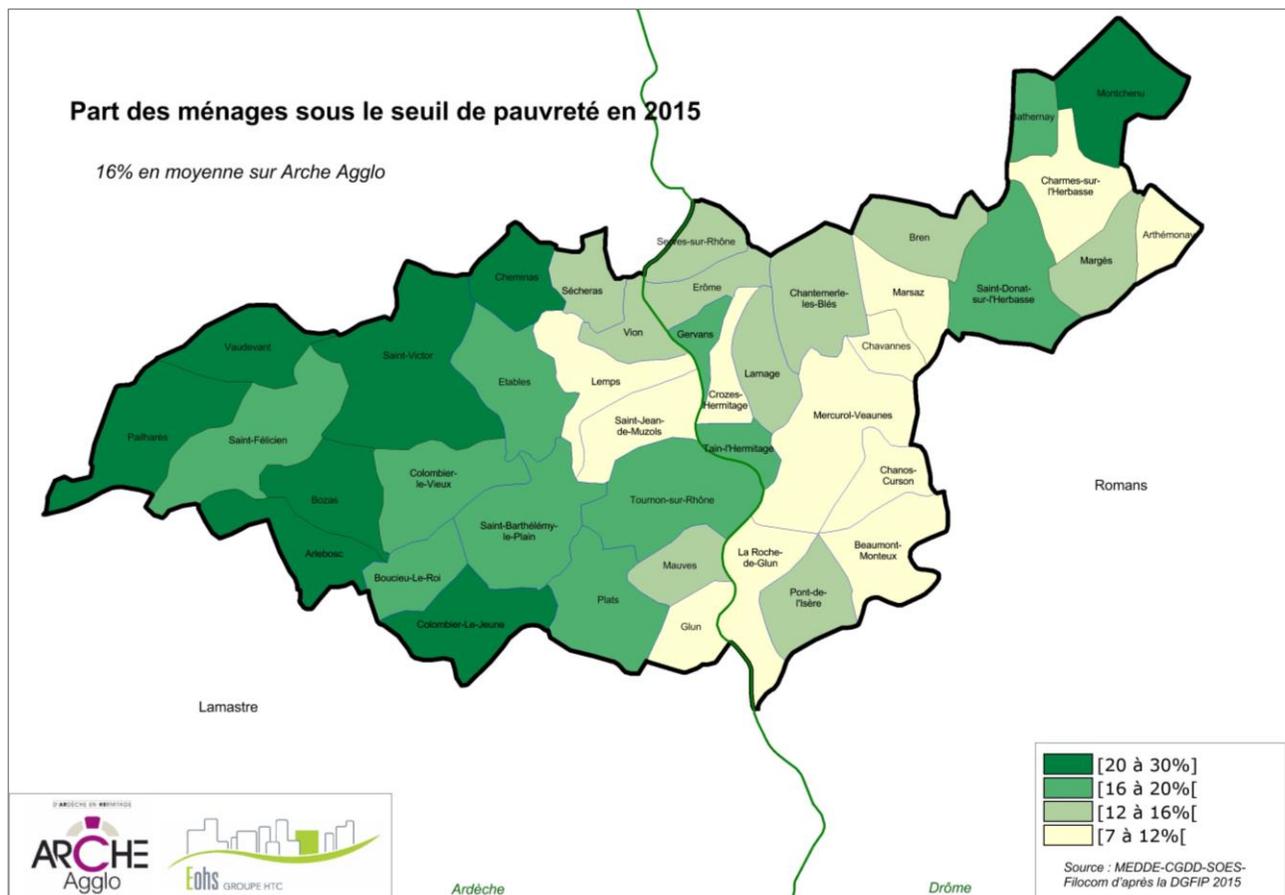
Entre 2006 et 2013, on constate **une forte évolution à la hausse du revenu médian**, en particulier dans les villages ruraux mais également dans les communes les plus polarisées par le pôle valentinois.

Sur les anciens EPCI de HTCC et du Pays de l'Herbasse, en 2013, un **quart des habitants vivaient dans un ménage gagnant moins de 1 200€ par UC par mois**, soit pour un couple avec un jeune enfant, moins de 2 150€ et pour un parent isolé avec un enfant moins de 1 560€ par mois. Sur l'ex-CC du Pays de Saint-Félicien, on estime qu'environ 35% des habitants vivaient dans des ménages en dessous de ce niveau de revenus (25% des habitants vivaient dans un ménage gagnant moins de 1015€/moi/UC).

L'analyse des revenus des ménages selon leur positionnement par rapport aux plafonds HLM confirme les disparités entre les secteurs du SCoT : dans le pôle urbain, les villages ruraux et les bourgs centre, plus de 60% des ménages sont éligibles au logement social alors que ce taux atteint 50% dans les secteurs périurbains.

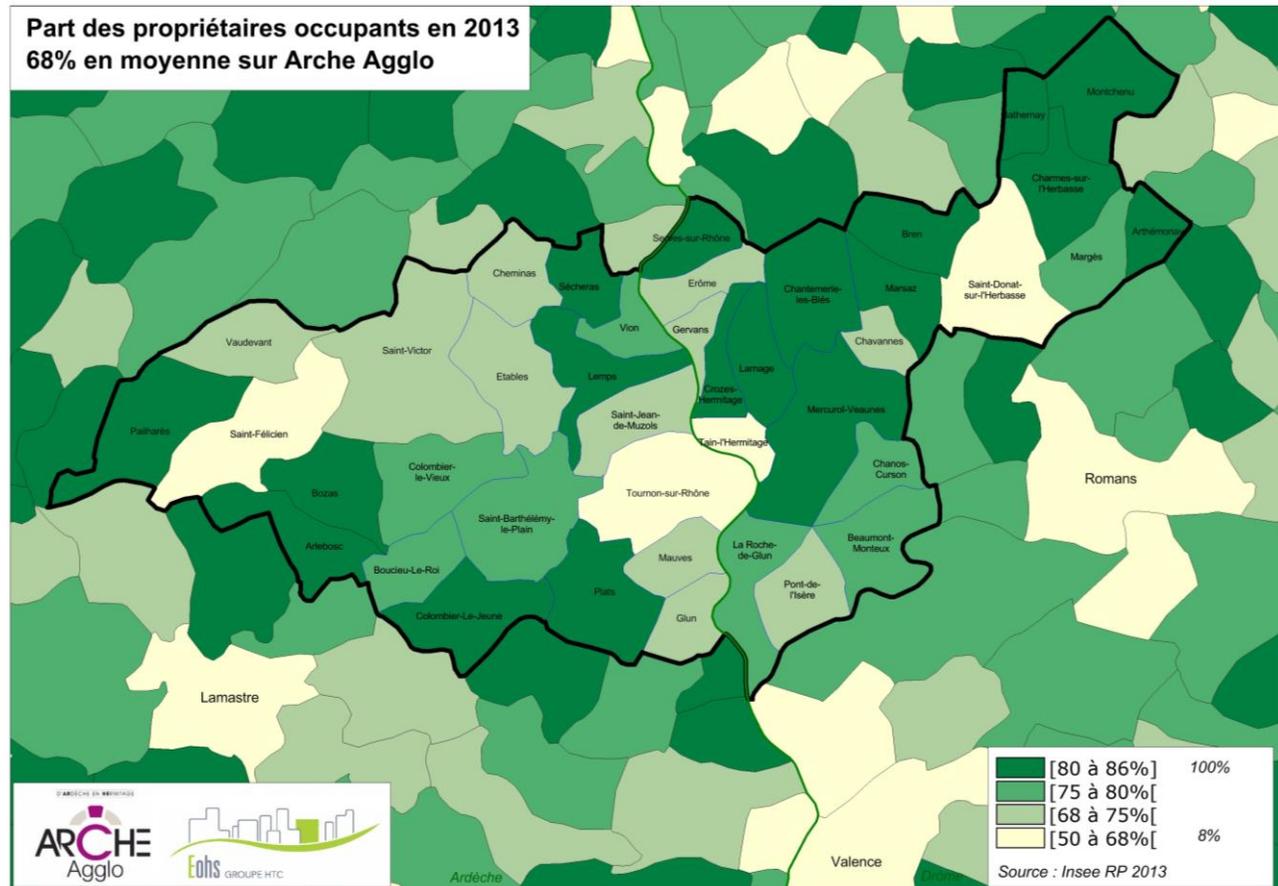


Par ailleurs, et malgré ces importantes évolutions, **16% des ménages de la CA vivent sous le seuil de pauvreté en 2013, soit 3 700 ménages.** Ces disparités dans les revenus posent la question de la liberté d'installation des ménages modestes dans le territoire et pointent la nécessité de s'interroger sur l'accès au logement pour tous les ménages, notamment les plus modestes.



## 7. Des propriétaires occupants majoritairement en milieu rural

Plus de deux tiers des ménages d'Arche Agglo occupent un logement dont ils sont propriétaires. Ce taux varie fortement au sein de l'EPCI, de la moitié des ménages dans le pôle urbain à près de 8 ménages sur 10 dans les villages ruraux. La dichotomie existante entre l'urbain et le rural est encore plus marquée à l'Est de l'agglomération. La prédominance du statut de propriétaire dans les secteurs périphériques est à relier au parc, composé dans ces secteurs essentiellement de grandes maisons individuelles. Malgré sa moindre prévalence, le statut de propriétaire occupant est aussi majoritaire dans le secteur urbain.



Alors que le parc locatif public est presque absent de l'offre du territoire, **le parc locatif privé joue lui un rôle important dans la mobilité résidentielle des ménages**. Ce parc représente à l'échelle de l'intercommunalité le quart de l'offre de logements dont la moitié est située dans le pôle de Tournon/Tain. Quant au parc HLM, il ne représente que 6% de l'offre (1 334 logements) dans un contexte où 7 ménages sur 10 sont éligibles au logement locatif social sur le territoire. Ici également, l'offre est principalement concentrée dans le pôle urbain avec 46% de l'offre HLM localisée à Tournon-sur-Rhône et Tain-l'Hermitage.

***Dans ce contexte, le développement du parc locatif, conventionné ou non, sera un des enjeux majeurs du PLH. Ce parc sera en outre à développer en dehors du pôle urbain, déjà pourvu, permettant ainsi une plus grande liberté d'installation des ménages modestes et permettant également de renforcer la dynamique démographique grâce à une dépendance moindre à la construction neuve.***

## 8. Des ménages modestes privilégiant les secteurs urbains et les villages ruraux

Environ 14 000 ménages, soit ¼ des ménages, ont emménagé depuis moins de 2 ans<sup>7</sup> dans leur logement dont près de la moitié dans les villages et près du tiers dans le pôle de Tournon/Tain. Parmi les emménagés récents, 43% ont accédé à la propriété et près de la moitié ont trouvé à se loger dans le parc locatif privé.

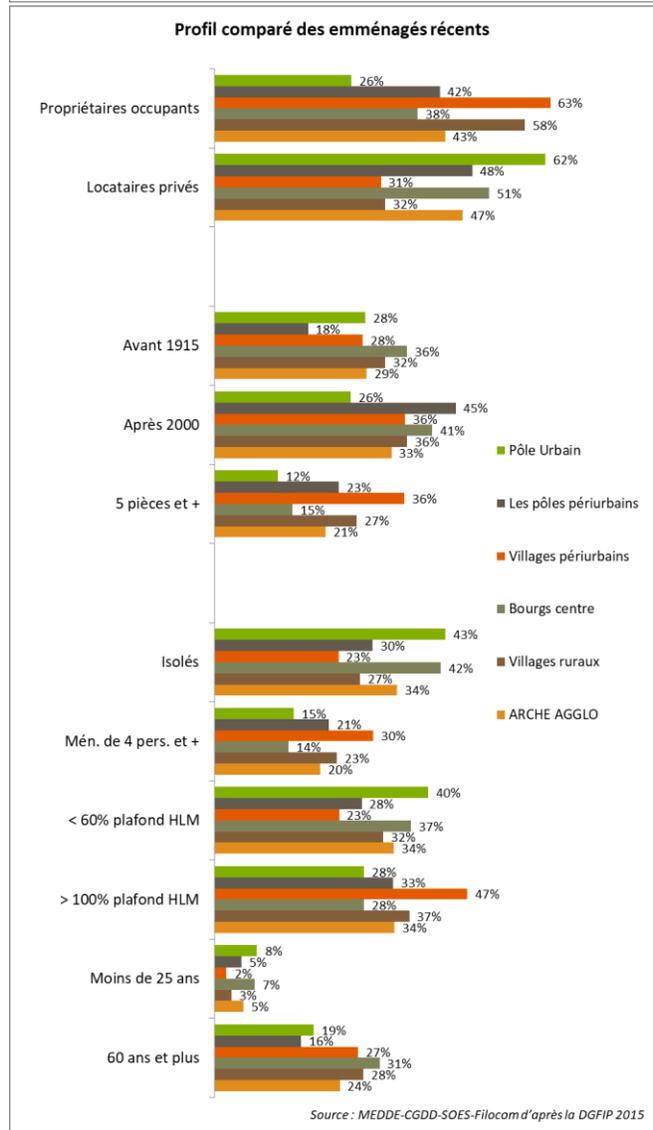
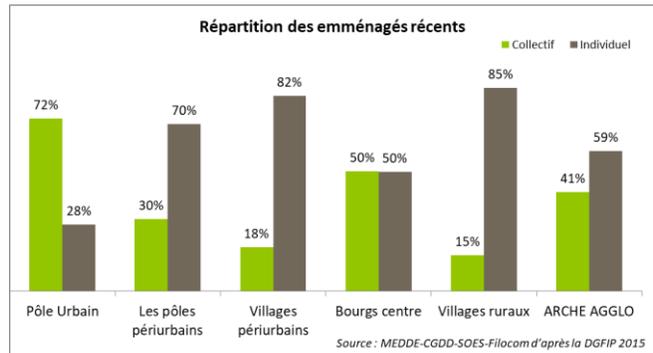
Les communes de Tournon-sur-Rhône et de Tain-l'Hermitage accueillent principalement des ménages qui s'installent dans le parc locatif (62%). Ce sont également des ménages au profil peu familial et plutôt aux ressources faibles.

Les pôles périurbains voient plutôt s'installer des ménages au profil familial avec des revenus relativement aisés.

Quant aux villages périurbains, ils accueillent une part importante de ménages âgés aux revenus très confortables. Ces ménages deviennent principalement propriétaires de leur logement.

Enfin, les villages ruraux accueillent eux aussi des ménages au profil familial mais ces ménages sont plus modestes que dans les secteurs périurbains. Contrairement aux ménages qui s'installent dans le pôle de Tournon/Tain, ces ménages acquièrent pour près de 60% d'entre eux leur logement.

***Cette configuration semble traduire un manque de possibilités pour les ménages modestes mais également pour les petits ménages sur le territoire, ne pouvant accéder aux secteurs périurbains où l'habitat pavillonnaire en propriété domine. De même, elle laisse penser que les ménages souhaitant accéder à la propriété semblent de plus en plus contraints à s'installer***



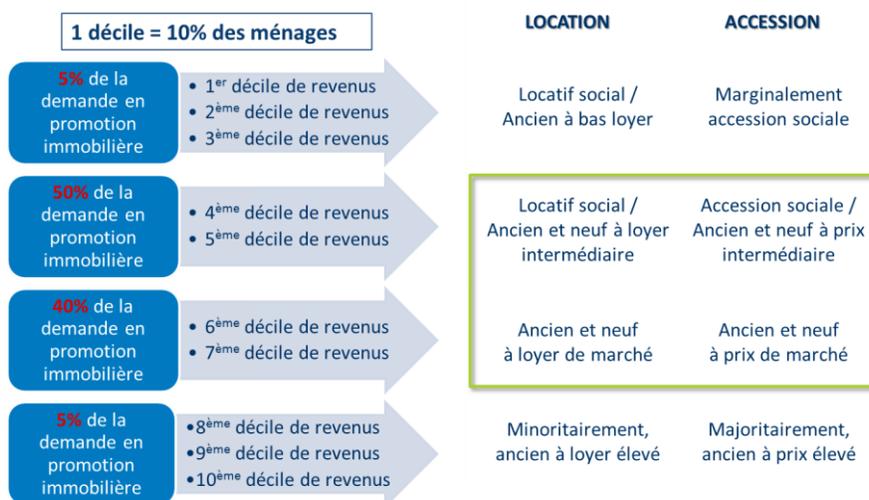
<sup>7</sup> Il s'agit de l'ensemble des emménagés récents, soit les ménages qui habitaient déjà la commune et qui ont déménagé au sein de celle-ci et des ménages qui habitaient auparavant une autre commune, sans que la distinction puisse être faite entre ces deux types d'emménagés récents.

*dans les communes rurales en raison du coût élevé du foncier mais peut-être également du fait d'un manque d'alternatives à la maison individuelle classique.*

## 9. Les capacités budgétaires des ménages

*Cette partie donne les caractéristiques du marché immobilier local à l'échelle de l'ex-CC Hermitage-Tournois.*

Les ménages les plus fragiles, soit les trois premiers déciles (30% des ménages), se dirigent généralement vers le locatif social, l'ancien à bas loyer et marginalement vers l'accession sociale. Ils ne représentent donc que 5% de la demande en promotion immobilière. Ils ont des revenus fiscaux inférieurs à 1 600€ net/mois, soit des capacités locatives maximum de 410€/mois et un budget plafond de 119 000€ dans les conditions actuelles d'emprunt. A l'inverse, les 30% des ménages les plus aisées, à partir du 8<sup>ème</sup> décile, représentent seulement 5% de la demande en promotion immobilière. Ils se tournent majoritairement vers l'ancien à prix élevé avec des budgets supérieurs à 245 000€ pour des revenus fiscaux commençant à 3 300€ net/mois.



Il reste ainsi les ménages de la classe moyenne qui représentent 40% des ménages et pèsent 90% de la demande en promotion immobilière. Ils ont des revenus compris entre 1 600€ et 3 300 €/mois pour des capacités budgétaires comprises entre 119 000€ et 245 000€. Les ménages du bas de la classe moyenne, du 4<sup>ème</sup> au 5<sup>ème</sup> décile, représentent à eux seuls 20% des ménages mais 50% de la demande en promotion immobilière avec un budget maximum de 178 000€.

***L'enjeu pour le prochain PLH est donc de pouvoir proposer une offre accessible à tous les ménages aux regards de leurs capacités budgétaires.***

CC HERMITAGE-TOURNOAIS		Fourchette de revenus*		Location Loyer maximum	Mensualité maximum	Accession Budget plancher** Budget plafond**	
Ménages de la classe modeste	1er décile	< 900 €		< 230 €	< 300 €	< 79 000 €	
	2e décile	900 €	1 300 €	330 €	440 €	67 000 €	96 000 €
	3e décile	1 300 €	1 600 €	410 €	540 €	96 000 €	119 000 €
Ménages ide la classe moyenne	4e décile	1 600 €	2 000 €	500 €	660 €	119 000 €	148 000 €
	Médiane	2 000 €	2 400 €	590 €	780 €	148 000 €	178 000 €
	6e décile	2 400 €	2 800 €	700 €	920 €	178 000 €	208 000 €
	7e décile	2 800 €	3 300 €	820 €	1 080 €	208 000 €	245 000 €
Ménages de la classe aisée	8e décile	3 300 €	3 900 €	980 €	1 300 €	245 000 €	289 000 €
	9e décile	3 900 €	5 100 €	1 270 €	1 680 €	289 000 €	378 000 €
	10e décile	> 5100 €		> 1270€	> 1680€	> 378000 €	

Source : INSEE DGI 2011

\* Revenu fiscal net mensuel :  
revenu déclaré par le  
contribuable sur la  
«déclaration des revenus»,  
avant tout abattement.

\*\* Les budgets d'acquisition  
sont calculés avec un taux  
d'intérêt de 3,41% assurance  
comprise (sept. 2015), sur 25  
ans, avec un taux  
d'endettement de 33% et un  
apport de 10%

# Le parc de logements

---

Au 1<sup>er</sup> janvier 2013 (Insee), 27 300 logements dont 85% de résidences principales

*Ce qu'il faut retenir :*

- Un parc contrasté entre un centre urbain où les logements collectifs sont surreprésentés et une périphérie offrant majoritairement des logements individuels, expliquant en partie les différences de peuplement
- 1 logement sur 10 est vacant. Le pôle urbain et dans une moindre mesure les bourgs-centres sont particulièrement touchés par le phénomène, à l'inverse du pôle périurbain. La vacance structurelle touche plus de 1 150 logements
- Plus de 300 logements potentiellement indignes dans le parc privé sur l'ancien EPCI de la CC Hermitage Tournonnais
- Une problématique de précarité énergétique dans un parc plutôt ancien

*Les enjeux en termes d'habitat :*

- Une répartition du parc en collectif peu équilibrée sur le territoire, induisant des spécificités de peuplement et une problématique en termes de consommation foncière
- Un taux de vacance à réduire, en particulier dans le contexte urbain, plus touché, et où le foncier mobilisable est moins important
- Un travail sur l'amélioration de l'habitat et la lutte contre la précarité énergétique à réaliser

## 1. Un parc d'environ 27 300 logements

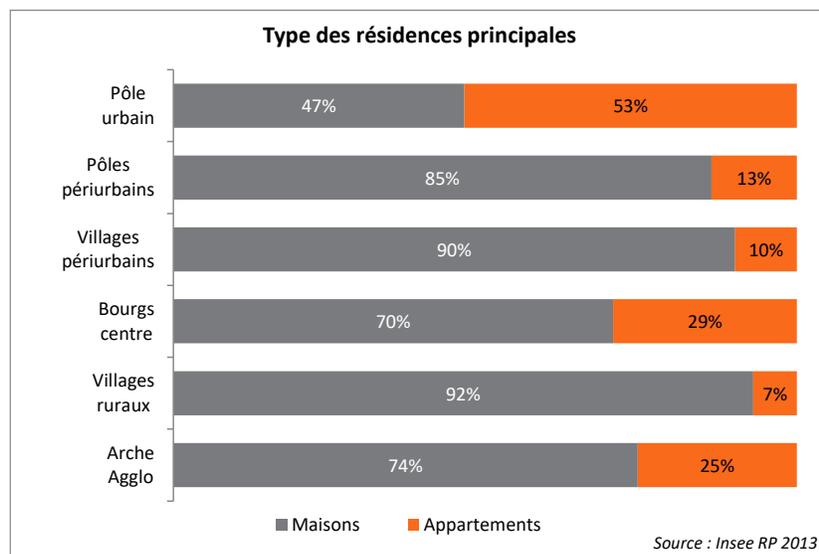
Avec **27 306 logements** dont 85% de résidences principales (Insee, 2013), le parc de logements d'Arche Agglo est structuré autour du pôle urbain Tournon/Tain qui concentre un tiers des logements. Les villages ruraux représentent également un tiers des logements, les pôles périurbains 14% tandis que les villages périurbains et les bourgs-centres concentrent chacun environ un dixième du parc de logements.

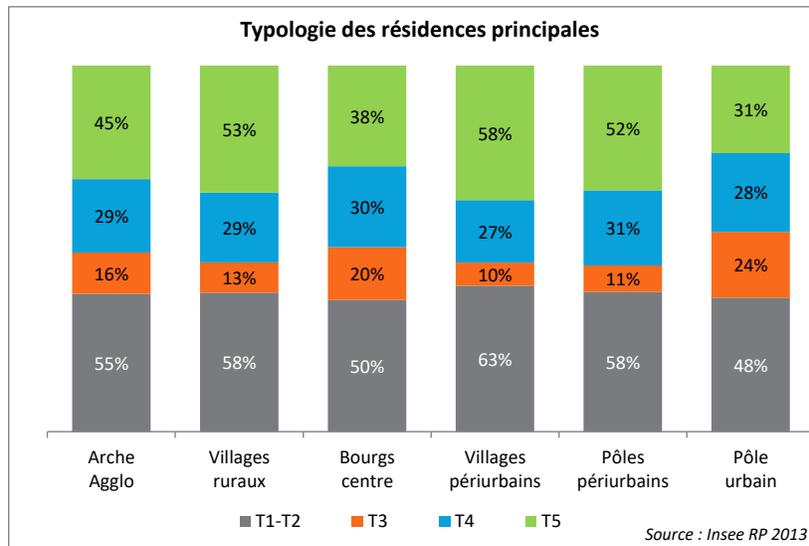
Comme dans la Drôme, seuls 7% des logements de l'EPCI sont des résidences secondaires. Bien que cette part soit plus élevée que la moyenne du SCoT (3%), cette proportion est nettement plus élevée en Ardèche (18%). Les villages ruraux concentrent la plus grande part des résidences secondaires (67%), en particulier les communes de l'ouest du territoire situées en Ardèche.

## 2. Une prédominance du grand logement individuel

Le territoire d'Arche Agglo est marqué par **une très forte prédominance du logement individuel** (74%). Au niveau de l'EPCI, le taux de logements individuels est comparable à celui de l'Ardèche, supérieur à celui de la Drôme (64%).

Bien qu'un quart des logements soient de type collectif à l'échelle de la Communauté d'Agglomération, **le parc d'appartements est fortement concentré dans le pôle urbain** : 79% des appartements sont localisés dans les quatre communes du pôle urbain et des centres-bourgs. Il existe donc un fort contraste entre les modes d'habiter au sein de l'EPCI : plutôt collectif et locatif dans le centre urbain et au contraire individuel et en propriété occupante dans l'ensemble des communes périphériques.





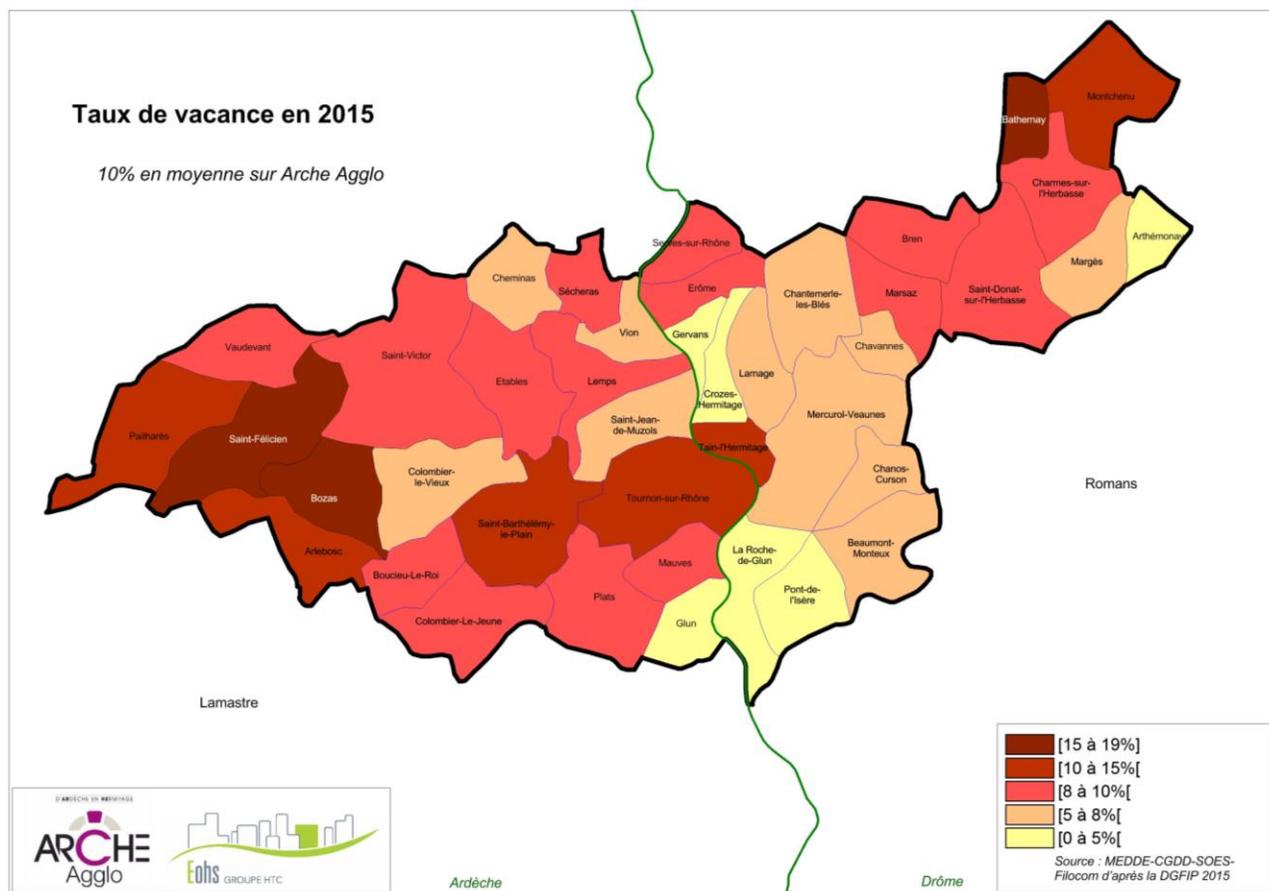
Les trois quarts des logements d'Arche Agglo sont constitués d'au moins 4 pièces. Les résidences principales sont ainsi un peu plus grandes comparativement aux départements (69% dans la Drôme et 71% en Ardèche). Ce taux de grands logements dépasse les 80% dans les territoires périurbains et ruraux et atteint même 90% ou plus du parc dans les communes de Crozes-Hermitage, Mercuriol-Veaunes, Arthémonay et Margès. Les petits logements sont en revanche concentrés dans le secteur urbain où 17% des logements sont composés de maximum 2 pièces.

***Cette composition du parc où les petites typologies sont fortement sous-représentées influence nettement les modes d'occupation et les dynamiques démographiques et résidentielles. En effet, les ménages modestes sont actuellement contraints de s'installer soit en secteur urbain, soit dans les villages ruraux. Quant aux ménages de petite taille et/ou en début de parcours résidentiel, ils se voient cantonnés au centre urbain où se trouve localisée l'offre de petites typologies et de logements locatifs. Sont particulièrement concernés par cette problématique les jeunes, qu'ils soient en recherche d'un logement pour entamer un parcours professionnel ou en recherche d'un logement pour accéder à l'autonomie.***

### 3. Une vacance majoritairement concentrée dans le pôle urbain

Selon Filocom 2015, **10% des logements d'Arche Agglo étaient vacants au 1<sup>er</sup> janvier 2015**, soit 2 707 logements vides de meubles et non habités au 1<sup>er</sup> janvier 2015. Environ **4 logements vacants sur 10 sont localisés dans le pôle urbain**. Les villes de Tournon-sur-Rhône (12%, soit environ 700 logements) et Tain-l'Hermitage (14%, soit environ 450 logements) concentrent à elles deux un nombre important de logements vacants. En moyenne, **9% des logements sont vacants dans les villages ruraux**. Certains villages peuvent atteindre des taux très importants (19% à Bathernay, 17% à Bozas ou 15% à Montchenu). La reconquête du parc vacant dans ces espaces constituera un enjeu dans ce PLH.

Très attractifs, **les pôles périurbains sont très peu touchés par le phénomène**, le taux de vacance s'élevant à peine à 5% sur ces communes. Au total, le pôle périurbain concentre à peine 7% des logements vacants d'Arche Agglo alors qu'il compte 14% des résidences principales de l'EPCI.



Parmi les logements vacants recensés par Filocom (2015), 4 logements vacants sur 10 le sont depuis au moins 2 ans. La vacance structurelle représente ainsi un peu plus de 1 150 logements dont 35% sont situés dans le pôle de Tournon/Tain et 38% dans les villages ruraux.

Territoire	Nombre de logements vacants	Taux de vacance dans les RP	Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans	Part de la vacance de plus de 2 ans parmi les logements vacants
Tournon-sur-Rhône	695	12%	222	32%
Tain-l'Hermitage	451	14%	179	40%
<b>Pôle Urbain</b>	<b>1146</b>	<b>13%</b>	<b>401</b>	<b>35%</b>
Saint-Jean-de-Muzols	74	6%	27	36%
Pont-de-l'Isère	57	4%	20	35%
La Roche-de-Glun	58	4%	13	22%
<b>Les pôles périurbains</b>	<b>189</b>	<b>5%</b>	<b>60</b>	<b>32%</b>
Beaumont-Monteux	36	7%	19	53%
Chanos-Curson	33	7%	15	45%
Glun	ss		ss	
Mauves	55	9%	28	51%
Mercuriol - Veauunes	67	6%	27	40%
<b>Villages périurbains</b>	<b>225</b>	<b>8%</b>	<b>112</b>	<b>50%</b>
Saint-Donat-sur-l'Herbasse	181	9%	60	33%
Saint-Félicien	131	17%	83	63%
<b>Bourgs centre</b>	<b>312</b>	<b>11%</b>	<b>143</b>	<b>46%</b>
Arlebosc	38	12%	31	82%
Bozas	33	17%	21	64%
Boucieu-le-Roi	19	9%	ss	
Cheminas	13	7%	ss	
Colombier-le-Jeune	37	10%	13	35%
Colombier-le-Vieux	28	7%	11	39%
Étables	42	10%	28	67%
Lemps	30	8%	16	53%
Pailharès	28	11%	16	57%
Plats	34	9%	14	41%
Saint-Barthélemy-le-Plain	54	12%	33	61%
Saint-Victor	61	10%	36	59%
Sécheras	27	10%	18	67%
Vaudevant	15	9%	ss	
Vion	33	7%	14	42%
Arthémonay	ss		ss	
Bathernay	23	19%	17	74%
Bren	24	9%	ss	
Chantemerle-les-Blés	29	6%	12	41%
Charmes-sur-l'Herbasse	36	9%	16	44%
Chavannes	18	7%	ss	
Crozes-Hermitage	ss		ss	
Érôme	36	9%	21	58%
Larnage	24	5%	14	58%
Margès	22	5%	ss	
Marsaz	28	9%	12	43%
Montchenu	43	15%	23	53%
Serves-sur-Rhône	32	9%	19	59%
Gervans	ss		ss	
<b>Villages ruraux</b>	<b>835</b>	<b>9%</b>	<b>436</b>	<b>52%</b>
<b>ARCHE AGGLO</b>	<b>2707</b>	<b>10%</b>	<b>1152</b>	<b>43%</b>
<b>AA hors Tournon</b>	<b>2012</b>	<b>9%</b>	<b>930</b>	<b>46%</b>

Source : MEDDE-CGDD-SOES-Filocom d'après la DGFiP 2015

A l'échelle d'Arche Agglo, environ deux des logements dont la durée de vacance excède 2 ans sont des logements très anciens, datant d'avant 1915. En outre, le quart d'entre eux sont considérés en mauvais état puisque classés en catégories cadastrales 7 ou 8<sup>8</sup>.

**Si ces logements demanderont probablement d'importants travaux avant leur remise sur le marché, ils présentent en revanche l'avantage d'être pour moitié d'entre eux des petits logements (T1 et T2) dont le territoire est peu pourvu et répondent par ce fait à un besoin pour la population, notamment en début ou fin de parcours résidentiel.** En outre, le SCoT demande à l'ex- CC Hermitage Tournonais de réduire de 100 à 200 logements le parc vacant sur la période pour atteindre à l'horizon 2025 un taux de vacance de 6% maximum. Une action sur le parc vacant permettrait en effet de limiter la consommation foncière. A noter que les logements vacants remis sur le marché ne seront pas décomptés du potentiel foncier alloué au territoire. En revanche le SCoT n'a pas fixé d'objectifs de sortie de vacance pour l'ex- Pays de l'Herbasse.

Arche Agglo est actuellement en cours de réalisation d'une étude de terrain sur la vacance afin de procéder à un recensement complet de celle-ci. Les enquêteurs ont pour ce faire recours à un travail de terrain ainsi qu'à des entretiens avec les maires. Ces données créées en 2016 permettront d'affiner celles obtenues par le fichier Filocom au 1<sup>er</sup> janvier 2013.

#### 4. Un parc appelant des actions variées pour son amélioration

---

**Très peu de logements sont qualifiés de très dégradés** au sein de la Communauté d'Agglomération. Il s'agit en effet d'à peine 1,5% des logements qui sont catégorisés en catégories cadastrales 7 et 8, soit 327 logements. Plus des deux tiers de ces logements très dégradés se situent dans les villages ruraux, à peine 14% dans le pôle de Tournon/Tain et le reste dans les secteurs périurbains.

La question du **parc privé potentiellement indigne**<sup>9</sup> se pose néanmoins sur l'ancien EPCI de la CC Hermitage Tournonais puisqu'environ **325 logements sont concernés**. Ceux-ci sont principalement concentrés à Tournon-sur-Rhône (43%). On recense également **49 petites copropriétés fragiles**<sup>10</sup>, intégralement localisées dans le pôle urbain : 30 à Tournon-sur-Rhône et 19 à Tain-l'Hermitage. Parmi les plus fragiles, il s'agit essentiellement de petites copropriétés anciennes : elles sont presque exclusivement composées de maximum 11 logements et ont pour les trois quarts d'entre elles été construites avant 1949, majoritairement en centre-ville.

---

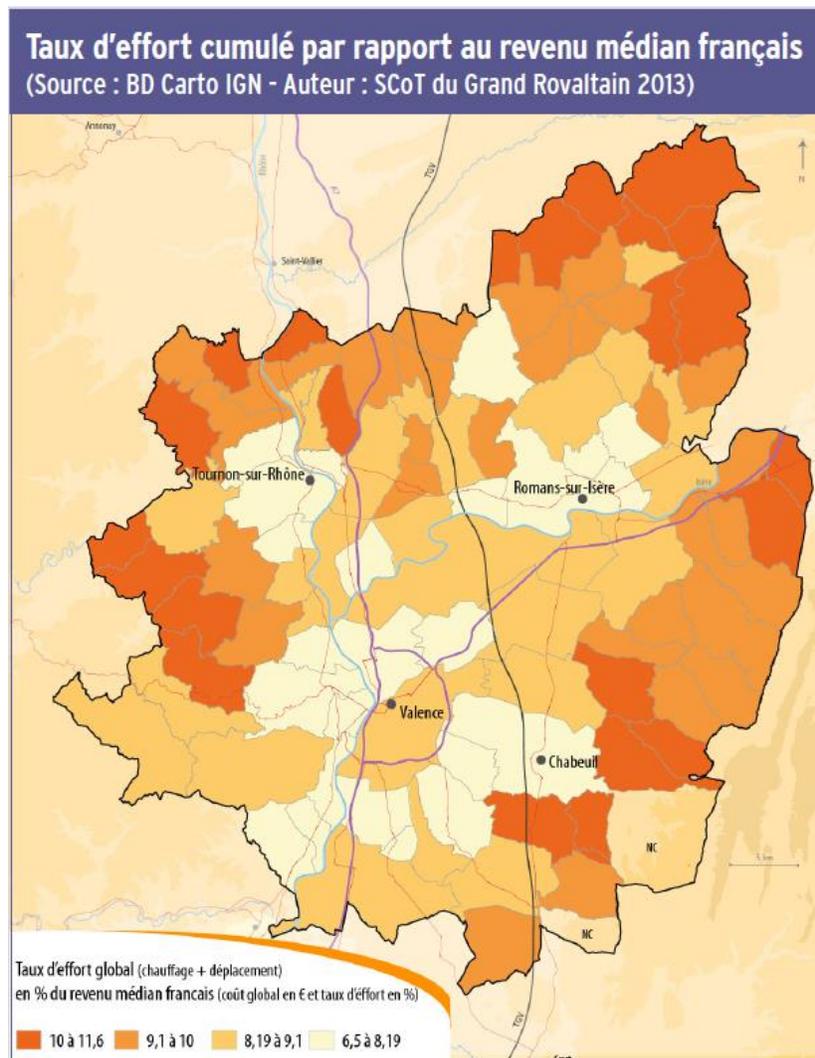
<sup>8</sup> Les données sur l'état du logement (Filocom, 2013) répartissent les logements selon 8 catégories cadastrales. Ces catégories sont un indicateur global de la qualité des logements et s'appuient sur des critères concernant le caractère architectural du logement, la qualité de sa construction, la distribution du local et son équipement. Les catégories 7 et 8 regroupent les logements dits médiocres et très médiocres.

<sup>9</sup> Font partie du parc privé potentiellement indigne les résidences principales privées de catégorie cadastrale 6 occupées par un ménage au revenu fiscal de référence (RFR) inférieur à 70% du seuil de pauvreté et de catégories cadastrales 7 et 8, occupées par un ménage au RFR inférieur à 150% du seuil de pauvreté.

<sup>10</sup> Les copropriétés en difficulté se caractérisent par un ensemble de dysfonctionnements. Ceux-ci sont relatifs à la gouvernance (syndic, conseil syndical, assemblée générale), la situation financière, l'état du bâti, la solvabilité des propriétaires et la situation sociale des occupants. À cela, s'ajoutent les facteurs extérieurs comme son environnement, le marché immobilier ou le contexte urbain qui peuvent impacter la copropriété (Anah, 2015)

Par ailleurs, le parc de logements d'Arche Agglo est **potentiellement énergivore** : la moitié des logements ont été construits avant les premières réglementations thermiques de 1974 et plus d'un quart date d'avant 1915 (Filocom, 2015). A l'échelle d'Arche Agglo, environ 40% des propriétaires occupants et locataires du parc privé habitent un logement construit avant 1975 et 63% des locataires du parc privé. Avec près de 1500 ménages propriétaires en dessous du seuil de pauvreté, il est très probable de recenser **un nombre non négligeable de situations de précarité énergétique**.

Le SCoT du Grand Rovaltain indique par ailleurs que le territoire se trouve confronté au défi de l'adaptation énergétique avec un coût moyen du chauffage des résidences principales s'élevant à 1 275€ par an et avec 89% des ménages utilisant une énergie fossile ou l'électricité. Le coût est d'autant plus élevé pour les maisons individuelles non desservies par le réseau collectif de gaz. Egalement un indicateur de précarité énergétique, le SCoT indique que, dans les couronnes, les ménages sous le seuil de pauvreté dépensent plus d'un dixième de leurs revenus pour se chauffer avec une énergie fossile ou l'électricité. En outre, le SCoT signale que, sur son périmètre, l'effort réalisé par les ménages pour se chauffer représente 4,5% du revenu médian français. Ce taux d'effort est particulièrement élevé dans l'aire d'influence de Tain-Tournon où il atteint 6,2%.



**La lutte pour l'amélioration des conditions d'habitat a déjà débuté sur le territoire.** Le PIG Ardèche Verte ayant récemment pris fin, il ne subsiste plus sur le territoire, que le PIG départemental Drômois et l'OPAH-RU de Tournon.

Cette Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) est en cours depuis 2014 sur le périmètre du centre ancien de Tournon-sur-Rhône pour une durée de 5 ans. Ses objectifs sont de trois ordres : reconquérir le parc de logements vacants, améliorer l'efficacité énergétique des logements et lutter contre l'habitat indigne. Au total, l'OPAH-RU vise 50 logements de propriétaires occupants, 142 logements de propriétaires bailleurs et 6 immeubles en copropriété. A ce titre, 23 dossiers pour 35 logements ont été déposés à fin décembre 2015 dont 19 loués par un propriétaire.

## **5. La problématique des centres-villes et centres-bourgs**

---

**Plusieurs centres-villes ou centres-bourgs du territoire connaissent des problématiques de manque d'attractivité** et par conséquent de développement de la vacance. En effet, ces espaces cumulent généralement plusieurs difficultés : stationnement et circulation difficile mais obligation de disposer d'une voiture, manque de luminosité et d'importants vis-à-vis dû à la forte densité, etc. Il semble donc exister (cf. partie suivante) une **préférence des ménages pour le choix de l'habitat récent pavillonnaire** tendant à vider les centres-villes. Cette problématique est particulièrement importante du fait des objectifs de réduction de la consommation foncière et de renforcement des pôles urbains ; la problématique est particulièrement marquée sur Tain-l'Hermitage, qui « souffre également d'un manque de foncier urbanisable. **Ces territoires nécessitent donc que soient engagées des réflexions puis des actions globales de restructuration visant à leur redonner de l'attractivité.**

# La production de logements

---

## *Ce qu'il faut retenir :*

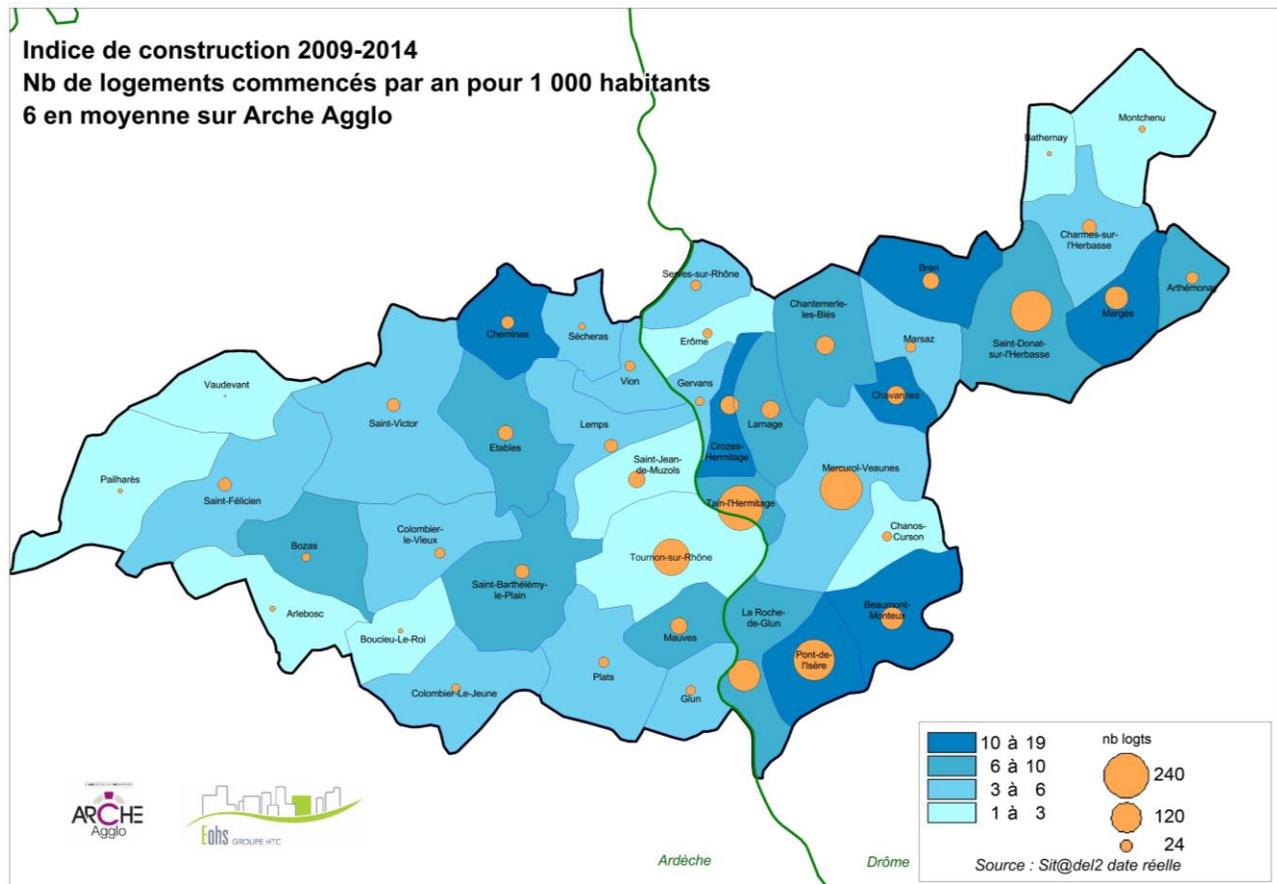
- 325 logements mis en chantier par an sur la période 2009-2014
- 79% de la production réalisée en dehors du pôle urbain de 2009 à 2014
- 3/4 de logements individuels dont 57% en individuel pur
- 25 logements vacants supplémentaires pour 100 nouveaux logements

## *Les enjeux en termes d'habitat :*

- Garder une vigilance quant à la consommation foncière induite par le développement à venir
- Réorienter la production vers le pôle urbain
- Etre vigilant par rapport au développement de la vacance

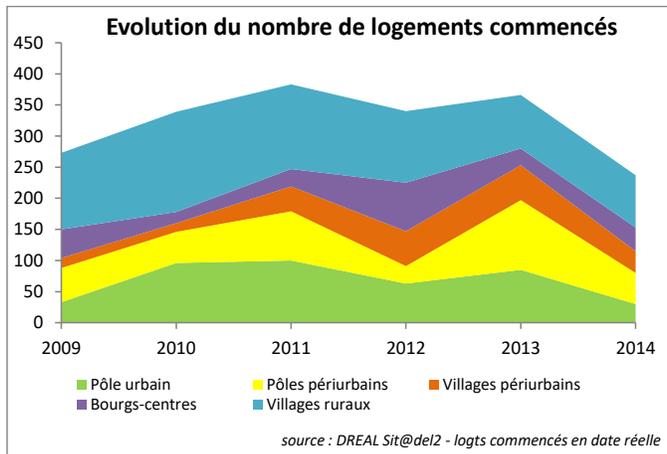
## 1. Une dynamique de construction soumise à de fortes variations

De 2009 à 2014, la production totale de logements sur Arche Agglo atteint une moyenne de **323 logements mis en chantier par an**, portant l'indice de construction à **6** logements construits par an pour 1 000 habitants<sup>11</sup>. Le rythme de la production récente dépasse ainsi légèrement les objectifs du SCoT du Grand Rovaltain pour la partie du territoire concernée. L'indice de production est un peu plus élevé au sein d'Arche Agglo qu'en moyenne en Ardèche (5,2) mais identique à celui de la Drôme (6).



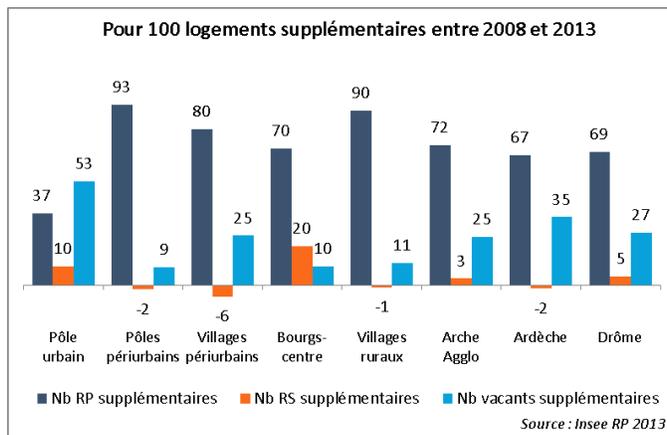
Bien que le rythme de production soit soumis à de très fortes variations sur la période, on constate globalement une tendance à la progression du nombre de logements commencés dans les villages périurbains depuis 2009 tandis que le nombre de logements commencés dans les villages ruraux est relativement stable.

<sup>11</sup> A l'échelle nationale, on considère qu'une dynamique de 5 logements autorisés par an pour 1 000 habitants permet un maintien de la population sur un territoire donné. Il convient cependant de considérer cet indice avec prudence sur les plus petites communes, car même un faible nombre de logements autorisés peut engendrer un indice très fort. A titre d'exemple, 1 logement autorisé par an pour une commune de 100 habitants aboutit à un indice de 10, pouvant être analysé comme un très fort développement, ce qui ne sera pas nécessairement le cas sur cette commune.

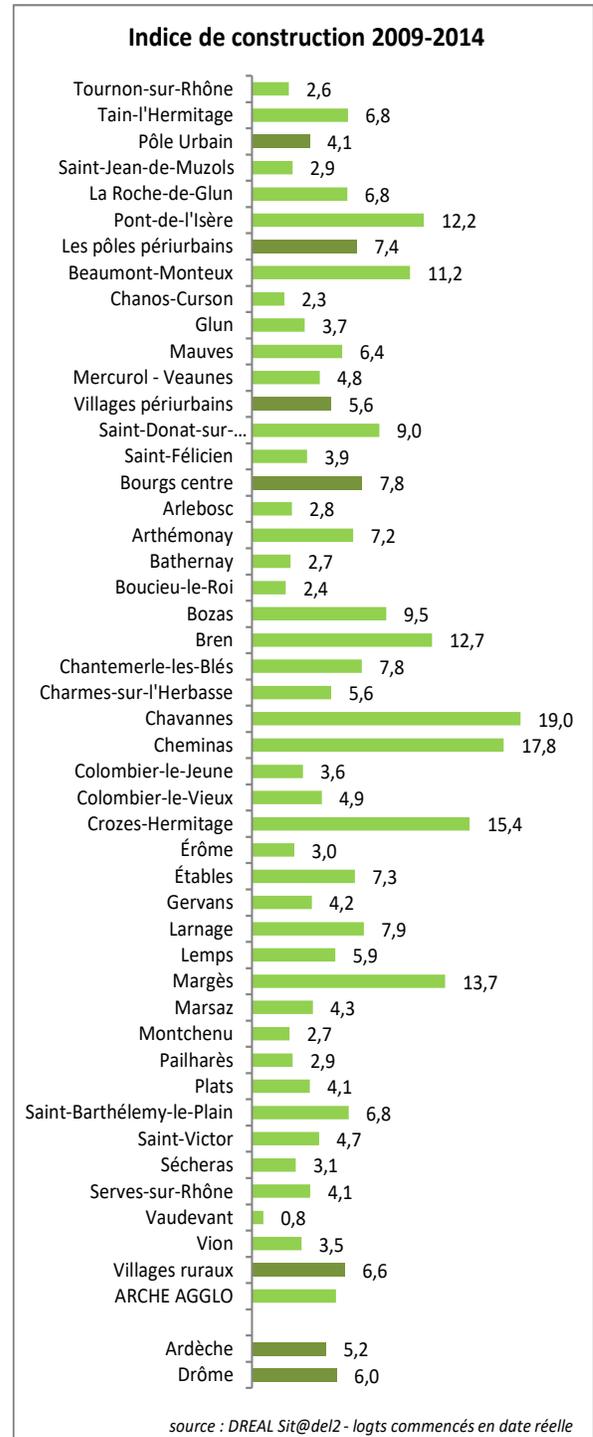


De 2009 à 2014, 79% de la production a été réalisée en dehors du pôle urbain dont près de la moitié dans les villages, qu'ils soient ruraux (36%) ou périurbains (11%).

**Cette distribution de la production de logements nouveaux est en décalage avec les objectifs du SCOT** dont un des objectifs est de conforter l'armature urbaine.

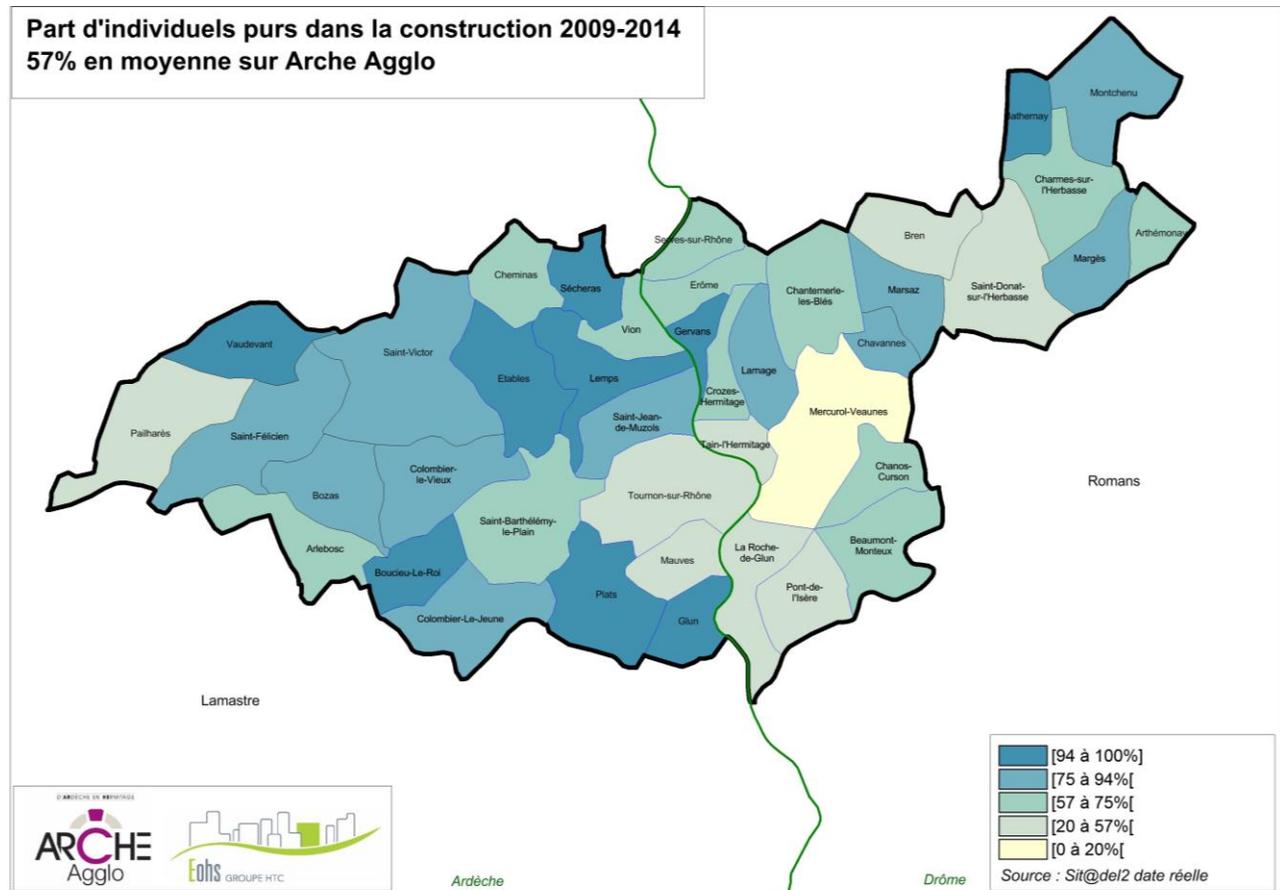


La production récente de logements semble par ailleurs légèrement supérieure aux besoins. En effet, pour 100 logements supplémentaires entre 2008 et 2013, on compte 72 résidences principales et 25 logements vacants supplémentaires pour 3 résidences secondaires en plus. Cette dynamique de construction s'accompagne donc d'un développement relativement important de la vacance qu'il conviendra de maîtriser. C'est en particulier le cas à Tain-l'Hermitage et dans plusieurs villages dont Sécheras, Mauves et Mercuriol-Veunes.



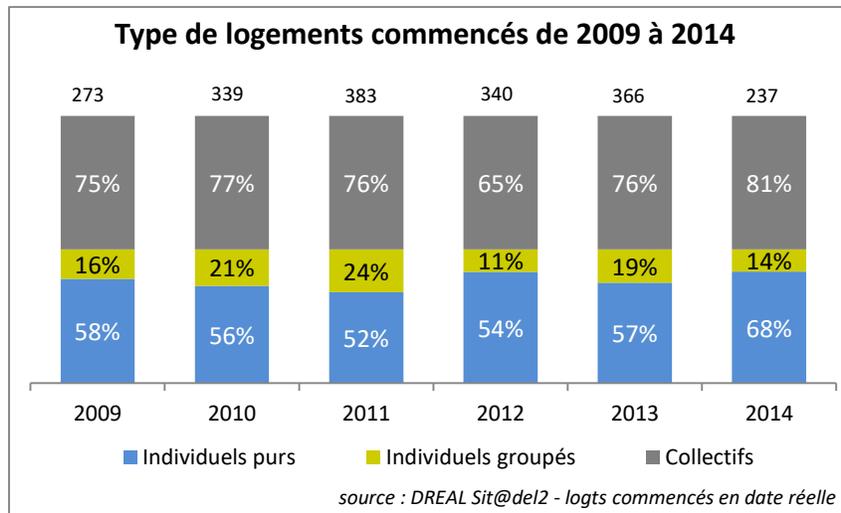
## 2. Une dynamique soutenue par la construction pour soi et l'individuel

Les trois quarts des logements mis en chantier sur 10 sur la période 2009-2014 le sont sous la forme individuelle, dont 57% en individuel pur et 18% en individuel groupé (plusieurs logements dans un même permis). Ces proportions sont assez proches de celles de l'Ardèche où 80% des logements mis en chantier sont de type individuel. En revanche, la construction sous forme collective est plus récurrente dans la Drôme où les deux tiers « seulement » de la production sont des maisons.



La proportion de logements individuels dans la construction récente augmente à mesure que l'on s'éloigne du centre urbain : alors que seuls 46% des logements sont des maisons dans le pôle urbain et 62% dans les bourgs-centre, cette proportion est proche de 80% dans les secteurs périurbains et atteint même 90% dans les villages ruraux.

La part de logements individuels dans la production neuve est particulièrement élevée en 2014 (81%). Les années antérieures, excepté 2012, cette proportion est d'environ 75% des logements.



La consommation engendrée par la construction de logements pour les années 2013 à 2015 est d'environ 677 m<sup>2</sup> par logement construit (Sit@del2), soit environ 216 000 m<sup>2</sup> de sols artificialisés et environ 15 logements/ha en densité brute. Cette consommation est toutefois fortement variable selon le secteur :

- 328 m<sup>2</sup> par logement, soit environ 30 logements/ha dans le pôle urbain
- 367 m<sup>2</sup> par logement, soit environ 27 logements/ha dans les pôles périurbains
- 837 m<sup>2</sup> par logement, soit environ 12 logements/ha dans les bourgs-centres
- 777 m<sup>2</sup> par logement, soit environ 13 logements/ha dans les villages périurbains
- 1 176 m<sup>2</sup> par logement, soit 9 logements/ha dans les villages ruraux

**La consommation foncière observée ces dernières années est en décalage avec les objectifs affichés par le SCoT qui préconise de limiter la consommation foncière et de privilégier, à ce titre, l'optimisation du tissu existant. Une recherche de densification de l'habitat devra donc être entamée au sein de la CA.**

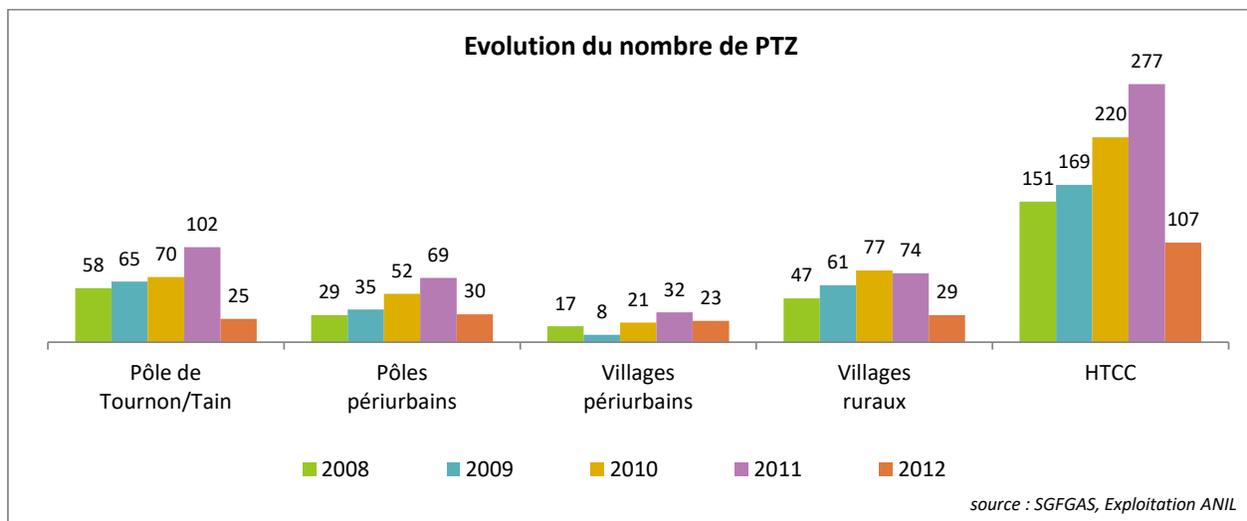
Pour rappel, le SCoT du Grand Rovaltain octroie à la CC Hermitage Tournonais et à la CC du Pays de l'Herbasse, respectivement 325 hectares et 55 hectares à mobiliser pour la période 2016-2040. Cette consommation foncière comprend tant ce qui a trait à l'habitat qu'aux activités, équipements et infrastructures, à l'exception de l'extension des carrières. Par ailleurs, le SCoT affiche des objectifs en termes de densités desquelles il faudra se rapprocher.

	Densités du SCoT en logements/ha				
	Pôles urbains	Pôles Périurbains	Bourgs-centre	Villages Périurbains	Village Ruraux
2016-2025	35	26	20	17	15
2026-2040	40	32	25	20	18

Ces objectifs de densité s'entendent, à l'échelle de chaque commune, pour l'ensemble de la production réalisée sur des zones AU et des emprises foncières de plus de 3000m<sup>2</sup> en zone U (2500m<sup>2</sup> pour les urbains).

### 3. Un effondrement du PTZ

En lien avec les évolutions législatives, **le nombre de bénéficiaires du Prêt à Taux Zéro a fortement diminué en 2012**. En effet, jusqu'en 2010, le PTZ était octroyé sous condition de ressources et pour l'acquisition d'un bien neuf ou ancien, avec ou sans travaux de réhabilitation. Un nouveau Prêt à Taux Zéro dénommé le « Prêt à Taux Zéro + » a ensuite été instauré par la loi de finances de 2011, s'adressant à l'ensemble des ménages primo-accédants, sans condition de ressources<sup>12</sup>. La diminution de ce type de prêts a probablement continué au cours des dernières années, un nouveau changement de législation réintroduisant en 2012 des conditions de ressources et limitant l'octroi du prêt à l'acquisition de logements neufs et aux logements anciens nécessitant d'importants travaux de remise à neuf. Cependant, le plan de relance du gouvernement a rouvert au 1<sup>er</sup> octobre 2014 le PTZ à l'ancien avec des plafonds accessibles à un plus grand nombre de ménages. La primo-accession devrait donc être à nouveau facilitée.



<sup>12</sup> La tranche de ressources à laquelle appartient le ménage conditionne cependant les caractéristiques du prêt, en particulier la durée et la quotité du différé d'amortissement ainsi que la durée de remboursement du prêt. A ces critères viennent s'ajouter la performance énergétique et la localisation qui déterminent le montant prêté.

# Les fonctionnements des marchés locaux de l'habitat

---

## *Ce qu'il faut retenir :*

- 1 660 logements locatifs sociaux, 520 logements privés conventionnés avec l'Anah et 120 logements communaux conventionnés au 1<sup>er</sup> janvier 2016
- Une pression de la demande importante sur le parc social avec 5,8 demandeurs pour 1 logement libéré
- Une offre locative privée peu présente
- Un marché de la revente abordable mais très faible en volume
- Un marché de la promotion immobilière en « dents de scie » et réactif à l'exception de l'année 2014, avec environ 40 ventes annuelles ces dernières années
- Une promotion immobilière fortement concurrencé par le marché du lot à bâtir qui affiche des prix unitaires compétitifs (terrains + maisons) à partir de 160.000 €

## *Les enjeux en termes d'habitat :*

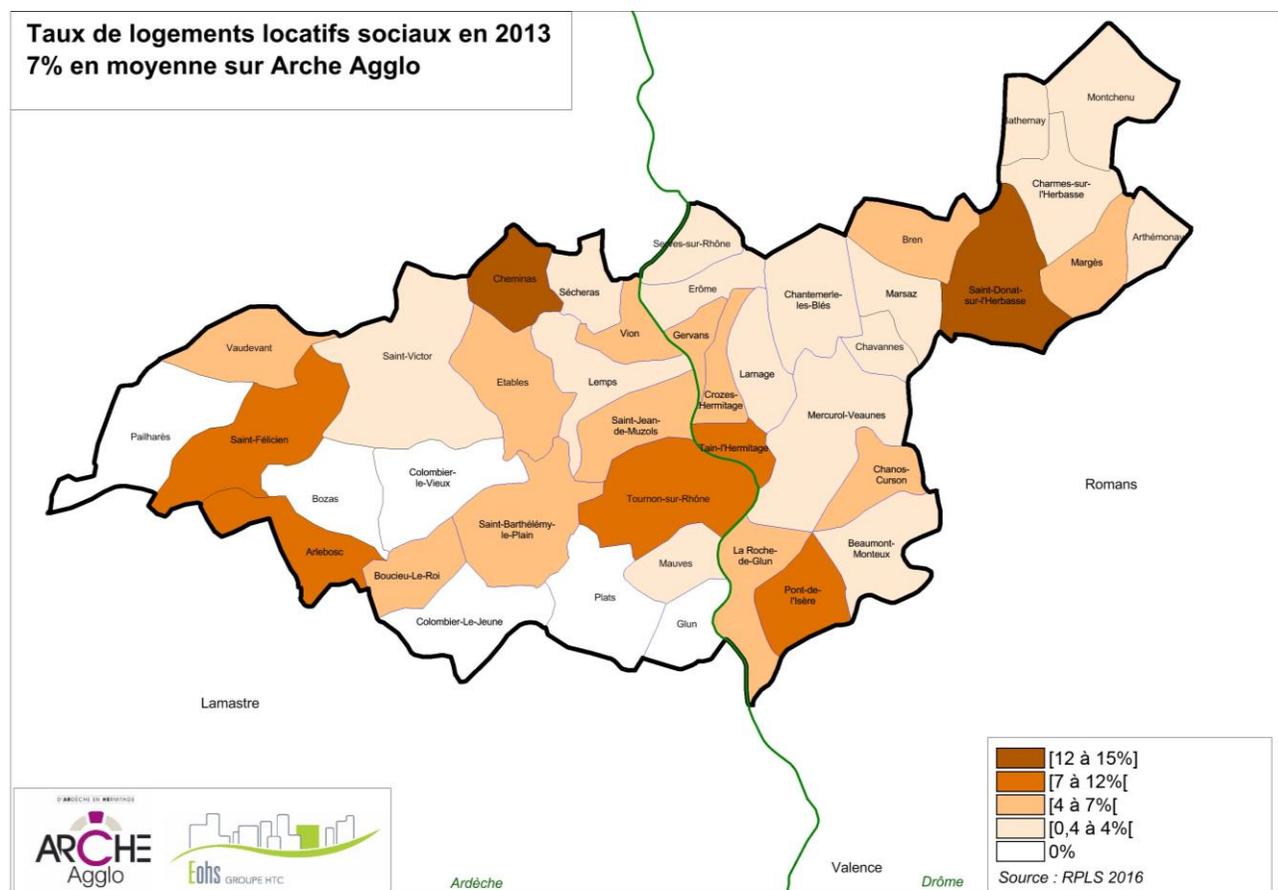
- Rééquilibrer la répartition de l'offre aidée sur le territoire pour permettre une mobilité résidentielle à l'ensemble des ménages
- Encourager le développement d'une offre locative (sociale le cas échéant) sur l'ensemble des communes
- Maintenir une offre accessible au bas de la classe moyenne entre 100 000€ et 180 000€, en conservant des prix entre 2 100 et 2 400 €/m<sup>2</sup> hors stationnement en collectif et inférieurs à 2 100€/m<sup>2</sup> en individuel groupé
- Diversifier les formes urbaines (collectif/intermédiaire/individuel), les produits (typologie, surface,...) et les montages (promotion immobilière, accession sociale, lot à bâtir « encadré »)

## 1. Un marché du logement social concentré sur le pôle urbain

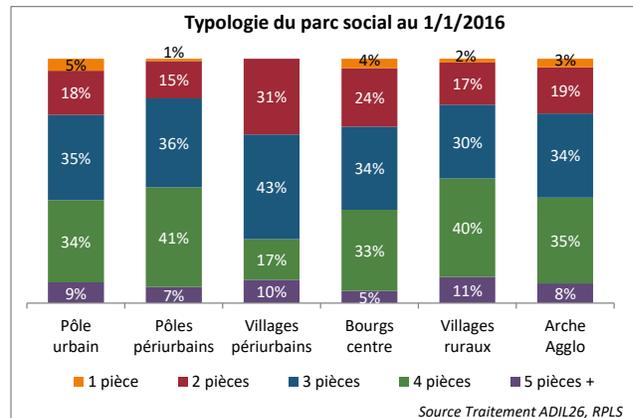
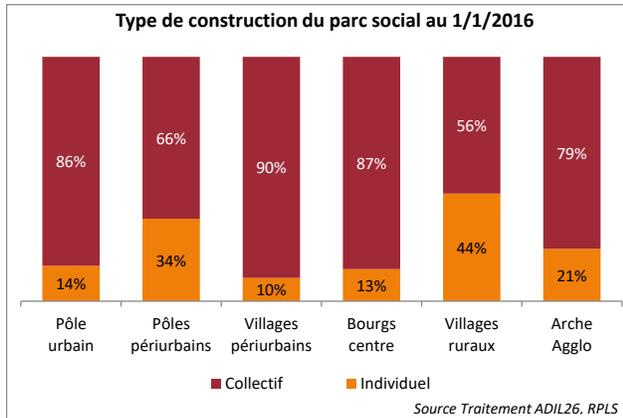
Le territoire compte **près de 1 660 logements sociaux** offerts à la location au 1<sup>er</sup> janvier 2016 (RPLS, 2016). Le parc public est concentré dans le pôle urbain qui en abrite plus de la moitié (52% pour 32% des ménages de l'EPCI). La commune de Tournon-sur-Rhône est particulièrement bien dotée en logement public avec un tiers de l'offre sociale de l'EPCI située sur la commune (pour un cinquième des ménages).

En complément de cette offre, on compte environ **520 logements privés conventionnés avec l'Anah** ainsi que **120 logements communaux conventionnés**, répartis sur la majorité des communes.

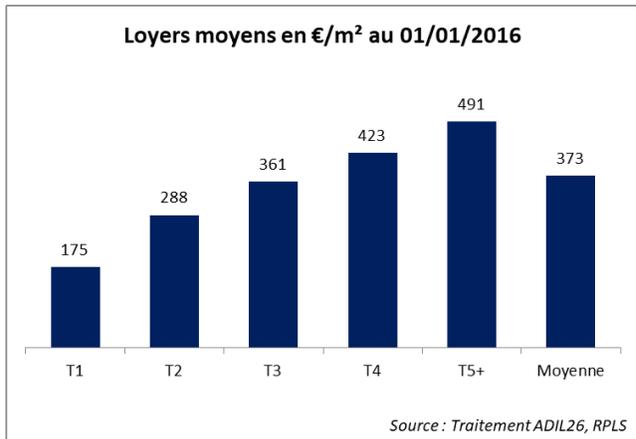
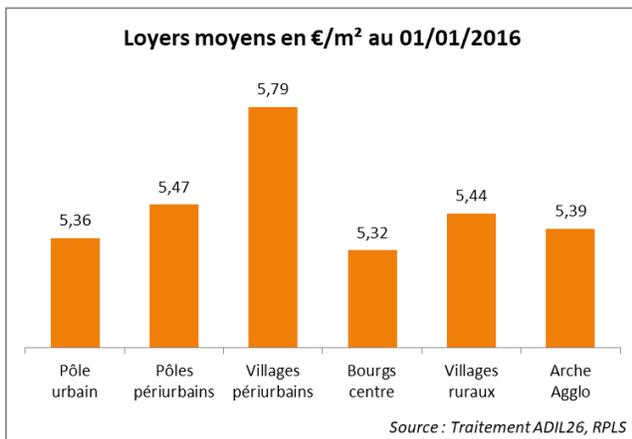
***Dans ce contexte, un enjeu important de rééquilibrage de l'offre se dessine dans l'intercommunalité afin de permettre aux ménages modestes mais également à ceux en début ou fin de parcours résidentiel d'avoir accès à l'ensemble du territoire.***



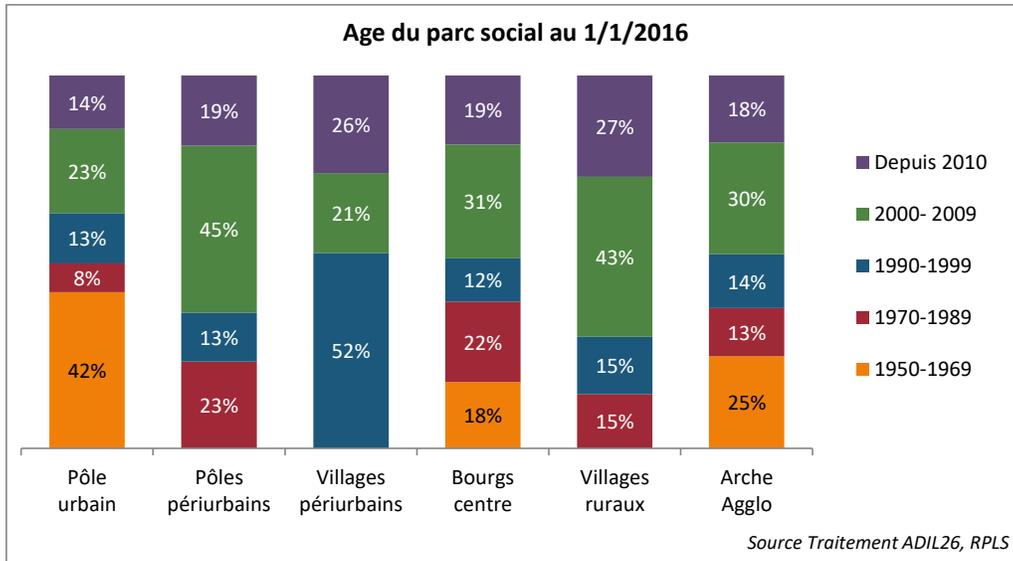
Le parc public est majoritairement constitué de résidences collectives de petite taille. A l'échelle communautaire, 79% des logements sont collectifs. Ce taux est moins élevé dans les villages ruraux où un peu plus de la moitié des logements publics sont des appartements. Le parc est plutôt équilibré en termes de typologies avec un peu plus d'un cinquième de petits logements (22% de T1-T2), un tiers du parc sous la forme de 3 pièces et 43% de grands logements (T4 et +).



Le loyer moyen est de 5,4€/m<sup>2</sup> sur Arche Agglo, soit inférieur de 29% à celui du marché privé s'élevant en moyenne à 7,6€/m<sup>2</sup> en 2014. Il varie cependant selon les secteurs avec des loyers un peu plus élevés dans les villages périurbains. Cette information est cependant à prendre avec précaution puisque seuls 42 logements sont offerts à la location dans ce secteur. Les loyers sont également un peu plus élevés dans les villages ruraux, probablement en lien avec une offre pavillonnaire plus importante mais également avec une offre nettement plus récente.

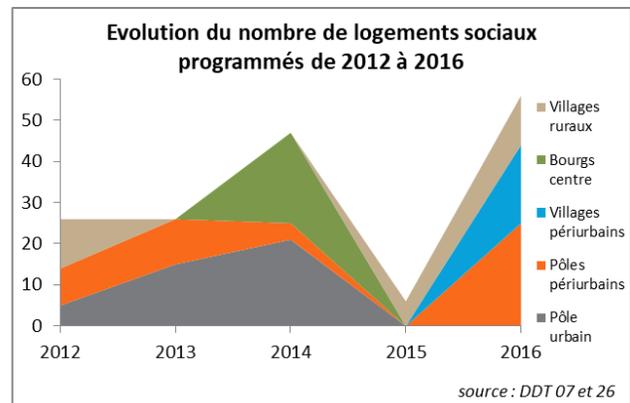
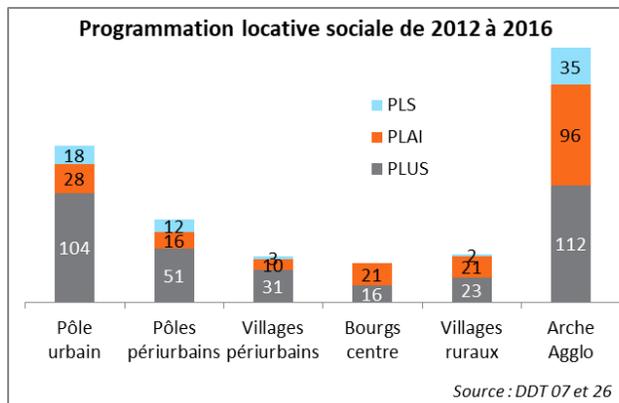


Le parc est relativement récent : près de la moitié des logements ont été construits après l'an 2000 et près d'un cinquième des logements ont été livrés depuis 2010. Le récent effort de construction est visible sur l'ensemble des secteurs. Notons par ailleurs que 70% des logements construits avant 1990 sont situés dans le pôle urbain qui concentrera donc probablement les besoins en termes d'amélioration des performances énergétiques des logements aidés.



## 2. Une programmation locative sociale en rehausse depuis 2015

Sur la dernière période (2012-2016), la **programmation locative sociale est de 35 logements par an en moyenne**, soit environ 14% de l'ensemble de la production sur Arche Agglo. On constate cependant une tendance à la baisse amorcée dès 2014. Sur l'ensemble de la période, 62% de la programmation est concentrée dans le pôle urbain et 33% sur les pôles périurbains, tandis que le reste est réparti de façon équivalente entre les villages périurbains et ruraux. A noter que de 2012 à 2015, aucun logement locatif public n'a été programmé dans les villages périurbains et à peine une douzaine en 2012 dans les villages ruraux.



Sur les 243 logements programmés entre 2012 et 2016, près de la moitié sont des financements PLUS tandis que 40% sont des financements PLAI, correspondant ainsi à des logements « très sociaux ». Enfin, 35 logements, soit 14% de la programmation concernent des PLS.

Le SCoT du Grand Rovaltain recommande des objectifs minimaux de logements abordables (locatif social et PSLA) pour la période 2016-2025, différenciés selon la catégorisation des communes dans l'armature

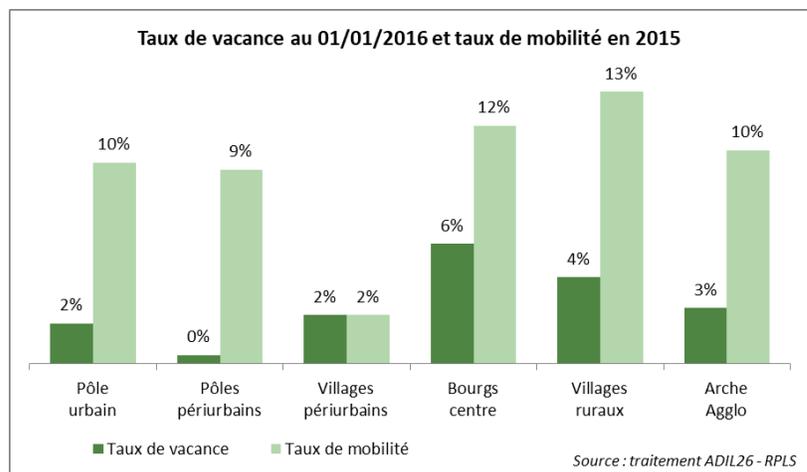
urbaine. Bien que les objectifs soient à atteindre pour l'ensemble de la période 2016-2025, on constate que seul les secteurs périurbains n'atteignent pas encore, sur la période 2008-2013, les niveaux de production recommandés par le SCoT.

***L'enjeu pour la période à venir sera donc de maintenir l'important investissement en matière de programmation sociale et de rééquilibrer les projets selon les indications du SCoT.***

Le SCoT indique par ailleurs que dans la mesure du possible, la part de logements en accession sociale à la propriété ne doit pas excéder 50% de la production totale de logements abordables prévue dans les documents d'urbanisme.

### 3. Une faible vacance dans le logement locatif social

En termes de gestion locative, les indicateurs sont positifs : **seuls 3% des logements** (45 logements) **étaient vacants au 1<sup>er</sup> janvier 2016** tandis que **le taux de mobilité s'élève à 10%** (166 emménagements) à l'échelle de l'EPCI, avec **peu de variations selon le secteur**. En effet, malgré une vacance à 6%, les bourgs centres ne se démarquent guère des autres secteurs puisque ce taux élevé est dû à un parc peu développé : seuls 15 logements étaient vacants au 1<sup>er</sup> janvier 2016 dans ce secteur, soit 2 de moins que dans le pôle urbain où la vacance s'élève à 2%.

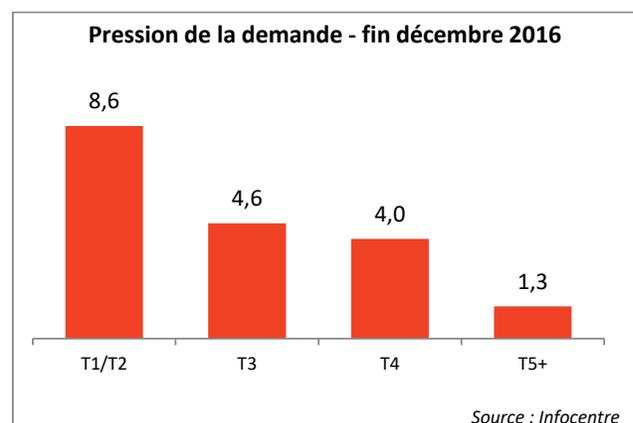
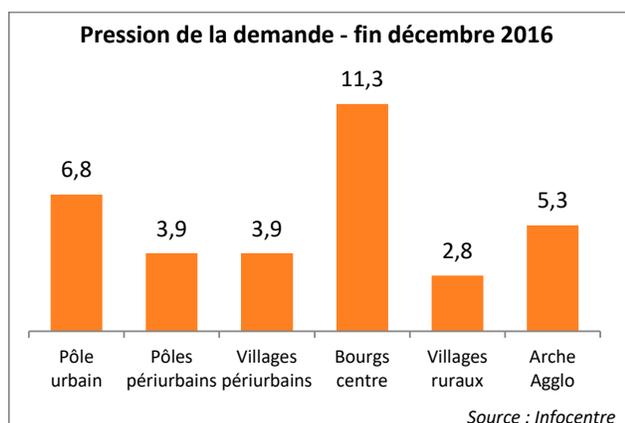


Si le parc public de l'Agglomération « vit » globalement bien, plusieurs secteurs sont quelque peu problématiques, en particulier à Tournon-sur-Rhône. En effet, le quartier des Goules, composé de 224 logements souffre d'une certaine stigmatisation, en particulier « la tour » (40 logements) qui fait l'objet d'une attention particulière. En revanche, d'autres sous-secteurs tels que la rue de Cendrillon sont plus attractifs. Même si les indicateurs de gestion sont plutôt corrects (peu de vacance et plutôt localisée dans la tour, une mobilité très mesurée, etc.), le quartier est très peu demandé et les locataires actuels sont potentiellement « captifs » de leur quartier qui est aussi le plus accessible du territoire avec des loyers mensuels autour de 2,8€/m<sup>2</sup> (hors charges). Il existe donc un **enjeu important de veille sociale** sur ce secteur qui ne fait pas partie de la géographie prioritaire. Notons également que plusieurs secteurs sont dotés d'un patrimoine devenu inadapté aux besoins des locataires, notamment en termes d'accessibilité.

#### 4. Une forte pression de la demande sur le parc public

Fin décembre 2016, **820 ménages étaient en attente d'un logement social sur l'agglomération**. La demande porte essentiellement sur le secteur urbain (62% de la demande de la CA). Les trois quarts des demandes ont été introduites depuis moins d'une année et 27% des demandes sont des demandes de mutation au sein du parc social.

**La pression de la demande est importante avec 5,3 demandes actives pour 1 logement libéré** (2,6 en Ardèche et 4,5 dans la Drôme). 155 attributions ont été réalisées dans l'année 2016. Le secteur des villages ruraux se démarque avec une pression de la demande deux fois moindre qu'en moyenne sur l'EPCI, à relier à l'offre peu voire pas développée dans certains villages et aux difficultés de mobilité que peut engendrer l'installation dans un village parfois éloigné des emplois, services et commerces. A contrario, les bourgs-centres font face à une pression de la demande extrêmement élevée, probablement du fait d'une très faible rotation sur ce parc pourtant relativement bien développé (9% des ménages de l'agglomération mais 16% du parc HLM de la CA). La pression est classiquement plus forte sur les petits logements. C'est surtout dans les bourgs-centre et à Tain-l'Hermitage que la pression sur les petits logements est importante (respectivement 15 et 11 demandes pour 1 logement attribué). Notons enfin que seuls 2% des logements demandés sont des T5.



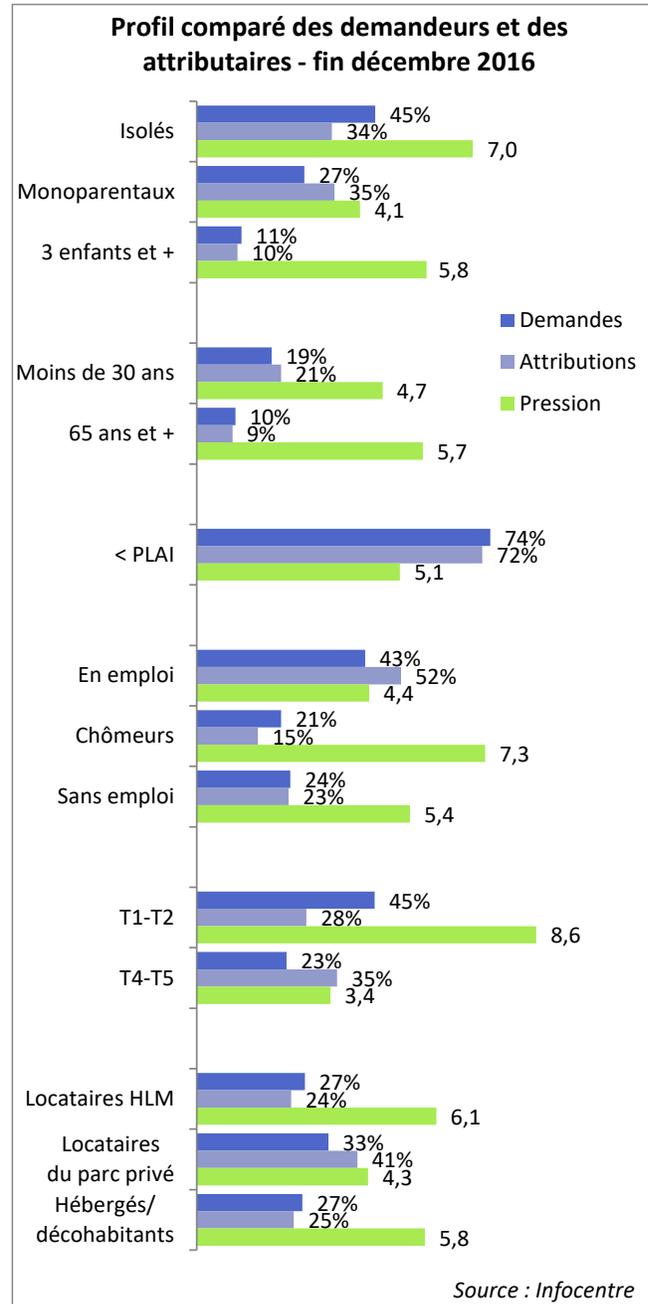
La comparaison du profil des demandeurs et des attributaires complète cette analyse du marché locatif social d'Arche Agglo. On constate ainsi qu'il est **plus compliqué de voir sa demande satisfaite pour les personnes seules** que pour les familles. Les **jeunes ménages sont quant à eux un peu mieux représentés** parmi les attributaires que les demandeurs, au détriment des ménages de 50 ans et plus qui représentent 30% des attributaires pour 33% des demandeurs.

**Le parc semble également bien répondre aux besoins des ménages les plus précaires** puisque la pression pour ces ménages est plus faible que la pression moyenne (5,1 contre 5,8). En revanche l'accès au logement social semble légèrement plus difficile pour les inactifs et encore plus pour les chômeurs que pour les demandeurs en emploi.

En lien avec la très forte pression sur les petits logements, les attributions sont plus favorables pour les demandeurs de logements plus grands. En effet, moins de 3 attributions sur 10 ont porté sur des T1-T2 pour 45% de la demande. A l'inverse, 35% des attributions concernent des T4-T5 alors que moins d'un quart des demandeurs souhaitent un grand logement. Pour ces ménages, la pression est donc nettement plus faible.

La dynamique d'attribution est enfin assez différenciée selon la situation de logement au moment de la demande. En effet, alors qu'à peine un tiers des demandeurs sont locataires du parc privé, seuls 41% des attributaires sont issus de ce parc. A contrario, la situation est moins favorable aux demandeurs sans logement propre au moment de la demande (hébergés et personnes en souhait de décohabitation) ou pour les demandes de mutation.

***Dans ce contexte, deux enjeux se dessinent principalement. D'une part, celui de la localisation de la programmation sociale (des secteurs urbains et périurbains plus demandés mais une demande qui n'est peut-être pas exprimée dans les secteurs où l'offre l'est aujourd'hui moins) et d'autre part celui du type de logements programmés (une très forte demande en petites typologies, en particulier dans le secteur urbain).***



*Les parties 5. à 9. exposent les caractéristiques du marché immobilier local à l'échelle de l'ex- CC Hermitage-Tournonais.*

## 5. Le marché locatif privé

L'offre **locative est limitée** sur le secteur avec une soixantaine d'offres recensées, dont beaucoup de biens anciens à rénover. Près de 80% de l'offre se concentre sur la commune de Tournon-sur-Rhône.

A l'exception des studios/T1, les appartements se valorisent entre 7€ et 8 €/m<sup>2</sup> à Tournon-sur-Rhône et Tain-l'Hermitage, soit des loyers compris entre 440€ et 520€ hors stationnement et hors charges. Le marché locatif de Tain-l'Hermitage se structure sur des loyers comparables à Tournon-sur-Rhône avec néanmoins une demande légèrement plus faible.

Une partie de la demande émane de personnes seules et de jeunes ménages, travaillant par exemple sur Valence. Ils recherchent des sites qui bénéficient d'aménités à proximité (réseau routier, gare TER, transport en commun, etc.).

<b>Tournon-sur-Rhône</b>			
Typologie	Surfaces	Prix HCHS	Prix/m <sup>2</sup>
ST	25-35 m <sup>2</sup>	250-300 €	8,5-10 €/m <sup>2</sup>
T2	42-48m <sup>2</sup>	350-400 €	+/- 8 €/m <sup>2</sup>
T3	60-70 m <sup>2</sup>	460-520 €	+/- 7,5 €/m <sup>2</sup>
T4	82-90 m <sup>2</sup>	590-650 €	+/- 7 €/m <sup>2</sup>

<b>Tain l'Hermitage</b>			
Typologie	Surfaces	Prix HCHS	Prix/m <sup>2</sup>
T2	42-48m <sup>2</sup>	350-420 €	8-8,5 €/m <sup>2</sup>
T3	62-66 m <sup>2</sup>	440-490 €	7-7,5 €/m <sup>2</sup>
T4	75-90 m <sup>2</sup>	530-620 €	+/- 7 €/m <sup>2</sup>

Source : collectes Adéquation

## 6. Le marché de la revente

Le **marché de la revente en collectif est peu développé actuellement** avec une trentaine d'annonces recensées. Il se concentre sur les communes les plus urbaines de la Communauté de communes, à savoir Tournon-sur-Rhône et Tain-l'Hermitage.

<b>Tournon-sur-Rhône</b>		
Typo.	Surf.	Prix
T2	40-45 m <sup>2</sup>	60-75 K€
T3	65-75 m <sup>2</sup>	100-140 K€
T4	80-85 m <sup>2</sup>	140-170 K€

<b>Tain l'Hermitage</b>		
Typo.	Surf.	Prix
T3	62-78 m <sup>2</sup>	95-120 K€
T4	85-100 m <sup>2</sup>	130-170 K€

Source : collectes Adéquation

Les T3 sont proposés entre 100 000€ et 140 000€ à Tournon-sur-Rhône, soit des prix un peu plus élevés que sur le marché de Tain-l'Hermitage où les T3 s'échangent entre 95 000€ et 120 000€.

La demande se porte sur les petites typologies comme les studios et les T2 auprès d'investisseurs patrimoniaux, mais également sur les grandes typologies T4/T5 auprès de propriétaires occupants mais dont l'offre se fait plus rare.

En ce qui concerne les biens en individuel, le marché est moins confidentiel actuellement avec des rythmes de transactions importantes. Le cœur de l'offre sur Tournon-sur-Rhône se positionne entre 110 000€ et 130 000€ pour des maisons de ville et entre 170 000€ et 270 000€ pour des maisons de 110 m<sup>2</sup>. Encore une fois, les prix en individuel sont plus élevés sur Tournon-sur-Rhône que sur Tain-l'Hermitage.

Ces prix sont néanmoins parfois dépassés dans certaines communes de bonnes notoriétés résidentielles en périphérie de Tournon-sur-Rhône et Tain-l'Hermitage. En revanche, les communes de Pont-de-l'Isère ou de Colombiers-le-Jeune se positionnent sur des prix inférieurs de l'ordre de 20% par rapport aux fourchettes de prix de Tournon-sur-Rhône.

<b>Tournon-sur-Rhône</b>		
Typo.	Surf.	Prix
3-4P	75-90 m <sup>2</sup>	110-130 K€
5-6P	110-150 m <sup>2</sup>	170-270 K€

<b>Tain l'Hermitage</b>		
Typo.	Surf.	Prix
5-6P	110-140 m <sup>2</sup>	155-180 K€
6-7P	150-190 m <sup>2</sup>	200-290 K€

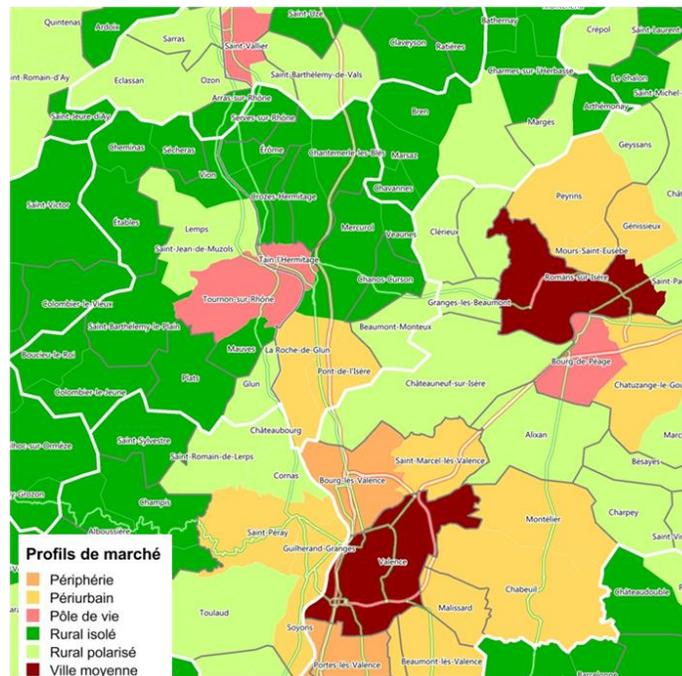
  

<b>Mercuriol</b>		
Typo.	Surf.	Prix
4P	90-95 m <sup>2</sup>	200-220 K€
5-6P	140-160 m <sup>2</sup>	260-285 K€
7P	190-230 m <sup>2</sup>	> 290 K€

Source : collectes Adéquation

## 7. Le marché de la promotion immobilière

Le marché de la promotion immobilière sur l'aire de marché s'articule autour de trois grands pôles urbains : **Valence, Romans et Tournon-sur-Rhône/Tain-l'Hermitage**. Le marché est néanmoins polarisé par la ville de Valence et sa proche périphérie qui regroupent près de 200 ventes annuelles en moyenne entre 2012 et 2015. Les deux autres pôles comptabilisent respectivement entre 20 et 50 ventes annuelles depuis 2012 avec néanmoins un volume plus important actuellement sur la CC Hermitage-Tournonais. Sur la Communauté de communes, le marché de la promotion immobilière se concentre sur les deux villes-centres et le sud du territoire. Les autres communes proposent essentiellement une offre en lot à bâtir.



**La ville-centre** concentre une part majoritaire des logements promus dans l'agglomération, dans les gammes de prix les plus élevés.

**Les marchés périphériques** offrent une activité en promotion immobilière, à des valeurs en partie comparables à la ville-centre, dans les communes résidentielles du pôle urbain.

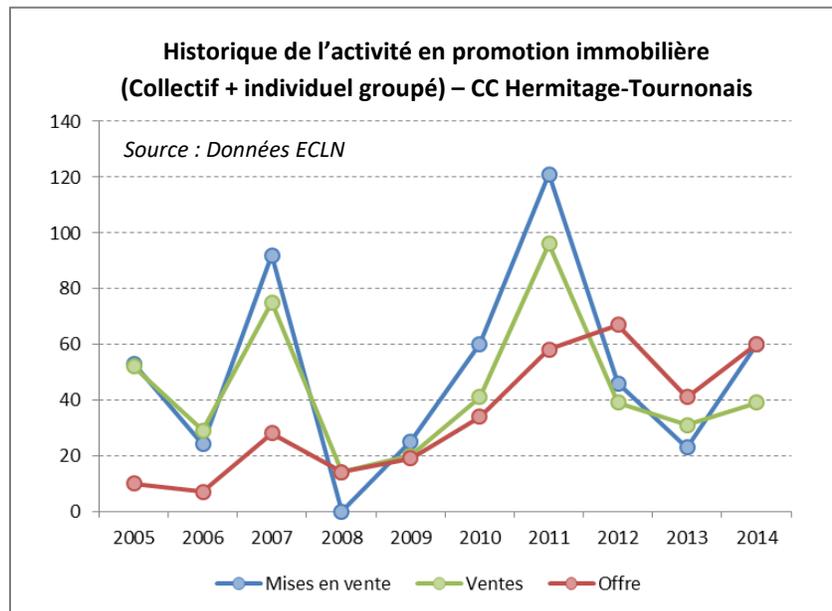
**Les marchés périurbains**, en couronne des deux premiers marchés, suscitent une activité moins importante.

**Les pôles de vie** de l'espace urbain, périurbain ou très exceptionnellement rural, bien connectés par les grandes infrastructures routières ou ferroviaires. Des enjeux de développer des produits groupés sous condition de mixité des formes urbaines (collectif, intermédiaire et individuel groupé) et des segments de marché (accession libre, sociale).

**Les marchés ruraux polarisés** caractérisent les zones rurales polarisées à l'agglomération centrale ; la construction pour soi (en diffus ou en lot à bâtir) y est active et de petits programmes en promotion immobilière y sont de temps en temps promus.

**Les marchés ruraux isolés**, situés en zones rurales éloignées des agglomérations, offrent un faible potentiel pour la promotion immobilière. Ce sont des territoires de détente des pôles urbains, où le mode de production dominant du logement neuf est la construction pour soi en diffus ou en lot à bâtir.

Le marché de la promotion immobilière connaît une **alimentation en « dents de scie »**. Il a ainsi été fortement alimenté en 2007 et 2011, avec respectivement 100 et 120 mises en vente. A l'inverse, en 2008 et 2013 les volumes de mises en ventes observés étaient les plus faibles depuis 2005 jusqu'à atteindre aucune mise en ventes en 2008 lors de la crise immobilière.



Un marché est dit « sain » lorsque les ventes suivent bien les mises en vente et que l'offre (les logements disponibles à la vente) n'est pas trop importante au regard des volumes de vente observés.

Ainsi, alors que jusque-là les ventes réagissaient bien à l'alimentation du marché, **en 2014 les ventes sont faibles comparativement à l'alimentation du marché** avec pour effet d'augmenter le nombre de logements disponibles à la vente. Cette situation nécessite une vigilance sur l'écoulement de l'offre disponible, en observant notamment le volume de vente enregistré lors de l'année 2015.

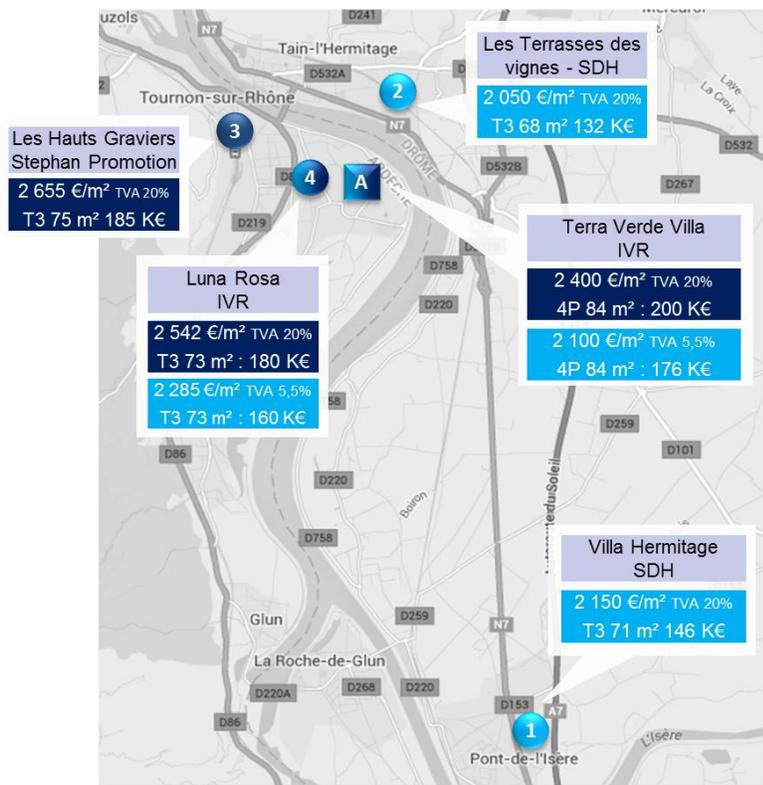
**En collectif, les opérations sont concentrées sur le pôle urbain et sur les communes du sud de l'ancienne CC Hermitage-Tournonais. Le prix moyen des opérations oscille entre 2 100 et 2 700 €/m<sup>2</sup> hors parking.**

A Tournon-sur-Rhône, les opérations récentes se commercialisent entre 2 500 et 2 700€/m<sup>2</sup> en libre, connaissant de très bons rythmes de vente en début de commercialisation avec plus de deux ventes par mois. A noter que l'une des deux opérations est proposée en location-accession (PSLA), commercialisée à un prix au m<sup>2</sup> moyen de l'ordre de 2 285€/m<sup>2</sup> hors parking en TVA 5,5 %. Les deux autres opérations s'écoulent également bien, sur des prix en revanche plus bas (inférieurs à 2 200 €/m<sup>2</sup>), avec une activité de la promotion plus ponctuelle sur les communes périphériques dont actuellement sur Pont-de l'Isère.

Ainsi, le prix moyen des ventes en collectif oscille depuis 2011 entre 2 350 et 2 550 €/m<sup>2</sup>.

N°	Nom promoteur	Nom programme	Adresse	MEV	Livr.	SI	Offre	V/M	Te	Financement	Prix m² hors PKG	Prix m² avec PKG	
<b>Pont de l'Isère</b>													
1	SDH Constructeur	Villa Hermitage	Place Charles Servan	janv-15	déc-13	22	14	1,6	7%	Libre	2 150 €	2 333 €	
<b>Tain l'Hermitage</b>													
2	SDH Constructeur	Les Terrasses des Vignes	Place Jaboulet	sept-12	févr-14	20	2	0,5	3%	Libre	2 050 €	2 254 €	
<b>Tournon-sur-Rhône</b>													
3	Stephan Promotion	Les Hauts Graviers	Rue du Docteur Cadet	avr-15	févr-17	33	20	6,4	19%	Libre	2 655 €	2 793 €	
4	Groupe Valrim	Luna Rosa	Rue des Poulanards/Imp. des Rosiers	févr-15	févr-17	14	3	2,8	20%	PSLA (TVA 5,5%)	2 285 €	2 443 €	
												<b>Prix unitaires</b>	
N°	Nom promoteur	Nom programme	Adresse	MEV	Livr.	SI	Offre	V/M	Te	Financement	Surfaces	PRK inclus	
<b>Tournon-sur-Rhône</b>													
A	Immobilière de la Vallée du Rhône	Terra Verde Villa	Rue de Chapotte	juil-14	févr-16	9	5	0,4	4%	Libre	Maison 4P : 83-84 m²	200-203 K€	
											PSLA	Terrain : 186-326 m²	176-178 K€

Source : collectes Adéquation, mise à jour juin 2015



Source fond de carte : google maps

Prix mentionnés hors stationnement (sauf pour l'individuel groupé)

- 2700-3000€
- 2400-2700€
- 2100-2400€
- < 2100 €

Forme urbaine

- Collectif
- Individuel

Villa Hermitage – SDH



Terra Verda – IVR



Les Hauts Graviers – Stephan Promotion



Une seule opération en cours de commercialisation a été recensée en individuel groupé à l'échelle de la CC Hermitage-Tournonais. L'opération « Terra Verde Villa » de l'Immobilière de la Vallée du Rhône connaît une commercialisation moyenne avec moins d'une vente par mois mais un taux d'écoulement pour l'instant convenable au regard du faible volume à écouler. L'opération propose essentiellement des produits de type T4 de petites surfaces (80-85 m²) avec des terrains entre 180 et 330 m² qui sont valorisés autour de 200 000€ en TVA Pleine et 180 000€ en TVA réduite.

## 8. Le marché du lot à bâtir

Le marché du lot à bâtir se structure à partir de 50 000€ à 60 000€ pour des parcelles d'environ 300 m<sup>2</sup>. Actuellement, quatre opérations en lotissement sont en cours de commercialisation sur la communauté de communes par Drôme Ardèche Immobilier ou l'Immobilière de la Vallée du Rhône.

### Synoptique des lotissements en cours de commercialisation sur la Communauté de Communes d'Hermitage Tournonais

N°	Nom lotisseur	Nom programme	Adresse	MEV	SI	Offre	Te	Ventes/mois	Surf. Moy.	Surf. Mini.	Surf. Max.	Financement	PU Moy.	Prix Min.	Prix Max.
<b>Crozes-Hermitage</b>															
1	D.A.I	Les Paviots	Rte du Creux de Souillat	nov-12	9	1	3%	0,3	960 m <sup>2</sup>	730 m <sup>2</sup>	1040 m <sup>2</sup>	Libre	88 000		
<b>Tain l'Hermitage</b>															
2	D.A.I	Le Clos des Fruitières	Rue Emile Vivion	nov-12	19	2	3%	0,5	370 m <sup>2</sup>	279 m <sup>2</sup>	711 m <sup>2</sup>	Libre	84 340 €	57 000 €	128 000 €
<b>Tournon-sur-Rhône</b>															
3	I.V.R	Les Chapottes	Chem. des Chapottes	juin-14	14	4	6%	0,8	440 m <sup>2</sup>	305 m <sup>2</sup>	680 m <sup>2</sup>	Libre	76 700 €	59 000 €	102 000 €
4	D.A.I	Les Gamioux	Rue Ernest Bouchet	déc-13	10	7	2%	0,2	365 m <sup>2</sup>	319 m <sup>2</sup>	482 m <sup>2</sup>	Libre	69 600 €	50 000 €	91 000 €

Source : collectes Adéquation, mise à jour juin 2015

A Tournon-sur-Rhône ainsi qu'à Tain-l'Hermitage, les prix des parcelles sont similaires. Les surfaces sont comprises entre 300 m<sup>2</sup> et 700 m<sup>2</sup> pour des prix allant de 50 000€ à 130 000€. Crozes-Hermitage est la seule commune en périphérie des villes-centres où une opération de lotissement est en cours. Le prix unitaire moyen est d'environ 90 000€ pour des grandes surfaces comprises entre 700 m<sup>2</sup> et 1 000 m<sup>2</sup>. Les valorisations au m<sup>2</sup> sont donc plus faibles que sur les autres lotissements.

### Synthèse des surfaces et prix unitaires des lots à bâtir (lotissement + diffus) recensés sur la Communauté de Communes d'Hermitage Tournonais

Surfaces moyennes des terrains	Prix unitaires moyen du terrain	Prix moyen par m <sup>2</sup>	PU terrain + maison (85 m <sup>2</sup> )	PU terrain + maison (95 m <sup>2</sup> )
300 - 500 m <sup>2</sup>	50 - 80 K€	160 - 200 €/m <sup>2</sup>	160 - 190 K€	175 - 205 K€
500 - 700 m <sup>2</sup>	80 - 100 K€	140 - 160 €/m <sup>2</sup>	190- 210 K€	205 - 225 K€

Hypothèse de travail : coût de construction de 1 200€/m<sup>2</sup> + 10 000€ de frais d'aménagement du terrain

Tournon-sur-Rhône, Tain-l'Hermitage, Crozes-Hermitage, Gervans, La Roche de Glun, Chantemerle-les-Blés, Pont de l'Isère, Serve-sur-Rhône et Saint-Barthélemy-le-Plain

Le prix unitaire « terrain + maison » se structure à partir de 160 000€ pour une maison de 85 m<sup>2</sup> et un terrain de 300 m<sup>2</sup>, soit des prix très compétitifs par rapport à l'individuel groupé en cours de commercialisation pour les plus petites parcelles (à partir de 200 000€ en TVA pleine).

Le lot à bâtir offre en plus l'avantage de proposer des surfaces habitables plus importantes et de personnaliser son logement pour un prix comparable. Parmi les communes recensées ici, en plus des lots à bâtir en lotissement, c'est-à-dire en diffus, on retrouve Tournon-sur-Rhône, Tain-l'Hermitage, Crozes-Hermitage, Gervans, etc.

## 9. L'adéquation de l'offre avec la demande

CC HERMITAGE-TOURNONAIS		Fourchette de revenus*		Location Loyer maximum	Accession Budget plancher**    Budget plafond**	
Ménages de la classe modeste	1er décile	< 900 €		< 230 €	< 79 000 €	
	2e décile	900 €	1 300 €	330 €	67 000 €	96 000 €
	3e décile	1 300 €	1 600 €	410 €	96 000 €	119 000 €
Ménages ide la classe moyenne	4e décile	1 600 €	2 000 €	500 €	119 000 €	148 000 €
	Médiane	2 000 €	2 400 €	590 €	148 000 €	178 000 €
	6e décile	2 400 €	2 800 €	700 €	178 000 €	208 000 €
Ménages de la classe aisée	7e décile	2 800 €	3 300 €	820 €	208 000 €	245 000 €
	8e décile	3 300 €	3 900 €	980 €	245 000 €	289 000 €
	9e décile	3 900 €	5 100 €	1 270 €	289 000 €	378 000 €
	10e décile	> 5100 €		> 1270€	> 378000 €	

Cœur d'offre immobilière présente sur le territoire d'étude (sur la base d'un T3 ou 4P)

- - - - Locatif social PLUS-PLAI
- - - - Locatif libre – collectif (T3 = 7 à 8 €/m<sup>2</sup> hab HC)
- ▬ Accession libre – collectif en neuf ( T3 > 160 K€)
- ▬ Accession libre – collectif en ancien ( T3 > 100 K€)
- ▬ Accession libre – individuel en neuf ( 4P > 200 K€)
- ▬ Accession libre – individuel en ancien (3/4P > 110K€)
- ▬ Accession libre – individuel en lot à bâtir ( 4P > 160 K€)

Offre immobilière à renforcer ou envisageable complémentaire à l'offre déjà présente :

Maintenir une offre accessible au bas de la classe moyenne entre 100K€ et 180K€ en accession sociale et libre

Les ménages de la classe moyenne, qui constituent le cœur de la demande en promotion immobilière, ont sur le territoire déjà accès au marché du lot à bâtir dès le 5/6<sup>ème</sup> déciles. Les ménages de la classe modeste (1<sup>er</sup>/2<sup>ème</sup> déciles) ont en revanche difficilement accès au marché de l'accession dans le neuf comme dans l'ancien en raison de leurs faibles revenus. Néanmoins, les ménages entre le 3<sup>ème</sup> et le 5<sup>ème</sup> décile, qui ont des capacités budgétaires comprises entre 100 000€ et 180 000€, peuvent prétendre à accéder à un logement neuf. Or, ils n'ont accès qu'à des logements anciens où ils n'ont pas toujours la possibilité de réaliser les travaux de rénovation nécessaires. Ces situations peuvent créer entre autres des phénomènes de précarité énergétique.

**Afin de maintenir une offre accessible au bas de la classe moyenne entre 100 000€ et 180 000€, il est nécessaire de conserver des prix entre 2 100 et 2 400€/m<sup>2</sup> hors stationnement en collectif et inférieurs à 2 100€/m<sup>2</sup> en individuel groupé.**

Plusieurs leviers peuvent être activés :

- Travailler en amont avec les opérateurs dans l'élaboration des documents d'urbanisme ou des projets urbains ;
- Accompagner les opérateurs dans la mise à disposition de fonciers adaptés aux objectifs de prix de sortie ;
- Diversifier les formes urbaines (collectif/intermédiaire/individuel) et les montages (promotion immobilière, accession sociale, et lot à bâtir « encadré »).

# Les publics spécifiques

---

## *Ce qu'il faut retenir :*

- Un vieillissement de la population qui prend de l'ampleur et des personnes âgées qui restent longtemps dans leur grand logement dont ils sont propriétaires
- Des parcours résidentiels difficiles à entamer pour les jeunes et des dispositifs d'aide et de conseil peu utilisés
- Une concentration des publics fragilisés dans le pôle urbain et des difficultés de transition vers le logement autonome
- Des aires d'accueil des Gens du Voyage encore inexistantes malgré les obligations légales
- La question des travailleurs saisonniers qui dépasse la seule politique du logement

## *Les enjeux en termes d'habitat :*

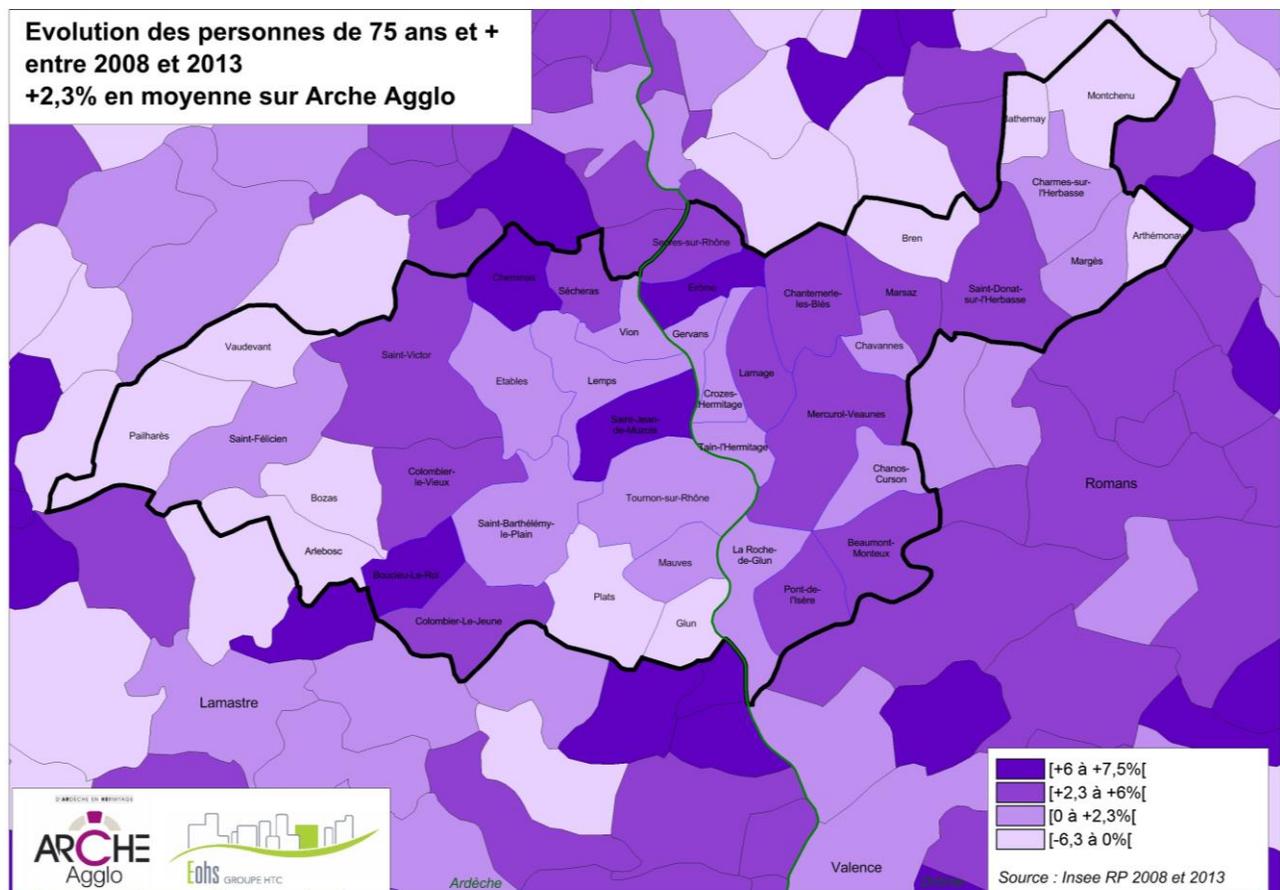
- Le maintien à domicile ainsi qu'une offre intermédiaire entre autonomie et dépendance à inventer et développer
- Améliorer l'offre pouvant répondre aux besoins des jeunes
- Faciliter le passage vers un logement autonome pour les publics les plus fragiles et adapter quantitativement et qualitativement l'offre pour ces publics particulièrement fragiles
- Proposer des solutions adaptées aux Gens du Voyage
- Inventer des solutions spécifiques pour les travailleurs saisonniers

## 1. Une problématique du vieillissement de plus en plus prégnante

Tout comme au niveau national, Arche Agglo est confrontée au vieillissement de sa population qui renvoie à des enjeux, des besoins et des réponses variés.

A l'échelle communautaire, on compte **4 926 personnes âgées de 75 ans et plus**, soit 9% de la population, un taux légèrement inférieur à celui de la Drôme (10%) et de l'Ardèche (11%). Le nombre de personnes âgées de 75 ans et plus croît deux fois et demi plus rapidement que l'ensemble de population. Ce taux est particulièrement élevé dans le secteur périurbain (4,2% par an). Par contre, l'évolution annuelle est nettement moins élevée dans les villages, ruraux comme périurbains (respectivement 1,7% et 1,9%) ainsi que dans le pôle urbain (1,9%).

D'après le diagnostic social et médico-social réalisé à l'échelle de l'ex-EPCI Hermitage-Tournonais en 2012, cette croissance de la part des personnes âgées sur le territoire devrait se poursuivre. Sur la période 2009-2024, le rapport envisage la présence de 3 400 personnes âgées de 60 ans et plus supplémentaires sur le territoire de l'ancien EPCI. Sachant que la population de plus de 60 ans est estimée à 9 933 en 2012 (INSEE RP), elle pourrait atteindre un total de 12 700 en 2024 sur l'ex-EPCI Hermitage-Tournonais.



En termes de ménages, **6 497 familles dont le chef de ménage est âgé d'au moins 65 ans sont recensées**. 95% de ces ménages âgés sont composés d'au maximum 2 personnes. Ils sont aussi très majoritairement

propriétaires de leur logement avec 80% de propriétaires occupants, le plus souvent d'une grande (72% de T4+) maison (78% des ménages habitent un logement individuel), dans un contexte où l'habitat individuel en propriété est le mode d'habiter le plus fréquent.

Alors que la part de personnes âgées est relativement similaire à celle des territoires de comparaison, le **niveau de dépendance des personnes âgées vivant à domicile est en revanche plutôt élevé** d'après le diagnostic social et médico-social réalisé à l'échelle de la CC Hermitage-Tournonais (ancien périmètre de l'EPCI) en 2012. Ainsi, 17% des personnes âgées de 75 ans et plus et vivant à leur domicile bénéficient de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) dans la CA alors que ce taux n'est que de 13% en Ardèche et en France et de 14% dans la Drôme. Ce taux est en particulier élevé du côté tournonais de l'intercommunalité où il atteint 19%.

Une **offre dédiée aux personnes âgées existe sur le territoire**. Toujours en développement, elle est néanmoins déjà relativement importante. Cette offre combine des structures de type EHPAD et foyers-logement et des dispositifs tel que « Cohabitons » (une personne met à disposition une chambre de façon temporaire en échange d'une présence, d'une aide occasionnelle, un savoir-faire). De plus, diverses communes sont en cours de réflexion, en partenariat avec des bailleurs sociaux, pour développer du logement adapté en cœur de village.

En termes d'hébergement, on compte **713 places en EHPAD et foyers-logement localisés dans le pôle urbain, les pôles périurbains** et les bourgs-centre.

Département	Etablissement	Commune	Places
Drôme	Foyer-logement Tain-l'Hermitage	Tain-l'Hermitage	12
Drôme	EHPAD L'île Fleurie	La-Roche-de-Glun	60
Drôme	EHPAD La Teppe	Tain-l'Hermitage	40
Drôme	EHPAD Les Platanes	La-Roche-de-Glun	33
Drôme	EHPAD Les Glycines	Tain-l'Hermitage	37
Drôme	EHPAD Les Collines	Saint-Donat-sur-l'Herbasse	48
Ardèche	EHPAD Roche de France	Tournon-sur-Rhône	86
Ardèche	EHPAD Les Opalines	Tournon-sur-Rhône	60
Ardèche	Foyer-logement Les Opalines	Tournon-sur-Rhône	20
Ardèche	EHPAD de l'Hôpital local de Tournon	Tournon-sur-Rhône	144
Ardèche	Foyer-logement du Doux Saint-Jean-de-Muzols	Saint-Jean-de-Muzols	50
Ardèche	Foyer-logement Marpa la Vivance	Saint-Félicien	20
Ardèche	EHPAD de l'Hôpital de Saint-Félicien	Saint-Félicien	103
<b>Total</b>	<b>EHPAD et foyers-logement</b>	<b>Arche Agglo</b>	<b>713</b>

Source : FINESS et entretiens structures, 2015

Deux alternatives à l'hébergement sont déjà en place : en 2014, **6 cohabitations** ont pu être mises en place dans le cadre du dispositif « Cohabitons », dont une en milieu rural. De plus, le village périurbain Chanos-Curson mettrait actuellement en place un projet de **20 petits logements en cœur de village** avec mutualisation des services de santé et une salle commune, complétés par une veille « bienveillante » du CCAS.

Malgré l'offre, **des difficultés persistent** pour les personnes âgées. Il s'agit notamment du coût financier des EHPAD dans un contexte de paupérisation des ménages vieillissants, d'une information encore insuffisante sur les droits ou encore du manque de logements adaptés accessibles financièrement et physiquement. Dans

ce contexte, les deux départements sont couverts par des Schéma autonomie. Sur la partie **Drôme** du territoire, un **Schéma départemental pour l'autonomie** avait été mis en œuvre sur la période 2012-2016, une orientation proposait trois axes intéressants en lien avec l'habitat pour répondre à la diversité des situations et des projets de vie des personnes :

- **Axe 3 : adapter l'environnement à la prévention de la perte d'autonomie ou son aggravation.** L'objectif est de susciter ou organiser le cadre de vie des personnes en vue de prévenir la perte d'autonomie ou d'en limiter les effets. Cela passe notamment par le soutien financier à la production de logements sociaux adaptés en cœur de village ou de quartier mais également par des aides pour l'adaptation des logements des propriétaires occupants dont les ressources sont insuffisantes pour financer des travaux. Cela passe également par la mise en relation de l'offre et de la demande de logements adaptés dans les parcs privé et social ou encore par une veille en matière de nouvelles technologies pour faciliter le maintien dans le logement des personnes en perte d'autonomie ;
- **Axe 4 : proposer une assistance complète et diversifiée aux personnes vivant à domicile et à leurs proches.** Il s'agit ici de renforcer, compléter et diversifier l'offre de soutien aux aidants mais également de développer l'accueil de jour et l'hébergement temporaire et de rendre pérenne la téléassistance départementale mise en place ;
- **Axe 5 : proposer des alternatives à l'accueil en établissement.** L'objectif est de développer une offre de logements avec services mais également l'accueil familial.

En **Ardèche**, le **Schéma autonomie (2014-2018)** traite de l'habitat également au travers de sa deuxième orientation qui cherche à trouver une adéquation entre offre d'accueil et projet de vie. Deux axes de réponse en découlent :

- **Action 5 : assurer un accompagnement à domicile de qualité.** Les modalités sont multiples et vont de la restructuration des services d'aide à domicile au développement de l'accueil familial en passant par des visites aux personnes âgées ou handicapées, la mise en place d'une « maison des aidants », la structuration de l'accueil temporaire de jour et d'urgence ou encore le soutien à l'habitat locatif.
- **Action 6 : accompagner l'accueil en établissement.** Il s'agira d'aider à la création de nouvelles places d'hébergement temporaire, de jour et de nuit au sein des EHPA(D), de soutenir la création d'unités de vie pour personnes âgées désorientées, de réhabiliter et mettre aux normes les établissements, etc.

## 2. Les jeunes : des profils variés nécessitant des réponses adaptées

---

On compte **près de 9 000 jeunes âgés de 15 à 29 ans** au sein d'Arche Agglo, soit 17% de la population communautaire. Par contre, **3% des ménages sont âgés de moins de 25 ans**, soit 747 ménages, habitant pour 55% d'entre eux le pôle urbain.

Parmi les 15-24 ans, âge qui correspond souvent au début du parcours résidentiel autonome, 35% des jeunes sont actifs en emploi (y compris les stagiaires et apprentis rémunérés) et 12% sont au chômage, soit une proportion plus importante que parmi l'ensemble des actifs (9% des 15-64 ans). Et parmi les jeunes salariés de 15 à 24 ans, près d'un quart sont en emploi partiel, traduisant une probable fragilité sur le marché de l'emploi. La moitié des 20-24 ans vivent encore chez leurs parents et un tiers sont en couple (Adil, 2014).

Comme pour les personnes âgées, ils forment principalement des petits ménages (81% composés de maximum 2 personnes). En revanche, ils sont principalement locataires du parc privé (81%) et habitent majoritairement un appartement (74%) de petite taille (38% de T1-T2) ou de taille moyenne (32% de T3).

Les difficultés exprimées en matière de logement sont notamment visibles au travers de la demande locative sociale, avec près de 20% de demandeurs qui sont âgés de moins de 30 ans. Notons cependant que les difficultés diffèrent fortement selon la commune : alors que Tournon-sur-Rhône fait face à un déficit de petites typologies, la commune de Tain-l'Hermitage, où le besoin est moindre, est davantage pourvue grâce à l'existence de logements étudiants et d'un réseau plus structuré, en lien avec l'école hôtelière notamment.

#### **L'offre existante sur le territoire s'articule aujourd'hui autour :**

- **Du parc social**, qui propose une offre accessible mais pas toujours adaptée en termes de typologie (l'offre se compose davantage de grands logements) ou encore en termes de procédure avec des délais d'attente qui ne permettent pas toujours de répondre à l'immédiateté du besoin ;
- **Du parc privé**, qui propose par contre une offre pas toujours accessible et/ou des logements pas toujours en bon état avec des conditions d'emménagement (dépôt de garantie, frais d'agence, etc.) qui limitent pour des raisons financières la mobilité alors même que c'est une des caractéristiques de ce public ;
- **Des logements étudiants** (un internat à Tain-l'Hermitage) ;
- **Des dispositifs spécifiques** tels que « Cohabitions ». Cependant, les résultats sont assez mitigés avec seulement 6 cohabitations effectives en 2014 pour 18 demandes.

Deux autres dispositifs ont par ailleurs été développés pour les jeunes en recherche d'un logement autonome. D'une part, sous la forme d'un **CLLAJ à Saint-Vallier** et d'autre part d'un **numéro vert dans la Drôme** (Drôme Logement Jeunes). Cependant, ces deux ressources semblent peu mobilisées par les jeunes, peut-être en raison d'une publicité insuffisante.

Ainsi, **même si des réponses existent sur le territoire, elles semblent insuffisantes voire inadaptées** pour les jeunes en formation ou souhaitant accéder au logement autonome (accessibilité financière, temporalité,...). Les difficultés semblent d'autant plus prégnantes en milieu rural même si la demande des jeunes pour les villages est faible (11% des demandeurs de moins de 30 ans souhaitent s'installer dans un village) et que ceux-ci présentent généralement un profil plus stable sur le plan professionnel.

### **3. La problématique des ménages en situation de précarité**

---

Les besoins des ménages en grande précarité sont réglementairement à prendre en compte dans le PLH. Selon les élus et des acteurs, **ce public est toujours plus nombreux et évolue avec le temps** : jeunes, personnes seules, familles monoparentales, travailleurs pauvres, personnes âgées, etc. Les travailleurs sociaux rendent compte d'une hausse des ménages en grand besoin, hausse liée au cumul de difficultés de différents types : rupture familiale, faible niveau d'études et difficultés sociales, etc.

La paupérisation est particulièrement marquée à Tournon-sur-Rhône en raison de la concentration des structures d'aide sociale et du logement social mais également en raison de l'existence d'un parc locatif privé

peu cher en centre-ville. Moins visible sur les autres communes de l'EPCI, elle n'y est pas à négliger pour autant. Pour rappel, 16% des ménages habitant les villages ruraux sont sous le seuil de pauvreté.

Actuellement, **plusieurs structures d'aide sont dédiées aux besoins spécifiques de ces ménages en grande précarité**. Il s'agit d'une part de « Entraide et abri » qui œuvre pour répondre aux difficultés d'accéder de façon autonome à logement de droit commun en combinant les actions au niveau du logement ou de l'hébergement à un accompagnement social. La structure propose actuellement 13 places en urgence et 16 en stabilisation avec des taux d'occupation respectivement de 98% et 80% en 2014. La structure est cependant confrontée à un certain engorgement avec des difficultés de sortie du dispositif de plus en plus prégnantes dans un contexte d'accès au parc social difficile et un accès peu qualitatif au parc privé. D'autre part, le Centre d'Aménagement du Logement dans la Drôme (CALD) propose une dizaine de logements adaptés pour personnes âgées et est gestionnaire d'une dizaine de logements d'insertion sous forme de petits groupes immobiliers comptant 1 à 4 logements.

D'autres structures sont également actives en matière d'accompagnement des personnes, notamment au niveau du logement, des personnes en situation de précarité : le CCAS, le SIAO, etc.

Au niveau du SIAO, 11 demandes lui ont été transmises de janvier 2013 à août 2015, principalement d'hommes seuls, bénéficiant de minimas sociaux ou du chômage.

Les Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) en cours d'élaboration pour la période 2018-2022 pour l'Ardèche et 2014-2018 pour la Drôme prévoient un ensemble d'actions pour pallier les difficultés de ces ménages en situation de grande précarité. Il s'agit notamment d'orientations et d'actions portant sur :

- l'accompagnement des ménages pour l'accès à l'hébergement et au logement (prévention des ruptures, accompagnement, etc.) ;
- la production de logements adaptés (développement de PLAI, mobilisation du parc privé, travail sur les typologies, etc.) ;
- le maintien dans le logement (prévention des expulsions) ;
- la lutte contre l'habitat indigne et indécent (information, incitations ou mesures coercitives, observatoire, etc.) ;
- la lutte contre la précarité énergétique (repérage, sensibilisation, soutien, etc.).

#### **4. Les gens du voyage : deux Schémas départementaux**

---

Au titre des deux schémas départementaux d'accueil des Gens du Voyage, **les deux communes du pôle urbain sont soumises à des obligations** :

- Tournon-sur-Rhône est dans l'obligation de créer une aire d'accueil de 15 places. La réalisation de cette aire avait été prévue par le PLH du Tournonnais mais n'avait pas été réalisée
- Tain-l'Hermitage se voit quant à elle dans l'obligation de créer une aire d'accueil de 24 places

Côté Ardèche, le schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGDV) est en cours d'élaboration.

Le nouveau PLH de Arche Agglo devra intégrer ces obligations issues des Schémas de leurs départements d'appartenance respectifs.

## 5. Les saisonniers : des flux importants pouvant générer des troubles

---

Le contexte du territoire d'Arche Agglo se caractérise par des réponses différentes selon les départements. Le département de la Drôme autorise l'hébergement chez l'employeur sous tente pour une durée maximale de 3 semaines durant une période déterminée, ce qui n'est pas le cas du côté ardéchois où la réglementation est plus contraignante pour les employeurs (hébergement en dur, etc.).

Par ailleurs, on observe la présence de saisonniers « nomades » (camion aménagés,...) qui peut parfois engendrer des dysfonctionnements au sein des communes : un stationnement parfois problématique, un accès aux équipements d'hygiène qui fait souvent défaut, etc.

L'enjeu sera donc de **trouver une réponse adaptée en termes d'accompagnement des saisonniers « nomades »**.

# QUELS ENJEUX POUR LE TERRITOIRE

---

## 1. Un rythme de production à encadrer et harmoniser

---

Alors que le rythme de production « naturelle » du territoire sur la période récente est globalement concordant avec les objectifs établis dans le cadre du SCoT, l'enjeu principal consiste à mieux organiser et encadrer cette production.

Concernant le volume, il paraît notamment important **d'harmoniser, d'année en année, le nombre de mises en chantier**. Cette harmonisation aura pour finalité d'une part de proposer de manière continue une offre nouvelle pour les ménages, évitant ainsi de diriger les ménages vers d'autres territoires pendant les années creuses et d'autre part de limiter les effets de potentielles suroffres durant les années productives (entraînant potentiellement des effets d'aubaine et donc le développement de la vacance).

Concernant la répartition géographique, l'enjeu principal consiste à **recentrer la production des villages vers les pôles urbains tout en conservant un rythme de production global proche de ce qui a été réalisé lors de la période écoulée**. Pour ce faire, au-delà d'un simple ajustement de la localisation des zones ouvertes à l'urbanisation, il convient de proposer une alternative résidentielle aux ménages faisant le choix, dans certains cas probablement par défaut, de la périurbanisation vers les villages.

Ces deux objectifs nécessitent donc le développement d'**un encadrement plus fort des opportunités de construction neuve, aussi bien quantitativement que qualitativement**. Le PLH devra donc proposer les objectifs à atteindre mais également mettre en place les moyens et outils permettant la coordination et la maîtrise de la production aux échelles communale et communautaire.

## 2. Améliorer la mixité et limiter les contrastes de peuplement

---

Autre grand enjeu pour le marché de l'habitat, la question de la **diversification de l'offre** doit être centrale dans la politique communautaire de l'habitat à venir. Derrière cet enjeu se cache en tout premier lieu l'objectif de **proposer une offre à tous les types de ménages et, pour les ménages les plus modestes, élargir la palette de choix résidentiels**.

La première diversification à mettre en œuvre concerne le **rééquilibrage du statut locatif par rapport à celui de propriétaire occupant**, largement majoritaire sur le territoire. Le statut locatif est quant à lui fortement concentré dans le pôle urbain, notamment en ce qui concerne le locatif conventionné. **Redéployer du logement locatif sur les secteurs périurbains ou ruraux** permettra de mieux équilibrer le peuplement en rendant accessibles ces territoires, y compris à des ménages ne pouvant pas accéder à la propriété. Cela permettra également de **dynamiser la démographie par la rotation**, rendant les communes moins « dépendantes » de la construction neuve à l'avenir. Avec une pression de près de 4 demandes par attribution dans le locatif social, le **développement d'une offre conventionnée complémentaire** sur l'ensemble du territoire constitue également un enjeu fort qui doit prendre en compte l'existence de besoins en dehors du pôle urbain ainsi que la nécessité d'assurer un rééquilibrage de l'implantation de l'offre à

l'échelle communautaire. Il ne s'agit cependant pas de produire « exagérément », notamment sur les communes éloignées de l'emploi et des services.

**Le second objectif de diversification concerne l'offre de logement en accession à la propriété.** En effet, alors que le modèle dominant est celui du pavillon individuel en construction neuve, nécessairement plus souvent dans des espaces périurbains ou ruraux et consommateur de ressource foncière, il convient aujourd'hui **de proposer des alternatives, notamment en termes de formes urbaines.** Cela passera entre autres par le développement du logement intermédiaire ou de la maison accolée. Cette diversification des « types » de logements proposés aux accédants a aussi pour finalité de **proposer une alternative « urbaine » et « dense » au logement individuel de lotissement en extension urbaine.** A noter qu'il n'est pas pour autant question de supprimer ce type d'offre qui répond à certains besoins. Pour développer ces formes plus denses, les **outils de la primo-accession et de l'accession sociale,** comme par exemple les financements en PSLA, doivent continuer d'être mobilisés. Ils permettent, au-delà du développement de nouveaux modèles, de rendre accessible la propriété occupante à davantage de ménages.

Sur ces points encore c'est par le biais d'**une présence publique plus marquée dans le processus global de production de logements** que ces objectifs pourront être atteints.

### 3. Optimiser la consommation de la ressource foncière

---

Dans une logique de développement durable, et conformément aux objectifs du SCoT du Grand Rovaltain, la question de la **gestion économe de la ressource foncière** constitue une composante majeure de la future politique communautaire de l'habitat.

Avant toute chose, il convient de tenir compte de l'existence et du **développement d'un parc de logements vacants sur le territoire,** principalement dans les centres-villes et centres-bourgs. Le premier enjeu consiste donc à **enrayer le développement de la vacance** en passant notamment par le bon calibrage du développement de l'offre nouvelle : trop d'offre nouvelle conduira nécessairement au développement de la vacance des centres vers les périphéries par effet de vases communicants. **Le parc de logements vacants doit cependant être intégré à la politique communautaire comme un potentiel d'augmentation de l'offre résidentielle** sans consommation foncière. C'est pourquoi la politique communautaire en matière d'habitat doit prévoir des orientations et actions relatives à la « récupération » de ce parc qui permet par ailleurs d'apporter une véritable diversification : les logements vacants sont souvent de petits logements faisant aujourd'hui défaut sur le territoire. Pour mener à bien cet objectif il sera toutefois nécessaire de développer une **action globale sur les centres pour redonner de l'attractivité à cette offre.**

La même réflexion vaut pour l'ensemble des bâtiments inutilisés situés en zones urbanisées. Leur exploitation constitue une priorité par rapport à l'extension urbaine. A noter que celle-ci ne doit pas nécessairement ni exclusivement se faire à destination du logement.

Enfin, devant l'uniformité relativement marquée de l'offre récemment développée, tant architecturalement qu'urbanistiquement, une **réflexion sur le développement de nouvelles formes urbaines, plus denses,** doit être mise en œuvre par la politique communautaire de l'habitat.

## 4. Agir sur le parc existant

---

La politique intercommunale de l'habitat ne peut se limiter à la seule gestion de la production neuve, des besoins existent également en ce qui concerne le parc de logements existants.

Cet enjeu concerne d'une part le **parc de logements vacants qui, pour pouvoir être remis sur le marché, nécessite généralement d'être réhabilité**. Mais le parc de logements occupés peut également nécessiter des améliorations. A ce titre, la **lutte contre le logement indigne** doit constituer un objectif majeur de la politique communautaire de l'habitat. La problématique de l'habitat indigne ne concerne qu'un petit nombre de ménages, principalement dans les centres des pôles urbains, il s'agira de faire le lien avec les dispositifs départementaux existants afin de traiter ces situations (PIG Habitat Indigne en Ardèche et Drôme).

L'action sur le parc existant est aussi un enjeu fort dans **l'accompagnement du vieillissement**. En effet les logements ne sont, le plus souvent, **pas adaptés à la perte d'autonomie et de mobilité** résultant du vieillissement ou, le cas échéant, d'un handicap. L'accompagnement des ménages dans **l'adaptation de leur logement** est donc un enjeu à prendre en compte par une politique de l'habitat généraliste.

Enfin, en réponse aux enjeux environnementaux mais également pour tenir compte de la situation complexe d'un nombre potentiellement important de ménages modestes, la politique intercommunale de l'habitat devra envisager une composante relative à **l'amélioration énergétique du parc de logements** et la **lutte contre la précarité énergétique**.

Plus globalement, du fait de la bi-départementalité du territoire, les ménages d'Arche Agglo ne bénéficient pas des mêmes régimes d'aides selon leur département de résidence. Il serait donc particulièrement opportun de **mettre en place un dispositif qui uniformise les règles à l'échelle communautaire**.

## 5. Prendre en compte des besoins spécifiques

---

**Le vieillissement de la population** : le territoire étant confronté à un phénomène de vieillissement, il sera nécessaire de répondre aux besoins engendrés par l'augmentation de la population âgée. Il s'agira, au-delà des actions relatives à l'adaptation des logements, de développer une offre spécifique et adaptée prenant en compte la perte d'autonomie. Ce développement devra néanmoins faire l'objet d'une coordination communautaire pour éviter toute suroffre.

**Les gens du voyage** : le PLH devra s'assurer de la bonne réalisation des objectifs affichés dans les SDAGV, soit 39 places d'accueil à créer.

**Les jeunes** : les difficultés rencontrées par ce public sont principalement liées aux déficits de petits logements et d'offre locative. Il conviendra de prendre en compte ces besoins dans la diversification de l'offre produite. Les questions relatives à l'accompagnement de ce public devront aussi être abordées.

**Les travailleurs saisonniers** : le logement de ce public aux besoins très spécifiques passe certainement d'abord par l'accompagnement des employeurs et un travail de coopération.



# ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DE LA POLITIQUE COMMUNAUTAIRE DE L'HABITAT

---

<b>Une politique déclinée en 6 axes prioritaires.....</b>	<b>73</b>
<b>Le développement démographique attendu .....</b>	<b>74</b>
<b>Axe 1. Organiser le développement de l'offre résidentielle.....</b>	<b>75</b>
<b>Axe 2. Limiter l'étalement urbain.....</b>	<b>83</b>
<b>Axe 3. Améliorer et adapter l'offre de logements existants .....</b>	<b>86</b>
<b>Axe 4. Améliorer la réponse faite aux besoins particuliers .....</b>	<b>89</b>
<b>Axe 5. Faire évoluer le rôle communautaire .....</b>	<b>93</b>
<b>Axe 6. Animer la politique locale de l'Habitat .....</b>	<b>97</b>

# Une politique déclinée en 6 axes prioritaires

---

L'élaboration de ce document s'est appuyée sur un large travail de concertation, d'une part avec les communes et, d'autre part, avec les acteurs de l'habitat du territoire. Ce travail de concertation, organisé au travers de plusieurs réunions de concertation avec les élus et d'ateliers partenariaux, a conduit à la définition de 6 axes stratégiques :

- 1. Organiser le développement de l'offre résidentielle, quantitativement et qualitativement**
- 2. Limiter l'étalement urbain**
- 3. Améliorer et adapter l'offre de logements existants**
- 4. Améliorer la réponse faite aux besoins particuliers**
- 5. Faire évoluer le rôle communautaire en matière d'habitat**
- 6. Animer le Programme Local de l'Habitat**

# Le développement démographique attendu

Le présent projet, par l'action conjuguée du développement de l'offre résidentielle et de la lutte contre la vacance, devrait conduire à :

- Un rythme de croissance de la population de l'ordre de 0.9% par an, soit **près de 3 200 habitants supplémentaires** sur la période du PLH ;
- **Environ 1 900 ménages supplémentaires<sup>13</sup>** sur la période du PLH.

	Gain de ménages attendu		Taux d'accroissement annuel de la population
Pôles urbains	<b>547</b>	29%	<b>1,10%</b>
Pôles périurbains	<b>347</b>	19%	<b>0,97%</b>
Villages périurbains	<b>214</b>	11%	<b>0,82%</b>
Bourgs Centres	<b>178</b>	10%	<b>0,82%</b>
Villages ruraux	<b>576</b>	31%	<b>0,78%</b>
<b>Arche Agglo</b>	<b>1862</b>	100%	<b>0,91%</b>

L'estimation des impacts démographiques tient compte de plusieurs variables :

- La diminution de la taille des ménages sur la période, considérée comme nulle pour les communes dont la taille des ménages est actuellement inférieure à 2,1 personnes par ménage (estimation à partir du dernier recensement INSEE) et dans la continuité du rythme observé à l'échelle communautaire pour les autres communes (-0,011 personnes par ménage et par an)
- Le besoin de renouvellement du parc de Résidences Principales : 0,1% du parc de RP par an
- L'évolution du nombre de résidences secondaires sur la période, sur la base d'une hypothèse du maintien du taux de résidences secondaires dans le parc total observé au dernier recensement INSEE
- L'évolution du nombre de logements vacants sur la période qui tient compte d'une augmentation du nombre de logements vacants égale à 5% des logements à produire et des objectifs de sortie de vacance
- Le nombre de logements à produire

Les estimations ont été réalisées à l'échelle communale.

<sup>13</sup> Ces 1 900 ménages correspondent à un besoin de résidences principales supplémentaires. On notera néanmoins que, du fait de la tendance à la diminution de la taille moyenne des ménages, la production d'environ, 450 résidences principales supplémentaires est nécessaire pour assurer le maintien du nombre d'habitants sur la période du PLH.

# Axe 1. Organiser le développement de l'offre résidentielle

---

Dans la **logique de développement actée au travers du SCoT**, le PLH fixe des objectifs de production par commune qui visent à **limiter la périurbanisation en préférant un développement résidentiel concentré sur le pôle urbain et, à leur échelle, sur les bourgs-centre**. Néanmoins, les autres types de communes pourront continuer à développer leur offre résidentielle dans le cadre d'un volume maîtrisé qui **évite notamment la concurrence entre les communes**.

Les ménages du territoire ont « naturellement » une préférence à s'installer dans les communes périurbaines ou rurales en raison du caractère architectural de l'offre qui y est développée (maison individuelle) mais également, pour les communes rurales, d'une offre foncière plus accessible. Il conviendra donc non seulement de **proposer une offre adaptée sur le pôle urbain** (en termes de prix (Orientation 2) et de forme urbaine (Orientation 3)) mais également de faire en sorte que l'offre y soit plus développée.

Pour ce faire il sera également important de **diversifier, dans la mesure du raisonnable, l'offre nouvelle développée sur les secteurs périurbains et ruraux**, en y incluant entre autres un peu de locatif qui reste un produit rare dans une grande partie des communes.

## Orientation 1 / Rééquilibrer géographiquement le développement de l'offre de logements pour lutter contre la périurbanisation

---

Sur les 6 années que couvre le PLH, **l'objectif est de produire environ 2000 logements**, soit un niveau très proche de celui observé sur la période de référence 2009-2014. Ce volume de production est apparu comme réaliste : en effet, comme sur beaucoup de territoires, les années récentes ont vu un ralentissement de la production mais l'objectif est bien de **relancer une dynamique sur le pôle urbain** et donc de retrouver un rythme de production suffisant pour répondre aux besoins du territoire.

La répartition territoriale proposée amène, comparativement à la période précédente, à un **recentrage du développement de l'offre résidentielle sur le pôle urbain qui devrait concentrer 27% de l'offre nouvelle** contre 22% sur la période de référence. Il convient néanmoins de tenir compte de probables difficultés à produire en suffisance sur les deux communes urbaines et donc de **maintenir dans les espaces périurbains une capacité de production susceptible de répondre aux besoins qui n'arriveraient pas à être pourvus sur le pôle urbain**.

	Objectifs 2018-2023 (6 années pleines)		
	Nombre de logements à produire	Médiane	soit en moyenne par an
Tournon-sur-Rhône	de 332 à 366	349	58
Tain-l'Hermitage	de 186 à 206	196	33
<b>Pôle Urbain</b>	<b>545</b>	<b>545</b>	<b>91</b>
Saint-Jean-de-Muzols	de 102 à 124	113	19
La Roche-de-Glun	de 118 à 144	131	22
Pont-de-l'Isère	de 123 à 151	137	23
<b>Les pôles périurbains</b>	<b>381</b>	<b>381</b>	<b>64</b>
Beaumont-Monteux	de 31 à 41	36	6
Chanos-Curson	de 43 à 58	50	8
Glun	de 17 à 23	20	3
Mauves	de 31 à 41	36	6
Mercurol - Veaunes	de 64 à 86	75	13
<b>Villages périurbains</b>	<b>217</b>	<b>217</b>	<b>36</b>
Saint-Donat-sur-l'Herbasse	de 146 à 178	162	27
Saint-Félicien	de 31 à 37	34	6
<b>Bourgs centre</b>	<b>196</b>	<b>196</b>	<b>33</b>
Arlebosc	de 8 à 10	9	2
Arthémonay	de 18 à 24	21	4
Bathernay	de 9 à 12	10	2
Boucieu-le-Roi	de 8 à 10	9	2
Bozas	de 8 à 10	9	2
Bren	de 19 à 25	22	4
Chantemerle-les-Blés	de 29 à 39	34	6
Charmes-sur-l'Herbasse	de 29 à 39	34	6
Chavannes	de 20 à 26	23	4
Cheminas	de 13 à 17	15	3
Colombier-le-Jeune	de 16 à 22	19	3
Colombier-le-Vieux	de 20 à 26	23	4
Crozes-Hermitage	de 16 à 22	19	3
Érôme	de 37 à 51	44	7
Étables	de 24 à 32	28	5
Gervans	de 15 à 21	18	3
Larnage	de 25 à 33	29	5
Lemps	de 20 à 28	24	4
Margès	de 32 à 44	38	6
Marsaz	de 23 à 31	27	5
Montchenu	de 20 à 26	23	4
Pailharès	de 9 à 12	10	2
Plats	de 22 à 30	26	4
Saint-Barthélemy-le-Plain	de 31 à 37	34	6
Saint-Victor	de 27 à 37	32	5
Sécheras	de 13 à 17	15	3
Serves-sur-Rhône	de 24 à 32	28	5
Vaudevant	de 9 à 13	11	2
Vion	de 13 à 17	15	3
<b>Villages ruraux</b>	<b>649</b>	<b>649</b>	<b>108</b>
<b>ARCHE AGGLO</b>	<b>1988</b>	<b>1988</b>	<b>331</b>

Le choix a été fait de proposer aux communes des **objectifs individualisés mais présentés sous forme de fourchettes**, de manière à ne pas conduire à un encadrement trop strict et à **donner une idée du nombre minimum de logements à produire ou, au contraire, du niveau de production qu'il ne faudrait pas dépasser**. Le principe de la fourchette ne s'applique cependant pas à l'échelle des secteurs. En effet, il est important de rappeler que les objectifs fixés répondent non seulement aux obligations du SCoT mais également à un besoin et une « capacité d'absorption » du marché local. Il faut donc, à des échelles plus globales, **produire suffisamment pour répondre aux besoins tout en surproduisant pas pour éviter le développement de la vacance ou la mise en difficulté des opérateurs**, qu'ils soient publics ou privés. De ce fait, il n'est pas souhaitable que toutes les communes s'alignent sur l'hypothèse haute (ou basse) de leur objectif. Au travers de l'animation du PLH, **Arche Agglo aura pour rôle de veiller à une bonne coordination intercommunale** des projets, aussi bien pour s'assurer du **respect de l'objectif global** que, dans une logique de phasage, pour **éviter les concurrences** entre les divers projets des communes.

Le tableau ci-dessus détaille, par commune et par secteur, le nombre de logements à produire.

*A noter que si l'objectif de production sur le pôle urbain peut être dépassé sans nuire à la cohérence du projet, il n'en est pas de même **pour les autres communes qui doivent considérer l'objectif qui leur est assigné comme un maximum à ne pas dépasser.***

***Les documents d'urbanisme devront, pour calibrer les ouvertures à l'urbanisation, prendre en compte la valeur centrale de la fourchette.** Les variations de l'objectif ne sont ici proposées que pour tenir compte des possibles écarts entre prévisions et réalisations, liées notamment à la densité des projets qui seront effectivement mis en œuvre sur les zones ouvertes à l'urbanisation.*

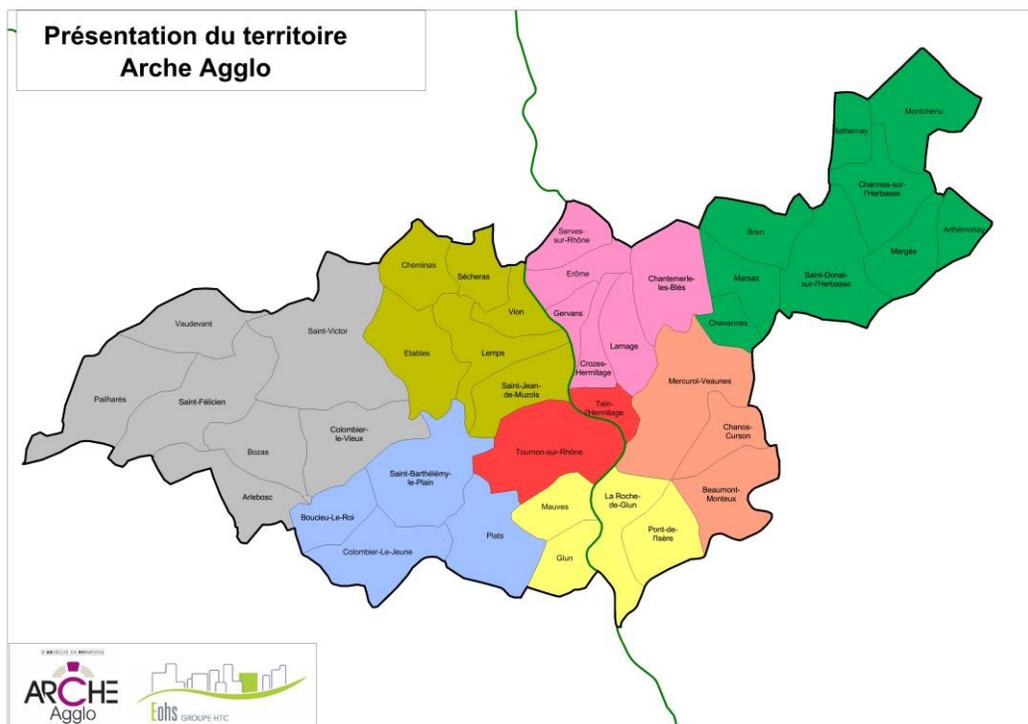
*La production de logements comprend ce qui relève de la création d'un nouveau logement (donc hors remise sur le marché de logements vacants) c'est-à-dire la construction de logements neufs et le changement d'usage de bâtiments existants. Les documents d'urbanisme devront tenir compte de cette dernière composante en identifiant les changements d'usages potentiels, notamment de bâtiments existants en tenant cependant compte d'un taux de mobilisation nécessairement bas (il faudra certainement identifier 3 à 4 bâtiments potentiels pour s'assurer la réussite d'une opération du fait des difficultés de mobilisation et de production, bien plus importantes que sur un foncier nu). Ainsi, le PLH s'accorde avec le SCOT qui prévoit que « La moitié du potentiel recensé sera intégrée aux objectifs de production de logements ».*

## Orientation 2 / Proposer une offre diversifiée en gammes de prix et de loyer

Au-delà de l'aspect quantitatif concernant l'offre nouvelle à produire, Arche Agglo a pour ambition de **développer l'offre locative conventionnée**. L'objectif fixé pour les 6 années de ce PLH est d'atteindre près de **308 nouveaux conventionnements**, soit à l'échelle communautaire 17% des résidences principales supplémentaires (à différencier du nombre de logements à produire qui ne correspond pas à la seule production de logements).

Le développement de l'offre locative conventionnée peut se faire selon **différentes modalités** : offre locative publique (parc des bailleurs sociaux), offre locative conventionnée privée (en lien avec les orientations relatives à la lutte contre la vacance notamment) et offre locative communale conventionnée.

Il a été décidé que pour **les villages périurbains comme ruraux, les objectifs ne seraient pas individualisés par commune mais attribués à des groupes de communes selon leur appartenance à un même secteur géographique** (cf. carte ci-dessous) :



Le développement de l'offre locative conventionnée doit tenir compte de deux objectifs connexes :

- Développer une part conséquente de logements accessibles financièrement aux ménages les plus fragiles (PLAI et conventionné privé très social) ;
- Produire de petits logements locatifs conventionnés (T2 essentiellement mais également quelques T1).

Le tableau ci-dessous détaille par commune l'objectif de conventionnement. Pour les villages, les objectifs sont donnés à titre indicatif. L'objectif attribué aux **groupes de villages** d'un même secteur correspond à l'addition des objectifs de chaque **village** le composant selon la carte de la page 76.

Objectifs 2018-2023 (6 années pleines)		
	Part de locatif conventionné à produire (en % des RP supplémentaires sur la période)	Nombre de logements locatifs sociaux supplémentaires à conventionner sur la période
Tournon-sur-Rhône	20%	72
Tain-l'Hermitage	20%	37
<b>Pôle Urbain</b>	<b>20%</b>	<b>109</b>
Saint-Jean-de-Muzols	20%	21
La Roche-de-Glun	20%	24
Pont-de-l'Isère	20%	25
<b>Les pôles périurbains</b>	<b>20%</b>	<b>70</b>
Beaumont-Monteux	15%	5
Chanos-Curson	15%	7
Glun	15%	3
Mauves	15%	6
Mercuriol - Veaunes	15%	11
<b>Villages périurbains</b>	<b>15%</b>	<b>32</b>
Saint-Donat-sur-l'Herbasse	20%	29
Saint-Félicien	20%	7
<b>Bourgs centre</b>	<b>20%</b>	<b>36</b>
Arlebosc	10%	1
Arthémonay	10%	2
Bathernay	10%	1
Boucieu-le-Roi	10%	1
Bozas	10%	1
Bren	10%	2
Chantemerle-les-Blés	10%	3
Charmes-sur-l'Herbasse	10%	3
Chavannes	10%	2
Cheminas	10%	1
Colombier-le-Jeune	10%	2
Colombier-le-Vieux	10%	2
Crozes-Hermitage	10%	2
Érôme	10%	5
Étables	10%	3
Gervans	10%	2
Larnage	10%	3
Lemps	10%	2
Margès	10%	3
Marsaz	10%	2
Montchenu	10%	2
Pailharès	10%	1
Plats	10%	2
Saint-Barthélemy-le-Plain	10%	3
Saint-Victor	10%	2
Sécheras	10%	2
Serves-sur-Rhône	10%	3
Vaudevant	10%	1
Vion	10%	2
<b>Villages ruraux</b>	<b>11%</b>	<b>61</b>
<b>ARCHE AGGLO</b>	<b>17%</b>	<b>308</b>

**La diversification « financière » de l'offre doit également être prise en compte en ce qui concerne l'accession à la propriété.** Déjà présente sur le territoire, notamment au travers des financements PSLA (principe de la location-accession), l'offre en accession sociale doit continuer à se développer. Plus largement, au travers des pratiques, il s'agira de **maximiser le volume d'offre en accession maîtrisée et abordable**, dans les secteurs urbains et périurbains, prioritairement dans le pôle urbain. Les modalités de développement sont multiples :

- **L'accession sociale « sécurisée »** (règlementée par le Code de la Construction et de l'Habitat) : elle est destinée à des ménages remplissant certaines conditions de ressources. Le prix de vente est plafonné et les ménages accédants bénéficient de certaines garanties en cas « d'accidents de la vie » : une assurance de revente, une garantie de rachat et une garantie de relogement. L'accession sécurisée peut se faire sous la forme d'une accession simple ou sous la forme d'une location-accession (le dispositif Prêt Social Location-Accession dit PSLA), ouvrant droit à un taux de TVA réduit et à une exonération de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties pendant 15 ans ;
- **L'accession abordable négociée** (avec un accord de prix maîtrisé) : les collectivités ont la possibilité d'impulser la réalisation d'opérations s'adressant à certaines catégories de ménages (notamment ceux à revenus intermédiaires), hors cadre réglementaire spécifique. On parle alors d'accession abordable et/ou négociée. L'interlocuteur de la collectivité est alors un opérateur privé : promoteur, SEM,... Par exemple, la commune ou l'EPCI peut céder le foncier à un prix inférieur au marché, accorder des subventions spécifiques au projet ou aux ménages, etc. En contrepartie, le promoteur s'engage sur un prix de vente plafonné sur au moins une partie des logements, dont le montant est défini en fonction de la catégorie de ménages visés. L'achat de ce type de logements est de plus soumis à une clause anti-spéculative. Des subventions peuvent alimenter directement les fonds propres apportés par les ménages ou être intégrées dans le plan de financement (prêt) permettant automatiquement d'augmenter le montant des emprunts ou de baisser les mensualités. Cette négociation peut se réaliser au global (accord-cadre avec les opérateurs intervenant sur le territoire), spécifiquement pour chaque opération ou dans le cadre d'une ZAC.

**Les principes suivants ont été retenus en termes de quantification de l'objectif de diversification :**

	Locatif Conventionné	Dont PLAI	Accession maîtrisée / sociale
Pôles urbains	20% 109 soit 18 par an	30%	15% 82 soit 14 par an
Pôles périurbains	20% 70 soit 12 par an	20%	10% 35 soit 6 par an
Bourgs-Centre	20% 36 soit 6 par an	20%	10% (uniquement pour Saint-Donat-sur-L'herbasse) 14 soit 2,5 par an
Villages périurbains	15% 32 soit 5 par an	-	
Villages ruraux	10 % 61 soit 10 par an	-	-
<b>Arche Agglo</b>	<b>308</b>		<b>131</b>

Le terme « locatif conventionné » intègre le logement social et les logements privés ou communaux conventionnés

## Orientation 3 / Développer des formes intermédiaires dans le logement en accession

Alors que le modèle dominant de développement de l'offre résidentielle demeure celui du pavillon, qui correspond aux attentes les plus répandues des ménages, notamment en termes d'accèsion à la propriété, **la politique communautaire de l'habitat souhaite favoriser le développement de formes urbaines intermédiaires** entre le collectif et l'individuel. Au-delà du seul avantage de ces formes urbaines en termes de densités, elles ont l'avantage de constituer une alternative à la maison individuelle en **proposant des caractéristiques proches et valorisées**, à savoir une entrée privatisée, l'absence d'espaces communs et un espace extérieur privatif.

Elles sont également l'occasion, dans des espaces où les fonciers disponibles ne sont pas suffisants en superficie pour proposer de l'habitat individuel (pôles urbains et centres-bourgs), de **proposer une offre susceptible de faire « revenir » les familles** qui avaient tendance à s'éloigner en périphérie.

Elles permettent également d'obtenir pour des densités équivalentes des **coûts de constructions maîtrisés par rapport au collectif**, permettant ainsi de rapprocher les prix de vente de ceux des maisons individuelles et donc de répondre aux besoins de ménages aux revenus moyens voire modestes.

En ce sens, ces formes urbaines intermédiaires sont une offre qui s'adresse principalement aux jeunes ménages en primo-accession, aux ménages familiaux modestes ou aux personnes âgées autonomes (simplex, rez-de-chaussée, etc.) et susceptible de redonner de l'attractivité aux espaces urbains et centraux tout en optimisant l'utilisation de la ressource foncière pour assurer la durabilité du développement des communes concernées.



SAINEVILLE SUR SEINE, Despanques architecte



LONS LE SAUNIER, G. Ladoy architecte

## Orientation 4 / Densifier la production neuve

Afin d'optimiser au mieux la consommation de ressource foncière, le PLH encourage à une amélioration de la densité moyenne de la production de logement. Il fixe, conformément au SCoT, un objectif de densité de la production neuve. Ces objectifs de densité s'appliquent non pas indépendamment à chaque projet mais :

- sur l'ensemble des opérations réalisées dans des zones à urbaniser, par commune et sur la durée du PLH ;
- sur les emprises foncières d'au moins 3 000 m<sup>2</sup> en zones urbanisées (2 500 m<sup>2</sup> en pôle urbain)

Les densités évoquées sont des densités brutes. Les modalités de calcul de densité des opérations prises en compte par le PLH sont celles définies par le SCOT : « Cet indicateur de densité correspond au nombre de logements sur l'assiette foncière des projets et comprend à ce titre voiries, équipements, espaces publics ».

	Objectifs SCOT (sur zone AU et les emprises foncières en zone U de plus de 3000 m <sup>2</sup> ou 2500 m <sup>2</sup> dans les pôles urbains)	Exemples de formes urbaines à privilégier pour répondre aux objectifs de densité
Pôles urbains	<b>35 log./ha</b>	Semi collectif et individuel groupé
Pôles périurbains	<b>26 log./ha</b>	Individuel groupé
Bourgs Centre	<b>20 log./ha</b>	Individuel groupé et lots à bâtir « dense »
Villages périurbains	<b>17 log./ha</b>	Lots à bâtir « dense »
Villages ruraux	<b>15 log./ha</b>	Lots à bâtir « dense » et diffus

L'atteinte de ces objectifs ne doit bien entendu pas conduire à une uniformisation de l'urbanisation ou des formes architecturales. Il conviendra au contraire d'encourager la diversification des formes urbaines (cf. Orientation 3).

Bien que fortement subjective, il est évident que la densification de l'urbanisation, pour être acceptée, doit être accompagné d'un effort en termes de **qualité architecturale des programmes de logements**.

La meilleure intégration possible avec le tissu existant doit être trouvée sans pour autant mettre de côté l'impératif d'économie de la ressource foncière ni les réalités économiques du marché de la promotion. C'est avant tout un **travail de création de références nouvelles** qui doit être réalisé afin de ne pas se limiter aux références architecturales résultant de l'urbanisation des 30 à 40 dernières années.

## Axe 2. Limiter l'étalement urbain

---

Le développement fort en périurbain et la construction en individuel pur en hausse depuis 2009, entraînent le développement d'une offre résidentielle **essentiellement en étalement urbain**.

Cette modalité de développement s'accompagne de **coûts induits importants : consommation foncière importante, coûts liés au développement des réseaux, déplacements induits, etc.** Plus gênant encore, ces modalités de développement s'accompagnent d'une progression de la vacance : l'offre nouvelle essentiellement individuelle crée en effet une concurrence vis-à-vis de l'offre plus ancienne, souvent située en centre-bourg ou centre-ville, qui n'est plus compétitive du fait d'un rapport coût/qualité des aménités qui tourne souvent à l'avantage de la maison individuelle produite en extension des zones urbanisées.

Le PLH a donc pour objectif de **limiter les effets négatifs de ce développement, notamment en agissant contre la vacance mais également en orientant l'urbanisation** vers le renouvellement urbain

### Orientation 5 / Lutter contre la vacance

---

Une des priorités de la politique communautaire de l'habitat sera de lutter contre la vacance qui s'est fortement développée sur le territoire, à la faveur de la compétition qui semble s'opérer entre le logement neuf individuel en extension urbaine et le logement plus ancien (collectif ou maison de bourg) des secteurs centraux.

**La cible prioritaire de cette orientation est le parc en situation de vacance structurelle** (vacance de longue durée) **dans les centres-villes et centres-bourgs.**

Les objectifs, détaillés dans le tableau ci-après ont été estimés selon les règles suivantes :

- Pour les communes dont le taux de vacance est inférieur à 6%, l'objectif de sortie de vacance correspond à 10% de la vacance structurelle ;
- Pour celles dont le taux de vacance est compris entre 6% et 10%, l'objectif de sortie de vacance correspond à 20% de la vacance structurelle ;
- Pour celles dont le taux est supérieur à 10%, l'objectif de sortie de vacance correspond à 30% de la vacance structurelle.

**L'objectif fixé pour ce PLH est donc de remettre sur le marché 200 logements en situation de vacance structurelle.** Il s'agit d'un objectif particulièrement ambitieux mais qui correspond à une volonté partagée par la quasi-totalité des communes. L'essentiel de l'objectif concerne logiquement les communes du pôle urbain, qui sont les plus touchées par la vacance.

Ces objectifs pourront être ajustés au regard des études de terrain en cours ou à venir. En effet, afin d'objectivité la vacance de longue durée et d'adapter les dispositifs aux différents types de vacance structurelle, les services de ARCHE Agglo travaillent à un recensement qualitatif du parc de logements vacants en partenariat avec les communes du territoire.

L'atteinte des objectifs de sortie de vacance ne sera possible qu'à condition de **multiplier les modalités d'intervention** en combinant des actions incitatives à direction des propriétaires, un soutien aux projets d'acquisition-amélioration et par l'éventuelle mise en place d'une politique foncière. Des actions coercitives, mais également des opérations globales de renouvellement urbain devront certainement être envisagées sur des secteurs précis (comme par exemple sur une partie du centre-ville de Tain-l'Hermitage).

Objectifs 2018-2023 (6 années pleines)	
Sorties de vacance à réaliser	
Tournon-sur-Rhône	65
Tain-l'Hermitage	18
<b>Pôle Urbain</b>	<b>83</b>
Saint-Jean-de-Muzols	7
La Roche-de-Glun	2
Pont-de-l'Isère	1
<b>Les pôles périurbains</b>	<b>10</b>
Beaumont-Montoux	5
Chanos-Curson	5
Glun	4
Mauves	8
Mercuriol - Veaunes	8
<b>Villages périurbains</b>	<b>30</b>
Saint-Donat-sur-l'Herbasse	6
Saint-Félicien	10
<b>Bourgs centre</b>	<b>16</b>
Arlebosc	
Arthémonay	
Bathernay	1
Boucieu-le-Roi	1
Bozas	3
Bren	1
Chantemerle-les-Blés	1
Charmes-sur-l'Herbasse	2
Chavannes	1
Cheminas	2
Colombier-le-Jeune	4
Colombier-le-Vieux	1
Crozes-Hermitage	1
Érôme	7
Étables	6
Gervans	2
Larnage	2
Lemps	1
Margès	1
Marsaz	1
Montchenu	1
Pailharès	
Plats	2
Saint-Barthélemy-le-Plain	7
Saint-Victor	2
Sécheras	5
Serves-sur-Rhône	2
Vaudevant	
Vion	4
<b>Villages ruraux</b>	<b>61</b>
<b>ARCHE AGGLO</b>	<b>200</b>

## **Orientation 6 / Favoriser la production en renouvellement urbain**

---

Afin de limiter l'étalement urbain, **le renouvellement urbain doit être privilégié sur l'extension urbaine**. Le renouvellement urbain est ici entendu au sens large et intègre aussi bien **l'urbanisation de fonciers nus en dents creuses** (au sein d'un secteur déjà urbanisé), la **démolition-reconstruction** ou le **changement d'usage de bâti inutilisé**.

Le choix a été fait de ne pas fixer d'objectifs précis mais **cette préoccupation doit rester centrale**. Si ce type d'urbanisation est, en règle générale, un peu plus complexe à mettre en œuvre (elle peut notamment nécessiter la mise en place de réflexions approfondies sur l'aménagement global des centres-villes). Ce premier PLH doit constituer un temps de **préparation pour d'éventuels projets de « renouvellement urbain » d'envergure**.

**On peut penser que ce travail sera nécessaire en ce qui concerne le centre-ville de Tain-l'Hermitage**, notamment dans le secteur de la gare, qui a déjà fait l'objet d'études en partenariat avec l'EPORA. Au regard du manque de disponibilités foncières et du facteur d'attractivité que représente la gare, la réflexion sur ce secteur revêt une importance toute particulière.

Plus largement, le travail de repérage foncier réalisé en parallèle de l'élaboration du PLH permettra **d'identifier les opportunités pertinentes de production au sein des secteurs urbanisés** ainsi que les projets potentiels de renouvellement/réaménagement urbain. Ces opportunités et projets ont été précisés dans le cadre du volet foncier réalisé en partenariat avec les communes.

## Axe 3. Améliorer et adapter l'offre de logements existants

---

L'action sur le parc existant constitue un pan important de la politique locale de l'habitat qui vise non seulement à **améliorer les conditions de vie des ménages**, principalement modestes, dont le logement nécessite adaptation ou amélioration, mais également à **soutenir l'action de lutte contre la vacance** en proposant un appui aux propriétaires qui souhaiteraient rénover leur logement, que ce soit pour s'y installer ou pour le louer. Cette perspective de soutien à la lutte contre la vacance est particulièrement importante sur les secteurs de centre-ville et de centre-bourg.

Le caractère bi-départemental du territoire induit une différence de traitement pour les propriétaires qui souhaitent rénover leur logement selon leur lieu de résidence. La mise en œuvre d'un éventuel dispositif opérationnel communautaire (de type OPAH) devra être l'occasion de réfléchir aux moyens d'une **uniformisation des aides qui constitue en soi un objectif**.

La mise en œuvre de ces orientations pourra passer par différentes modalités, depuis l'information et l'accompagnement des ménages jusqu'au soutien financier direct aux propriétaires.

### **Orientation 7 / Améliorer la performance énergétique du parc et lutter contre la précarité énergétique**

---

Lutter contre la précarité énergétique : En lien avec les priorités nationales, il s'agira tout d'abord de lutter contre la précarité énergétique mais également d'améliorer globalement le parc de logements. Les diagnostics du SCoT et du PLH ont montré la **très forte probabilité que de nombreux ménages connaissent une situation de précarité énergétique**, ce qui rendrait pertinente une action de soutien à destination de ces propriétaires. La Communauté d'Agglomération pourrait envisager de développer des outils **d'information à destination des ménages** (une thermographie aérienne avait été réalisée par la Communauté de Commune du Tournonais).

Sur le plan financier, l'EPCI pourra dans un premier temps **confirmer son investissement dans le programme Habiter Mieux** sur l'ensemble du territoire et **mettre en œuvre un travail d'information** à destination des ménages mais aussi des communes qui sont souvent le premier interlocuteur identifié par les ménages. Ces dernières ne sont pas toujours en mesure de dispenser une information adaptée, faute d'en disposer elles-mêmes.

Améliorer la performance énergétique : ARCHE Agglo est engagée dans une Plateforme de Rénovation énergétique qui vise à accompagner des projets de qualité BBC ou BBC compatible et ainsi de faciliter la sortie de projet ambitieux. L'ensemble du territoire de ARCHE Agglo est concerné depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2017 avec un objectif annoncé de 23/24 rénovations par an, au moins sur les deux prochaines années.

## Orientation 8 / Lutter contre l'habitat indigne

---

Bien que les logements et les ménages concernés ne soient pas aussi nombreux que ceux concernés par la précarité énergétique, **la lutte contre l'habitat indigne doit demeurer une priorité, notamment en ce qui concerne les logements occupés.**

Pour ces logements occupés, le premier enjeu est celui du **repérage précis**. A priori essentiellement **concentré sur les centres anciens du pôle urbain**, des cas plus dispersés peuvent également exister dans les autres communes. Ce repérage pourra être affiné dans le cadre d'une **étude dédiée** mais doit surtout pouvoir être **réalisé au fil de l'eau**. Pour ce faire, **le partenariat est essentiel**. L'ensemble des acteurs en lien avec les publics fragiles doivent être mobilisés, de même que ceux susceptibles de recueillir les plaintes, au premier titres desquels les communes et CCAS. **Le soutien et le conseil que pourront apporter les services d'Arche Agglo aux communes en ce qui concerne les démarches à effectuer seront particulièrement importants.**

Pour ce qui concerne le parc non occupé, l'enjeu consiste à accompagner **les propriétaires bailleurs dans la remise en état de leurs logements afin que ceux-ci soient remis sur le marché locatif**. Une action visant à **soutenir les propriétaires accédants est aussi un moyen** d'inciter à la réalisation de transactions et donc de travaux. Pour les cas les plus importants de bâti dégradés, c'est-à-dire les immeubles menaçant ruine, un travail devra être conduit pour accompagner les communes dans la mise en œuvre de leurs **pouvoirs de polices spéciales**.

La question de la **formation des services de la Communauté d'Agglomération** ainsi que celle des **partenariats à nouer** avec les principaux acteurs de la thématique est donc centrale pour mettre en place une **capacité locale à repérer et traiter les problématiques d'indignité, d'insalubrité et de péril**.

## Orientation 9 / Accompagner l'adaptation du parc au vieillissement/handicap

---

En réponse au vieillissement de la population qui conduira dans les années à venir à voir augmenter significativement le nombre de personnes **en situation de perte d'autonomie et/ou connaissant des difficultés de mobilité**, il convient que la politique communautaire à destination de l'amélioration du parc tienne compte des **besoins d'adaptation des logements**. L'adaptation concerne tous les travaux qui ont pour finalité de permettre aux personnes concernées de se maintenir dans le logement et de retarder ainsi l'entrée en structure d'hébergement spécialisée qui ne serait justifiée que par le fait de vivre dans un logement inadapté.

Dans le cas où un dispositif opérationnel de type OPAH ou PIG serait mis en place sur le territoire, ces besoins spécifiques d'adaptation devront être pris en compte et, le cas échéant, bénéficier d'un **accompagnement technique, administratif et éventuellement financier de la part d'Arche Agglo**.

Dans un premier temps, **c'est avant tout dans la capacité à informer les ménages et à les orienter vers les bons interlocuteurs que se situe l'enjeu**. Sur ce point encore, la question de la **formation** aussi bien des communes que des services communautaires sera centrale. Il s'agit d'abord d'être en capacité de **diffuser une information simple auprès des ménages**, notamment en ce qui concerne les publics vieillissants, pour

lesquels l'anticipation des besoins et donc des travaux d'adaptation est possible. Au-delà de l'information, la **capacité des acteurs publics locaux** (EPCI/communes) **à accompagner les ménages pour entamer leur démarche est primordiale**. Un accompagnement plus complet, sur la durée du projet, pourrait être réalisé au travers de la mise en place d'un dispositif opérationnel communautaire incluant une équipe d'animation dédiée au territoire.

## **Orientation 10 / Poursuivre la remise à niveau du parc de logements sociaux**

---

Les principaux bailleurs sociaux présents semblent avoir mis en œuvre une politique de rénovation et d'adaptation de leur parc. Cette politique doit être poursuivie et la Communauté d'Agglomération doit y être associée, notamment dans le cadre d'éventuels projets d'envergure. A ce stade, **seul le quartier des Goules semble nécessiter un travail spécifique de plus grande envergure**, qui se traduit par une attention particulière des différents partenaires pour la réhabilitation du quartier. Il paraît nécessaire que l'EPCI ainsi que la ville de Tournon-sur-Rhône s'associent au partenariat autour de ce projet.

**Plus largement, les efforts relatifs à la rénovation énergétique du parc et son adaptation au vieillissement de l'occupation doivent être poursuivis. Les échanges avec les bailleurs sur ce sujet devront être renforcés.**

## Axe 4. Améliorer la réponse faite aux besoins particuliers

---

### Orientation 11 / Proposer des alternatives en réponse aux besoins des personnes âgées

---

La problématique essentielle du logement des personnes âgées s'incarne dans la période durant laquelle la personne ne peut plus se maintenir dans son logement, que ce soit pour des raisons de perte de mobilité, d'une situation d'isolement ou encore d'un souhait de mobilité, sans pour autant se trouver dans un état de dépendance justifiant le placement en EHPAD.

Pour cette **période intermédiaire du vieillissement**, il existe des modalités de logement conjuguant **logement adapté et autonome, espaces communs et accompagnement/animation**.

Parmi ces modalités, on pense notamment à des résidences basées sur le **principe du bégainage et/ou de l'habitat intergénérationnel**. D'une manière générale, les programmes de logements qui devront être produits dans le cadre de cette orientation devront répondre à **plusieurs critères** :

- Des programmes de taille « moyenne » : 10 à 20 logements maximum ;
- Des petites typologies qui permettent l'autonomie mais ne doivent pas s'apparenter à des chambres. Le T3 paraît adapté mais, dans le cadre de projets intergénérationnels qui vont également cibler les jeunes et les familles monoparentales, des T2 ou T4 peuvent s'avérer pertinents dans le projet ;
- Des logements adaptés pour les personnes à mobilité réduite ;
- Des espaces communs ;
- Un service d'accompagnement ou de veille bienveillante. Cette notion d'accompagnement peut prendre diverses formes et intégrer plusieurs types de services : courses, aide administrative, organisation d'activités ;
- Des logements locatifs à loyers maîtrisés.

Bien entendu, ce type de résidences doit faire l'objet d'un **développement mesuré et coordonné**. Elles doivent prioritairement être installées à **proximité des services et commerces pour éviter de créer des situations d'isolement**. En revanche, et même dans des secteurs assez peu pourvus en services et commerces, le développement de ces résidences **peut s'accompagner de développement de surfaces « tertiaires »**, par exemple pour accueillir des services médicaux ou paramédicaux.

En parallèle de la production de logements spécifiques, **l'adaptation des logements existants est également une modalité de réponse aux besoins des personnes âgées qui souhaitent se maintenir le plus longtemps possibles à leur domicile**.

## Orientation 12 / Tenir compte de la spécificité des besoins des jeunes

---

Les besoins en logement des jeunes sont à la fois **très variés et très spécifiques**.

Premièrement, le diagnostic met en avant un **parc de petits logements insuffisant sur le marché locatif**. Il s'agira donc, prioritairement sur les pôles urbains et périurbains, de renforcer cette offre. Ce développement passe par la **production neuve mais également par la résorption du parc de logements vacants** qui, notamment dans les centres-villes de Tain-l'Hermitage et de Tournon-sur-Rhône, sont souvent de petits logements.

La disponibilité d'une offre de logements adaptée, en termes de typologie et de prix/loyer n'est cependant pas nécessairement suffisante pour assurer une réponse satisfaisante aux jeunes. En effet, le public jeune se caractérise souvent par une **forte mobilité** liée par exemple au statut étudiant mais aussi à des emplois souvent précaires. Au-delà de la question financière se pose donc la question de la **capacité du territoire et de ses acteurs à répondre rapidement aux besoins de ces ménages et donc des modalités de gestion locative**. Il s'agit donc d'investiguer les différentes modalités possibles pour développer, par exemple, de **l'intermédiation locative au profit de ces jeunes ménages** en vue de répondre rapidement à leur besoin. Pour ce faire, un **partenariat avec le CLHAJ (Comité pour le Logement et l'Habitat des Jeunes)** sera à étudier.

Plus largement, la capacité à mettre efficacement en relation l'offre adaptée (petits logements, meublés, offre de chambres chez l'habitant, etc.) et la demande est un point important qui pourra être développé au travers d'un travail partenarial entre les différents acteurs. Des dispositifs tels que le dispositif Cohabitions qui visent à développer la cohabitation intergénérationnelle par la location de chambres chez l'habitant est également un moyen intéressant à encourager même s'il n'est pas en mesure d'apporter une réponse majeure sur le plan quantitatif. Là encore, **le travail de mise en relation offre-demande, de même que l'information et la communication autour du dispositif**, sont indispensables à son développement.

Enfin, au regard des conclusions de l'atelier de travail organisé sur ce sujet, il paraît nécessaire de **simplifier les modalités de diffusion de l'information sur le logement**, aussi bien en ce qui concerne les dispositifs que les jeunes peuvent mobiliser (aides au logement, dispositif LOCA-PASS, etc.) que les interlocuteurs auxquels ils peuvent s'adresser (mise en relation offre-demande). Actuellement, beaucoup d'acteurs interviennent pour dispenser de l'information. Dans le cadre des réflexions qui vont être mises en œuvre autour de l'information des demandeurs de logements sociaux (Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'information du Demandeur), **l'éventuelle mise en place d'un service d'information général sur le logement pourrait, pour les jeunes comme pour les autres publics, répondre aux besoins conjoints d'information et de mise en relation offre/demande**.

## Orientation 13 / Prendre en compte les besoins liés à l'urgence et à l'insertion

---

Pour ce public, la principale problématique demeure celle de la sortie **des structures d'hébergement vers le logement autonome**. Ce blocage induit un manque de rotation dans les structures d'hébergement qui, de ce fait, peinent à répondre aux besoins liés à l'urgence.

C'est donc sans aucun doute vers cet **objectif d'autonomisation** qu'il faut faire converger les efforts, en maintenant, bien entendu, le soutien aux acteurs qui accueillent ce public, au premier titre desquels l'association Entraide et Abri. La solution du **développement de l'intermédiation locative** paraît donc une voie pertinente pour répondre à cet enjeu.

L'intermédiation locative consiste en la **mise en place d'un intermédiaire entre le propriétaire du logement et l'occupant**. Cet intermédiaire, souvent une association et plus spécifiquement une Agence Immobilière à Vocation Sociale, loue le logement au bailleur puis le met à disposition de ménages en situation difficile. L'intermédiaire assure à la fois un **rôle de garantie vis-à-vis du propriétaire**, puisque ce n'est pas l'occupant qui est redevable du loyer, et un **rôle d'accompagnement à l'autonomisation** pour l'occupant. Dans certains cas, l'intermédiation locative peut prendre la forme d'un **bail-glissant** ayant pour finalité, une fois le ménage prêt, à le faire devenir titulaire direct du bail. A noter que l'intermédiation locative ne peut se limiter à de la **sous-location**.

Il sera donc nécessaire pour Arche Agglo d'**identifier un gestionnaire** (un travail sera à réaliser avec les principaux acteurs : Entraide et Abri et Ardèche Drôme Location Sociale) mais également de mettre en place un **travail de mobilisation de l'offre**. Ce travail de mobilisation de l'offre devra se faire **aussi bien dans le parc locatif social que dans le parc locatif privé**. Sur ce dernier point, il sera nécessaire de **valoriser au mieux ces solutions auprès des bailleurs privés** dans le cadre de l'OPAH de Tournon-sur-Rhône et d'un éventuel dispositif communautaire d'amélioration de l'habitat.

## **Orientation 14 / Satisfaire aux obligations liées aux Gens du Voyage**

---

Afin de répondre aux besoins identifiés par les deux schémas départementaux qui couvrent le territoire, il est nécessaire de produire 39 places en aire d'accueil. L'obligation est de 15 places pour Tournon-sur-Rhône et de 24 places pour Tain-L'Hermitage.

## **Orientation 15 / Améliorer les conditions de logements des travailleurs saisonniers**

---

Etant donné l'importance du secteur agricole dans l'économie locale, et plus spécifiquement de l'arboriculture et de la viticulture, **le volume de travailleurs saisonniers présents sur le territoire est relativement important à différentes périodes de l'année**.

Les débats sur ce sujet dans le cadre de l'élaboration du PLH se sont cependant essentiellement articulés autour d'une catégorie spécifique **de travailleurs saisonniers qui pourraient être qualifiés de « nomades »**. Sous ce terme sont désignés les travailleurs saisonniers qui viennent sur le territoire avec leur propre solution logement, souvent sous forme de camions ou camionnettes aménagés en « camping-car ». Cette catégorie de travailleurs saisonniers pose plusieurs problèmes aux élus, dont celui du **stationnement « sauvage » et des éventuels désagréments induits** (bruits, etc.). D'après les élus, ces travailleurs saisonniers auraient tendance à se sédentariser sur le territoire en dehors des périodes d'emploi. S'il paraît difficile et surtout peu

efficace de proposer à ces personnes d'autres modalités de logements ou même des aires de stationnement spécifiques, à l'image de ce qui devra être réalisé pour les Gens du Voyage, il pourrait être intéressant **d'étudier les possibilités de leur offrir des services « annexes »**. Parmi ces services, on peut penser à la question de l'accès à l'hygiène : un service de douche avait été mis en place par l'association Entraide et Abri mais l'association a finalement renoncé du fait d'une affluence qu'elle ne pouvait plus gérer correctement, témoignant d'un réel besoin sur ce point.

Pour les autres catégories de travailleurs saisonniers, il paraît **peu raisonnable de développer des structures publiques dédiées**. Cependant, afin notamment de proposer des alternatives au camping, solution souvent utilisée par les travailleurs saisonniers, un travail pourra s'engager avec les employeurs de ces publics pour **évaluer leur capacité à mettre en place des modalités d'accueil**. Cette réflexion pourra notamment s'appuyer sur le travail réalisé par la Région au sujet des saisonniers du tourisme ou dans le cadre des Contrats Régionaux d'Objectif de Filière. La Communauté d'Agglomération pourra **travailler avec les agriculteurs concernés en évaluant mieux leurs besoins et le cas échéant, mettre en place un dispositif de soutien**.

## Axe 5. Faire évoluer le rôle communautaire

---

### Orientation 16 / Organiser la diffusion de l'information à propos du logement

---

**L'amélioration de la diffusion de l'information liée au logement** est importante sur de nombreux aspects. Par une concentration de l'information relative à l'offre, elle pourrait permettre une **meilleure mise en relation de l'offre et de la demande de logement**. En ce sens elle apparaît sous de nombreux aspects comme un préalable à une **meilleure fluidité résidentielle**.

Cette constatation est particulièrement vraie **pour les publics spécifiques**. Par exemple, en ce qui concerne la demande de logement pour les jeunes, les retours d'expériences montrent **un besoin fort d'information sur les solutions de logement existantes** (ainsi d'ailleurs que sur les différents dispositifs, notamment financiers, susceptibles de simplifier leurs recherches et leur accès au logement). **L'exemple du dispositif de « chambre chez l'habitant »** porté par l'association Cohabitons est un très bon exemple du rôle de l'information et de la mise en relation offre/demande.

**Le même type d'approche peut être envisagé pour d'autres publics spécifiques tels que les personnes âgées, à mobilité réduite ou handicapées. Mais ce principe est également applicable à l'échelle plus large de l'offre logement classique, même si elle est plus complexe à mettre en œuvre.**

Au-delà de la mise en relation de l'offre et de la demande, l'information joue également un rôle central dans la poursuite des objectifs de la politique de l'habitat. Elle est particulièrement nécessaire en ce qui concerne la **diffusion des informations relatives aux dispositifs facilitant l'amélioration du parc**. Elle est importante également en ce qui concerne **les différents aspects juridiques** liés par exemple à la mise en location. Enfin, elle permet de **communiquer pour encourager le développement du logement locatif conventionné**.

Le principal enjeu réside donc dans la **centralisation de l'information et de la collecte de l'information relative aux besoins des ménages**. Il peut **s'articuler avec un lieu où l'ensemble de l'information pourrait être distribuée et obtenue** (type maison de l'habitat), lieu qui pourrait également être celui de l'enregistrement de la demande et d'information du demandeur, en lien avec le Plan Partenarial de Gestion de la Demande en logement social et d'Information du Demandeur que la Communauté d'Agglomération devra mettre en place.

## Orientation 17 / Mettre en place la réforme de la demande et des attributions

Comme tout EPCI tenu de se doter d'un PLH, la Communauté d'Agglomération devra mettre en place la **Conférence Intercommunale du Logement (CIL)**. Cette instance devra permettre de piloter, suivre et évaluer la mise en œuvre de la réforme de la demande et des attributions qui se traduira dans plusieurs documents.

La CIL, copilotée par le Président de l'EPCI et les Préfets de Département devra tout d'abord **élaborer une politique communautaire en terme d'attributions de logements** sociaux afin notamment de favoriser la mixité sociale et la réponse aux demandeurs les plus modestes ou fragiles. Cette politique devra être traduite dans un **document cadre fixant les objectifs et orientations en matière d'attribution**, politique qui sera **mise en œuvre au travers d'une Convention Intercommunale d'Attribution** engageant les différents acteurs.

Arche Agglo devra également **mettre en place un Plan Partenarial de Gestion de la Demande en Logement Social et d'Information du Demandeur (PPGDLSID)**. Ce plan répond principalement à deux objectifs :

- Organiser la gestion partagée de la demande de logement social ;
- Garantir et organiser l'information du demandeur et le suivi de sa demande.

Pour cela, il comprend trois volets principaux :

- Définition des modalités d'organisation et de fonctionnement d'un service d'accueil et d'information des demandeurs (SIADL) : répartition des lieux d'accueil, lieu commun d'accueil physique, définition de l'information harmonisée délivrée, moyens et compétences ;
- Organisation de la gestion partagée (fichier partagé de la demande en logement social) ;
- Organisation collective du traitement des demandes des ménages en difficultés.

Arche Agglo doit dans ce cadre mettre en place un service d'accueil et d'information des demandeurs incluant la possibilité, plutôt encouragée par les textes de loi, de **créer un lieu dédié à cette finalité. Il semblerait pertinent d'exploiter cette opportunité pour répondre à l'orientation 16** en évaluant l'opportunité **d'un lieu d'information unique destiné au logement**.

Ce lieu, de type Maison de l'Habitat, pourrait ainsi remplir le rôle **d'enregistrement de la demande** en logement social sur le territoire, de diffusion de **l'information à destination spécifique des demandeurs de logement social**, mais aussi permettre le **rassemblement de différents acteurs diffusant de l'information** (que leur présence soit permanente ou intermittente) comme l'ADIL, l'animateur de l'OPAH de Tournon-sur-Rhône voire un service communautaire d'information avec du personnel spécialement dédié et formé. La création d'une telle structure implique un bon calibrage des besoins pour lequel un audit des pratiques actuelles ainsi qu'une estimation des besoins des différents acteurs devront être réalisés.

Autre aspect important du PPGDLSID, **la gestion partagée de la demande et la mise en place d'un fichier partagé doit être l'occasion pour l'EPCI d'améliorer sa connaissance de la demande en logement social et de sa satisfaction**. A moyen ou long terme, cette connaissance partagée permettra **d'évaluer l'opportunité de mettre en place une politique intercommunale d'attribution et de peuplement** et d'orienter qualitativement la production de logements sociaux afin que celle-ci s'adapte au plus près des besoins.

## Orientation 18 / Réfléchir au positionnement communautaire sur les questions foncières et de planification

---

La maîtrise foncière demeure pour une collectivité le moyen le plus sûr d'atteindre les objectifs qu'elle se fixe dans sa politique du logement. **Cette maîtrise peut être réglementaire**, se réalisant principalement par les documents d'urbanisme. La prise de compétence en urbanisme et l'élaboration d'un PLUI n'étant pas à l'ordre du jour pour Arche Agglo, il faudra envisager le positionnement de l'intercommunalité comme **soutien et conseil auprès des communes en cas d'élaboration ou de révision des documents d'urbanisme. Ce soutien pourra être « technique » et passer par un rappel des priorités de chaque commune et des outils à mettre en œuvre, appuyé sur les fiches communes élaborées dans le cadre du PLH.** La poursuite du soutien financier aux communes qui élaborent ou révisent leur document d'urbanisme pour se mettre en compatibilité avec le PLH constitue un moyen pertinent d'encourager la maîtrise réglementaire de l'urbanisme.

La maîtrise foncière peut également s'entendre sous l'aspect de la **propriété de la ressource**. Il pourra s'agir pour Arche Agglo de mettre en œuvre une politique foncière basée sur **l'acquisition foncière directe ou le soutien aux communes et/ou opérateurs pour la maîtrise foncière**. Cette intervention sous forme financière constituerait un moyen pour Arche Agglo de **devenir un acteur important du processus de production de logements et donc d'améliorer sa capacité à orienter la programmation** et/ou l'aménagement, sur la base de sa politique communautaire.

La mise en œuvre d'une politique foncière de ce type passe en premier lieu par la réalisation d'une étude des gisements fonciers permettant de préfigurer les orientations de cette politique. Le travail de repérage et de priorisation des fonciers réalisé dans le cadre du PLH peut constituer une base de travail intéressante puisqu'elle permet **d'identifier des fonciers dont l'urbanisation est prioritaire**, au regard notamment de leur localisation. Concernant les modalités opérationnelles d'intervention, elles peuvent prendre plusieurs formes :

- Formalisation de conventions avec l'ÉPORA ;
- Soutien financier aux communes pour l'acquisition de foncier ;
- Portage foncier pour les communes ;
- Soutien financier aux opérateurs sociaux sur le principe de la minoration foncière, notamment pour des opérations de renouvellement urbain incluant du logement social et/ou abordable ou encore des opérations complexes d'acquisition-amélioration réalisées en centre-ville ou centre-bourg par les opérateurs sociaux.

L'intervention financière d'Arche Agglo, par exemple dans le cadre de portages fonciers, devra bien entendu être **soumise à condition, surtout en ce qui concerne le respect des grandes orientations du PLH**. La possibilité de mettre en place ce type d'intervention nécessitera d'être évaluée avec plus de pertinence, par exemple sur la première période triennale du PLH dont le bilan permettra d'évaluer sa pertinence au regard des opérations montées (ou avortées), en lien avec des problématiques foncières.

## Orientation 19 : Développer le rôle d'appui de l'EPCI auprès des communes

---

La plupart des communes d'Arche Agglo ne disposent pas de services adaptés pour gérer l'ensemble des problématiques liées à l'habitat et à l'urbanisme. De ce fait, il paraît indispensable que la Communauté d'Agglomération puisse **assurer un service de conseil technique auprès des élus**. Cette assistance peut prendre diverses formes :

- Soutien pour la gestion de cas particulier liés à l'insalubrité, l'indignité, le péril, etc. ;
- Soutien dans le cadre de la définition programmatique de programmes de logements ;
- Soutien dans le cadre de l'élaboration/révision des documents d'urbanisme ;
- Soutien dans le cadre de procédures d'acquisition foncière ou immobilière.

Ce positionnement en soutien aux communes permettra également à Arche Agglo de **renforcer son rôle de coordination du développement de l'offre en logements à l'échelle communautaire**.

## Axe 6. Animer la politique locale de l'Habitat

---

### Orientation 20 / Evaluer la mise en œuvre de la politique de l'habitat

---

Arche Agglo devra **mettre en place un dispositif de suivi et d'évaluation de la mise en œuvre de sa politique**. Si le dispositif actuel reposant sur le partenariat avec l'ADIL apporte un certain nombre d'éléments de bilan, entre autres relatifs à l'atteinte des objectifs quantitatifs, une évolution de l'évaluation pourrait s'avérer nécessaire. Elle devra notamment passer par **une analyse plus poussée de ces éléments statistiques mais aussi par le développement d'approches plus qualitatives** reposant notamment sur la pratique des partenariats.

Un observatoire communautaire de l'habitat permettrait d'approfondir l'analyse à une échelle plus fine et de mieux comprendre les dynamiques territoriales et leurs évolutions.

Un premier stade d'évolution pourrait consister à **poursuivre le partenariat avec l'ADIL tout en exploitant, au niveau des services d'Arche Agglo, les résultats statistiques** transmis. Cette analyse pourrait faire l'objet d'une restitution annuelle et pourrait être abondée d'éléments qualitatifs d'évaluation issus de la pratique quotidienne du service habitat et d'un état des lieux de la mise en œuvre du programme d'actions. Le fait de partager cette évaluation permettrait également de **créer un lieu de débat** où les différents partenaires pourraient exprimer leurs difficultés mais aussi leurs attentes. Cela pourrait notamment avoir pour finalité de préciser et de prioriser les enjeux et axes de travail pour l'année suivante.

### Orientation 21 / Pérenniser les instances de pilotage

---

En lien notamment avec le dispositif d'évaluation, il semble pertinent de **pérenniser le Comité de pilotage** mis en place dans le cadre de l'élaboration du PLH. A minima, **une réunion annuelle** permettrait, à partir de la restitution des éléments d'observation et d'évaluation, **d'échanger sur l'ensemble des thématiques et de prioriser les actions et enjeux pour l'année suivante**.

En parallèle, **le maintien de la Commission Habitat est nécessaire pour assurer les débats et prises de décisions qui accompagneront la mise en place progressive du programme d'actions**.

### Orientation 22 / Adapter les moyens et les compétences

---

Afin d'assurer la bonne mise en œuvre du PLH, il sera nécessaire de réfléchir à plusieurs aspects relatifs aux moyens à développer en interne. Le précédent PLH du Tournonais avait souffert d'un manque d'animation conduisant à une mise en œuvre très partielle du programme d'actions. Depuis, Arche Agglo s'est doté d'un service avec un agent à temps plein sur les questions de l'habitat. Il conviendra de **veiller, au fur et à mesure de la mise en place du programme d'actions, à la nécessité éventuelle d'étoffer le service**. De plus, plusieurs

actions du programme d'actions posent la question du **développement de moyens humains dédiés**, comme par exemple l'éventuelle mise en place d'un service d'information.

Au-delà des seuls moyens humains et au regard de la **multitude des enjeux**, de la **complexité croissante des thématiques** à traiter par le service Habitat mais aussi les élus, des **évolutions législatives successives**, etc., il semble important de **considérer les besoins de formation**. Ces besoins de formation concernent aussi bien **les services d'Arche Agglo que les élus communautaires et communaux**.

# PROGRAMME D' ACTIONS

---

<b>PROGRAMME D' ACTIONS .....</b>	<b>99</b>
<b>Introduction.....</b>	<b>100</b>
<b>La déclinaison du programme d' actions .....</b>	<b>102</b>
Adapter les documents d'urbanisme .....	103
Soutenir financièrement le développement du parc locatif social .....	105
Soutenir financièrement l'accession dans l'ancien .....	108
Connaître le foncier et son utilisation .....	110
Etudier la mise en place d'une politique d'action foncière intercommunale .....	112
Mettre en place un dispositif d'action communautaire à destination du parc privé .....	114
Informier et accompagner sur la thématique de l'énergie .....	116
Mettre en place des actions spécifiques à destination des jeunes.....	117
Soutenir la production de programmes « alternatifs » de logements destinés aux seniors .....	119
Développer les solutions d'intermédiation locative à destination des publics fragiles .....	121
Mise en place d'un groupe de travail sur le logement des travailleurs saisonniers .....	123
Aménager les aires d'accueil à destination des Gens du Voyage .....	124
Etudier la mise en place d'un service d'information centralisé sur le logement .....	126
Mettre en place la réforme de la demande et des attributions .....	128
Accompagner les communes dans leurs projets d'aménagement .....	130
Animer le Programme Local de l'Habitat .....	132
Travailler au développement d'une culture commune de l'habitat .....	134
Evaluer en continu la politique de l'habitat .....	135
<b>Estimatif budgétaire du PA .....</b>	<b>137</b>

# Introduction

---

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un outil instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. Depuis, la portée de ce document n'a cessé d'être renforcée dans un contexte législatif particulièrement riche, la dernière loi conséquente en la matière datant du 25 mars 2009 (loi « MOLLE » ou encore « Boutin »). Cette loi renforce encore la capacité opérationnelle des PLH dans les zones au marché immobilier particulièrement tendu.

Le PLH, élaboré pour une durée d'au moins six ans, doit répondre aux enjeux suivants :

- Lutter contre l'exclusion et la ségrégation sociale ;
- Favoriser un développement équilibré du territoire grâce à la mixité des fonctions urbaines et à la diversité de l'habitat ;
- Favoriser la mobilité résidentielle et éviter les phénomènes de relégation ;
- Offrir à l'ensemble de la population, notamment aux plus démunis, un véritable droit au logement, à l'accès aux services et aux équipements publics.

Les dispositions réglementaires relatives au PLH sont réunies dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) aux articles L.302-1 à L.302-4 (partie législative) et R.302-1 à R.302-13 (partie réglementaire).

**Ce Programme Local de l'Habitat s'inscrit dans la continuité des actions initiées par le PLH de la CC du Tournonnais, et tend à proposer une politique de l'habitat opérationnelle.**

Le travail d'élaboration de ce PLH a abouti à la formulation de six axes :

- Axe 1 : Organiser le développement de l'offre résidentielle
- Axe 2 : Limiter l'étalement urbain
- Axe 3 : Améliorer et adapter l'offre de logements existants
- Axe 4 : Améliorer la réponse faite aux besoins particuliers
- Axe 5 : Faire évoluer le rôle communautaire
- Axe 6 : Animer le Programme Local de l'Habitat

Dans cette troisième partie, les six orientations sont déclinées en actions, qui présentent les interventions nécessaires pour répondre aux enjeux de manière concrète. Ce programme d'actions donne donc une valeur opérationnelle au PLH, permettant à Arche Agglo et à ses communes de répondre solidairement aux objectifs de la politique locale de l'habitat définis dans le document d'orientations.

Ce programme d'actions a été élaboré selon les principes suivants :

- La compatibilité des actions du PLH avec le SCoT du Grand Rovaltain ;
- L'association étroite des communes lors de réunions de concertation durant la durée de l'élaboration du PLH et la prise en compte de leur volonté d'engagement dans des actions d'habitat ;
- L'animation d'ateliers réunissant les communes et les acteurs de l'Habitat autour des thématiques suivantes : logement social, publics spécifiques et construction neuve.

Ces ateliers ont ainsi permis un échange entre les élus et les acteurs locaux afin d'enrichir la réflexion en lui donnant un caractère opérationnel. Enrichis par l'intervention d'acteurs du territoire, ces ateliers ont mis en avant les moyens à mobiliser pour atteindre les objectifs liés aux enjeux et aux orientations identifiés, contribuant ainsi à construire le programme d'actions.

Une réelle implication des acteurs et un suivi régulier de la mise en œuvre des actions permettront de réaliser les objectifs traduits dans ce programme d'actions.

# La déclinaison du programme d'actions

Ce tableau reprend les 18 actions identifiées pour répondre aux six orientations du PLH. Certaines actions sont transversales et répondent à plusieurs objectifs du PLH. Ces actions, notamment celle impliquant une participation financière de l'EPCI sous forme de subventions, devront être traduites dans un règlement d'intervention financière. Le PLH n'engage pas la collectivité sur la mise en œuvre des actions présentées

	Axe 1 : Organiser le développement de l'offre résidentielle	Axe 2 : Limiter les effets négatifs de l'étalement	Axe 3 : Améliorer et adapter l'offre de logements existants	Axe 4 : Améliorer la réponse faite aux besoins particuliers	Axe 5 : Renforcer le rôle communautaire dans le marché du logement	Axe 6 : Animer le Programme Local de l'Habitat
<b>Action 1</b>	Adapter les documents d'urbanisme					
<b>Action 2</b>	Soutenir le développement du parc social					
<b>Action 3</b>	Soutenir financièrement l'accès dans l'ancien					
<b>Action 4</b>	Connaître le foncier et son utilisation					
<b>Action 5</b>	Etudier la mise en place d'une politique d'action foncière intercommunale					
<b>Action 6</b>	Mettre en place un dispositif à destination du parc privé					
<b>Action 7</b>	Informier et accompagner sur la thématique de l'énergie					
<b>Action 8</b>	Mettre en place des actions spécifiques à destination des jeunes					
<b>Action 9</b>	Soutenir la production des logements alternatifs pour les seniors					
<b>Action 10</b>	Développer les solutions à destination des ménages fragiles					
<b>Action 11</b>	Mise en place d'un groupe de travail sur le logement des travailleurs saisonniers					
<b>Action 12</b>	Aménager les aires d'accueil à destination des gens du voyage					
<b>Action 13</b>	Etudier la mise en place d'un service d'information centralisé					
<b>Action 14</b>	Mettre en place la réforme de la demande et des attributions					
<b>Action 15</b>	Accompagner les communes dans leurs projets d'aménagement					
<b>Action 16</b>	Animer le Programme Local de l'Habitat					
<b>Action 17</b>	Développer une culture commune de l'habitat					
<b>Action 18</b>	Evaluer en continu la politique de l'habitat					

Action 1	Adapter les documents d'urbanisme
<p><b>Éléments de contexte</b></p>	<p>Sur le plan légal, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le PLH. Ils doivent notamment permettre la réalisation des programmes de logements prévus par le PLH. Au regard des orientations stratégiques visant d'une part à mieux maîtriser et organiser la production de logements et d'autre part à développer l'offre locative sociale, le PLU permet d'insérer de nombreux outils visant à favoriser l'atteinte des objectifs, outils qu'il convient de mettre en œuvre rapidement.</p> <p>A terme, Arche Agglo pourra faire le choix de se doter d'un PLU intercommunal, devenu aujourd'hui la norme. Le PLUI constitue en effet un outil efficace pour une bonne traduction du PLH à l'échelle élargie du territoire communautaire. Il permet par ailleurs de mutualiser des moyens et des compétences.</p> <p>Les PLU devant également être compatible au SCOT, un travail conjoint SCOT/PLH favorisera la cohérence des PLU du territoire.</p>
<p><b>Description</b></p>	<p>L'atteinte des objectifs stratégiques du PLH peut entraîner la nécessité de modifier les documents d'urbanisme, par exemple pour changer la destination d'une zone. C'est aussi par l'intermédiaire des documents d'urbanisme que peut réellement être mise en place la politique communautaire de l'habitat en exploitant les principaux outils du PLU : secteurs de mixité sociale, emplacements réservés, orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et Droit de Prémption Urbain.</p>
<p><b>Objectifs généraux</b></p>	<p>Axe 1 : Organiser le développement de l'offre résidentielle  Axe 2 : Limiter les effets négatifs de l'étalement  Axe 4 : Améliorer la réponse faite aux besoins particuliers  Axe 5 : Faire évoluer le rôle communautaire</p>
<p><b>Mise en œuvre opérationnelle</b></p>	<p><b>Identifier les modifications à apporter</b> (liées notamment au zonage et à la destination des parcelles), commune par commune, pour faire des PLU de véritables outils permettant l'atteinte des objectifs du PLH, en lien avec les préconisations et prescriptions du Scot</p> <p>Une fois ce travail réalisé, <b>éditer un « Porter à connaissance »</b> communautaire sur l'habitat pour les communes qui engageront l'élaboration ou une révision de leur PLU.</p> <p><b>Accompagner et financer les communes</b> dans l'élaboration, la révision ou la modification de leur PLU.</p> <p>L'accompagnement sera, dans un premier temps (niveau de base), limité à la rédaction d'un Porter à connaissance de l'EPCI et à la participation aux réunions impliquant les Personnes Publiques Associées.</p> <p>Dans un second temps (niveau complémentaire), et à condition d'un renforcement du service Habitat, l'accompagnement pourrait s'étendre : aide à la rédaction du cahier des charges, accompagnement des communes sur le plan opérationnel, règlementaire et juridique, etc.</p>

<b>Priorité</b>	Les communes dont le document actuel rend impossible la mise en œuvre des programmes de logements prévus avant modification de la destination de la parcelle dans le PLU (pour des raisons opérationnelles, il peut dans certains cas être pertinent d'attendre, par exemple, de disposer de la maîtrise foncière).	
<b>Calendrier</b>	2018-2019	Identification partenariale entre Arche Agglo, Commune, DDT et Scot, des modifications à apporter ou des éléments à intégrer aux PLU
	2018 - 2023	Réalisation des Porter à connaissance et suivi des procédures engagées
<b>Maîtrise d'Ouvrage</b>	Arche Agglo et communes	
<b>Partenariats</b>	DDT et ScoT	
<b>Budget nécessaire estimé</b> (hors salaires)	<p>Environ 200 000 € sur la durée du PLH sur la base des financements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Pour l'élaboration ou la mise en compatibilité obligatoire d'un PLU du fait du PLH : 10 000€ dans la limite de 30% des dépenses engagées</li> <li>■ Pour la révision d'un PLU : 5 000€ dans la limite de 30% des dépenses engagées</li> </ul>	
<b>Moyens humains</b>	<p>Le service Habitat, en lien avec le service Urbanisme, assurera, le suivi des révisions ou élaborations. Le temps nécessaire estimé pour 2 documents d'urbanisme suivis sur une année peut être estimé comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Identification des modifications à apporter : 5 jours en 2017</li> <li>■ Niveau de base : 2 jours par an en lien avec l'instruction de la subvention + 4 jours par document, soit 10 jours par an</li> <li>■ Niveau complémentaire : 10 jours d'accompagnement complémentaire par document, soit 30 jours au total (base + complémentaire)</li> </ul>	
<b>Liens autres actions</b>	<p>Action 2. Soutenir financièrement le développement du parc locatif social          Action 3. Soutenir financièrement le développement de l'accession sociale/abordable          Action 4. Connaître le foncier et son utilisation          Action 5. Mettre en place une politique d'action foncière intercommunale          Action 16. Accompagner les communes dans leurs projets d'aménagement</p>	
<b>Evaluation</b>	Suivi qualitatif des modifications apportées aux PLU par le service Habitat	

Action 2	Soutenir financièrement le développement du parc locatif social
<b>Éléments de contexte</b>	<p>Arche Agglo est globalement bien pourvue en logements locatifs conventionnés. Cependant, le parc est très concentré dans les pôles urbains, créant ainsi un manque de mixité et des spécialisations socioéconomiques de peuplement entre les communes. Il convient également de répondre plus efficacement aux 820 demandeurs en attente et cette réponse passe par une augmentation du parc.</p> <p>Sur la dernière période (2012-2016), la programmation locative sociale est de 35 logements par an en moyenne sur le périmètre communautaire. La production est en outre fortement concentrée sur les pôles urbains.</p> <p>Pour répondre aux besoins, <b>ce sont au global 308 logements, soit 51 par an, qui devront faire l'objet d'un conventionnement sur la durée du PLH.</b></p>
<b>Description</b>	<p>Cette action repose sur une reconfiguration du système de subvention des logements conventionnés afin d'améliorer l'atteinte des objectifs prioritaires et notamment d'encourager l'acquisition-amélioration.</p>
<b>Objectifs généraux</b>	<p>Axe 1 : Organiser le développement de l'offre résidentielle  Axe 4 : Améliorer la réponse faite aux besoins particuliers  Axe 5 : Faire évoluer le rôle communautaire</p>
<b>Mise en œuvre opérationnelle</b>	<p><b>Réinterroger et définir le financement en fonds propres de la création de logement locatif social.</b></p> <p>Les aides pourront être ouvertes non seulement aux bailleurs sociaux mais également aux Associations agréées Maitrise d'Ouvrage d'Insertion et aux communes. Elles devront permettre d'améliorer l'uniformisation du soutien aux producteurs (pour compenser les écarts observés entre les deux départements).</p> <p>Les financements pourraient se baser sur les règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>En acquisition-amélioration</b> : 10% du montant des travaux dans la limite de 7 000€ par PLUS et 15% du montant des travaux dans la limite de 10 000€ par PLAI, dans une limite de 25 000 € par opération</li> <li>■ <b>En construction neuve</b> : 1 000€ par PLUS et 2 000€ par PLAI</li> <li>■ <b>Une bonification pour les PLAI en pôles urbain et périurbain</b> : 500€ par PLAI en construction neuve et en acquisition-amélioration</li> </ul> <p>Les aides seront conditionnées au respect de différentes orientations qualitatives à définir (densités, etc.) et engagées dans la limite des crédits programmées par l'EPCI.</p> <p>Etudier la possibilité de mettre en place une <b>garantie des emprunts des organismes HLM par Arche Agglo</b>. Avant la mise en place du système de garantie des emprunts, Arche Agglo étudiera en détail les implications financières pour la CA. Arche Agglo devra fixer avec précision les limites de l'intervention communautaire, notamment au regard de la santé financière des organismes HLM sollicitant la garantie, de sa propre capacité financière et</p>

	<p>des niveaux de garantie déjà obtenues. Il convient en effet que la participation d'Arche Agglo soit complémentaire à celles des autres collectivités locales (départements et communes) afin notamment de partager les risques. La CA fixera par ailleurs les contreparties de sa garantie, telle la mise à disposition d'un contingent (qui pourra le cas échéant être remis à disposition des communes).</p> <p><b>Communiquer</b> auprès des bailleurs et des communes sur l'existence des différentes aides, qu'elles proviennent des communes, de l'EPCI ou encore du département.</p> <p><b>Accompagner les communes</b> : mise en relation avec les bailleurs sociaux, accompagnement à la rédaction de cahiers des charges pour les communes lançant des appels d'offre (pour un aménageur par exemple), accompagnement à l'analyse de faisabilité en amont de la demande de conventionnement/financement (cf. action 16)</p> <p><b>Encourager le développement du logement conventionné privé.</b> Cet encouragement passe nécessairement par un travail dans le cadre des actions visant à l'amélioration du parc (cf. action 6).</p> <p><b>Créer des secteurs de mixité sociale et/ou des emplacements réservés</b> pour le logement social dans les secteurs insuffisamment pourvus (cf. action 1).</p>	
<p><b>Priorité</b></p>	<p>La création de PLAI dans les pôles urbains et périurbains et l'acquisition-amélioration en centres villes et centres-bourgs</p>	
<p><b>Calendrier</b></p>	<p>2018</p>	<p>Ajuster et valider le règlement d'attribution des aides en fonds propres. Etudier les modalités relatives à la garantie d'emprunt.</p>
	<p>2018 - 2023</p>	<p>Assurer le suivi des dossiers de conventionnements et de demande de subventions. Accompagner communes et bailleurs dans les discussions relatives aux projets de logements sociaux identifiés, principalement en ce qui concerne l'acquisition-amélioration qui demande des délais rapides de positionnement pour les opérateurs.</p>
<p><b>Maîtrise d'Ouvrage</b></p>	<p>Arche Agglo</p>	
<p><b>Partenariats</b></p>	<p>DDT, Bailleurs, Départements</p>	
<p><b>Budget nécessaire estimé</b> (hors salaires)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>En acquisition-amélioration</b> :             <ul style="list-style-type: none"> <li>● 3 PLUS annuels : 7 000€ x 3 = 21 000€</li> <li>● 2 PLAI annuels : 10 000€ x 2 = 20 000€</li> <li>● 25 000 € maxi par opération</li> </ul> </li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>En construction neuve :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 34 PLUS annuels : 1 000€ x 34 = 34 000€</li> <li>● 7 PLAI annuels : 2 000€ x 7 = 14 000€</li> </ul> </li> <li>■ <b>Bonification pour les PLAI annuels en pôles urbains et périurbains :</b> 500€ x 8 = 4 000€</li> </ul> <p><b>Total :</b> 95 000€ annuels soit 558 000€ sur la durée du PLH</p> <p>Le budget attribué à cette action fera l'objet d'un réajustement annuel selon les réalisations de l'année écoulée et/ou les prévisions pour l'année à venir.</p>
<b>Moyens Humains</b>	<p>En 2018 : 10 jours pour étudier le système de subventionnement et de garantie d'emprunt.</p> <p>De 2018 à 2023 : 10 jours par an pour l'instruction des dossiers + 2 jours pour ajustements budgétaires et réglementaires selon les besoins.</p>
<b>Liens autres actions</b>	<p>Action 1. Adapter les documents d'urbanisme</p> <p>Action 4. Connaître le foncier et son utilisation</p> <p>Action 5. Mettre en place une politique d'action foncière intercommunale</p> <p>Action 6. Mettre en place un dispositif d'action communautaire à destination du parc privé</p> <p>Action 16. Accompagner les communes dans leurs projets d'aménagement</p>
<b>Evaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Nombre de logements conventionnés par an et par type (financements, typologies, etc.)</li> <li>■ Subventions accordées par an et par type</li> <li>■ Evolution des taux de logements sociaux à l'échelle communale</li> </ul>

<b>Action 3</b>	<b>Soutenir financièrement l'accession dans l'ancien</b>
<b>Éléments de contexte</b>	<p>Les ménages du « bas » de la classe moyenne (3<sup>ème</sup> à 5<sup>ème</sup> déciles) avec des capacités budgétaires comprises entre 100 000€ et 180 000€ ont difficilement accès au marché de l'accession. Il est aujourd'hui limité à des logements anciens dans lesquels ils n'ont pas toujours la capacité de réaliser les travaux de rénovation nécessaires, entraînant de possibles situations de précarité énergétique. L'encouragement à accéder dans l'ancien reste cependant l'un des leviers actionnables pour lutter contre la vacance et limiter l'étalement urbain lié à la construction neuve.</p>
<b>Description</b>	<p>Il s'agit de mettre en place un soutien financier aux ménages accédant dans le parc ancien afin de rendre plus concurrentielle la réhabilitation face à la construction neuve et de soutenir financièrement la réalisation des travaux nécessaires. Ce soutien se décomposera en 2 primes distinctes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Une prime de 50€/m<sup>2</sup> habitat (dans la limite de 4000 €/logement)</li> <li>■ Une prime complémentaire « sortie de vacance » de 35€/m<sup>2</sup> habitable, dans la limite de 2800 €/logement, lorsque le logement concerné est vacant depuis au moins de 2 ans.</li> </ul> <p>Seront éligibles à cette aide communautaire les ménages dont les ressources ne dépassent pas les plafonds PSLA accédant sur des logements construits il y a plus de 15 ans. Les ménages s'engageront à occuper le logement pendant une durée donnée ou, en cas de déménagement, à le mettre en location dans le cadre d'un conventionnement. Dans le cas contraire un remboursement de l'aide sera demandé (sauf cas de contrainte majeurs à définir : perte d'emploi, déménagement pour raisons professionnels, décès, etc.)</p> <p>Arche Agglo pourra faire le choix de circonscrire cette aide à des périmètres spécifiquement touchés par la vacance (notamment certains centres-bourgs ou centres villes) ou, en attendant la mise en place de périmètres, conditionner l'aide par exemple à des critères de mitoyenneté et/ou d'ancienneté du logement différent des critères ANAH.</p>
<b>Objectifs généraux</b>	<p>Axe 1 : Organiser le développement de l'offre résidentielle  Axe 2 : Limiter les effets négatifs de l'étalement  Axe 3 : Améliorer et adapter l'offre de logements existants  Axe 5 : Faire évoluer le rôle communautaire</p>
<b>Mise en œuvre opérationnelle</b>	<p>Affiner les modalités d'obtention, les conditions d'obtention (logements, projets, ménages éligibles), les « contreparties » (engagement d'occupation, travaux et gains énergétique, etc.)</p> <p>Communiquer sur l'aide et faire le lien avec les dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat</p>

<b>Calendrier</b>	2018-2019	Elaboration du règlement et des modalités de mise en œuvre (en parallèle de l'action 6)
	2019 - 2023	Assurer le suivi du dispositif
<b>Maîtrise d'Ouvrage</b>	Arche Agglo	
<b>Partenariats</b>	Communes, Etat (ANAH)	
<b>Budget nécessaire estimé</b> (hors salaires)	Le budget estimé pour cette action est de l'ordre de 100 000€ par an. Cependant, ce budget sera à affiner grâce aux éléments issus de l'étude réalisée dans le cadre de l'action 6.	
<b>Moyens Humains</b>	En 2018 : 3 jours pour définir le règlement d'attribution (lien action 6) Chaque année à partir de 2019 : 10 jours pour l'instruction des dossiers.	
<b>Liens autres actions</b>	Action 1. Adapter les documents d'urbanisme Action 4. Connaître le foncier et son utilisation Action 5. Mettre en place une politique d'action foncière intercommunale Action 6 : Mettre en place un dispositif d'action communautaire à destination du parc privé Action 16. Accompagner les communes dans leurs projets d'aménagement	
<b>Evaluation</b>	Nombre de subventions accordées par type de logement acquis, profil des ménages Bilan qualitatif de l'effet levier de la subvention	

Action 4	Connaître le foncier et son utilisation	
<b>Éléments de contexte</b>	La connaissance précise du marché foncier, de son fonctionnement et des opportunités qu'il recèle sont des aspects primordiaux pour mener à bien une politique locale de l'habitat. Cette connaissance est en effet un préalable pour maîtriser le foncier en vue d'organiser et de programmer l'offre nouvelle de logements. Pour qu'elle soit opérationnelle, elle doit pouvoir bénéficier d'un suivi et d'une remise à jour régulière.	
<b>Description</b>	Il s'agit ici <b>de créer les conditions de l'acquisition et la pérennisation d'une connaissance sur les questions foncières et immobilières.</b>	
<b>Objectifs généraux</b>	Axe 1 : Organiser le développement de l'offre résidentielle Axe 2 : Limiter les effets négatifs de l'étalement Axe 4 : Améliorer la réponse faite aux besoins particuliers Axe 5 : Faire évoluer le rôle communautaire	
<b>Mise en œuvre opérationnelle</b>	Finaliser en partenariat avec les communes le travail d' <b>identification des secteurs à enjeu</b> en extension et en renouvellement urbain déjà engagé au travers des fiches-communes du volet foncier réalisé dans le cadre du PLH et de l'étude vacance en cours (cf. action 6).	
	Mettre en place un outil de suivi du foncier en partenariat avec le service des Autorisations du Droit des Sols (ADS) et intégrer si possible les informations relatives aux DIA, notamment pour permettre le suivi de l'activité sur le parc vacant (cf. action 6).	
<b>Priorité</b>	Identification fine des secteurs prioritaires pour finalisation de l'étude	
<b>Calendrier</b>	2018	Finaliser le travail d'identification des sites à enjeu et des logements vacants Engager le travail avec les services ADS et SIG de la CA pour la mise en place d'un système de suivi de l'urbanisation du foncier repéré.
	2018 - 2023	Suivre la maîtrise/urbanisation des secteurs à enjeux
<b>Maîtrise d'Ouvrage</b>	Arche Agglo	
<b>Partenariats</b>	Communes, DDT, EPORA	
<b>Budget nécessaire estimé</b> (hors salaires)	Sans objet	

<b>Moyens Humains</b>	En 2017-2018 : 25 jours pour finaliser le repérage foncier et mettre en place l'outil de suivi De 2018 à 2022 : 5 jours par an pour faire le bilan annuel
<b>Liens autres actions</b>	Action 1. Adapter les documents d'urbanisme Action 2. Soutenir financièrement le développement du parc locatif social Action 3. Soutenir financièrement le développement de l'accession sociale/abordable Action 5. Mettre en place une politique d'action foncière intercommunale Action 16. Accompagner les communes dans leurs projets d'aménagement
<b>Evaluation</b>	Mise en place effectif du dispositif Bilan annuel

<b>Action 5</b>	<b>Etudier la mise en place d'une politique d'action foncière intercommunale</b>
<b>Eléments de contexte</b>	Arche Agglo souhaite maîtriser le développement résidentiel des six prochaines années afin que celui-ci soit cohérent avec les principes édictés par le PLH. Une des conditions de la maîtrise du développement réside dans la maîtrise du foncier. Elle permet à la collectivité d'encadrer la production de logements, notamment en vue de mettre en œuvre le principe de mixité.
<b>Description</b>	<p>Cette action se décline en deux volets :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ L'accompagnement des communes dans la mise en œuvre de leur projet, sur la base des sites à enjeux identifiés : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcement de l'accompagnement d'Arche Agglo auprès des communes dans le cadre des partenariats avec l'EPORA sur les sites qui le justifieront. Ces partenariats avec l'EPORA prendront la forme, selon l'avancée des réflexions sur chaque site, d'études pré-opérationnelles (conventions d'études) visant à définir les projets possibles, de convention de veille foncière ou de conventions opérationnelles ;</li> </ul> </li> <li>■ Une réflexion à mener sur la mise en place d'une capacité d'intervention financière directe en portage foncier, par exemple afin de saisir les opportunités dans le cadre du Droit de Préemption Urbain (DPU). Ce type d'intervention vise notamment à simplifier pour les communes l'exercice du DPU et à le sécuriser afin de renforcer les opportunités d'intervention en acquisition-amélioration dans les centres-villes et centres-bourgs. Cette intervention foncière pourrait le cas échéant prendre la forme d'un subventionnement du déficit foncier des communes dans le cadre de projet d'acquisition-amélioration ou de renouvellement urbain.</li> </ul>
<b>Objectifs généraux</b>	<p>Axe 1 : Organiser le développement de l'offre résidentielle  Axe 2 : Limiter les effets négatifs de l'étalement  Axe 4 : Améliorer la réponse faite aux besoins particuliers  Axe 5 : Faire évoluer le rôle communautaire</p>
<b>Mise en œuvre opérationnelle</b>	<p>Finaliser l'identification des sites à enjeux (Action 4)</p> <p>Travailler avec l'EPORA sur le principe d'un programme d'actions foncières intercommunal hiérarchisé, permettant d'aider les communes à produire des opérations comportant de l'habitat (aidé) au regard des objectifs du nouveau PLH.</p> <p>Etudier avec les acteurs (bailleurs sociaux, MOI, Communes) les besoins en terme d'intervention foncière directe de l'EPCI.</p>

	Définir le cas échéant l les modalités d'intervention de l'EPIC.	
<b>Priorité</b>	Redéfinir la place d'Arche Agglo dans le cadre des relations communes-EPORA existantes ou à venir.	
<b>Calendrier</b>	2018-2023	Accompagnement des communes (cf. action 15)
	2018-2020	Analyse des besoins d'intervention foncière de l'EPCI
	2021	Définition du dispositif
	2022-2023	Mise en œuvre
<b>Maîtrise d'Ouvrage</b>	Arche Agglo	
<b>Partenariats</b>	Communes, EPORA	
<b>Budget nécessaire estimé</b> (hors salaires)	Budget à affiner : 400 000€ pour l'intervention foncière, à ajuster selon les besoins identifiés et les modalités d'intervention. Dans le cas d'un dispositif de portage, les fonds sont « roulants », ce qui n'est pas le cas si l'EPCI décide d'intervenir en subvention de déficit foncier Cf. actions 4 et 15	
<b>Moyens Humains</b>	Environ 10 jours par an (20 en 2021 pour définir les modalités opérationnelles)	
<b>Liens autres actions</b>	Action 2. Soutenir financièrement le développement du parc locatif social Action 3. Soutenir financièrement le développement de l'accession sociale/abordable Action 4. Connaître le foncier et son utilisation Action 16. Accompagner les communes dans leurs projets d'aménagement	
<b>Evaluation</b>	Volume des portages fonciers de l'EPORA/EPCI et nombre de logements produits	

<b>Action 6</b>	<b>Mettre en place un dispositif d'action communautaire à destination du parc privé</b>
<b>Éléments de contexte</b>	<p>Bien qu'essentiellement concentrés dans les pôles urbains, les besoins d'amélioration du parc de logements existants concernent l'ensemble du territoire communautaire. Les besoins sont de deux ordres : améliorer les conditions de vie des ménages et lutter contre la vacance en proposant un appui aux propriétaires pour la rénovation de leurs biens. La lutte contre la vacance doit structurer en grande partie l'action communautaire, notamment sur les secteurs de centre-ville et de centre-bourg où se trouve concentrée la vacance structurelle. La lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique sont également des enjeux majeurs</p> <p>La mise en œuvre d'un dispositif opérationnel communautaire présente l'opportunité d'une réflexion pour une éventuelle uniformisation des droits.</p>
<b>Description</b>	<p>Cette action vise d'abord à développer une connaissance fine du territoire en termes de vacance et de besoins d'amélioration des logements pour déterminer les priorités de l'action communautaire en matière de rénovation de l'habitat privé existant.</p> <p>Elle devra permettre la mise en place des dispositifs à même de soutenir financièrement et d'accompagner les propriétaires, occupants et bailleurs, dans la rénovation de leur logement (subvention pour travaux) et d'inciter à la mobilisation du parc vacant (par exemple par la mise en place d'une prime dédiée).</p> <p>L'étude devra intégrer l'opportunité de mettre en place des dispositifs coercitifs sur certains secteurs</p>
<b>Objectifs généraux</b>	<p>Axe 1 : Organiser le développement de l'offre résidentielle  Axe 2 : Limiter les effets négatifs de l'étalement  Axe 3 : Améliorer et adapter l'offre de logements existants  Axe 4 : Améliorer la réponse faite aux besoins particuliers  Axe 5 : Faire évoluer le rôle communautaire</p>
<b>Mise en œuvre opérationnelle</b>	<p>Poursuivre et mettre régulièrement à jour l'étude sur le parc vacant entamée par le service Habitat en 2016 pour disposer d'une vision objective et complète de la vacance sur le territoire, en lien avec l'outil de suivi foncier (cf. action 4).</p> <p>Lancer un appel d'offres pour la réalisation d'une étude pré-opérationnelle pour une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) selon les priorités définies par Arche Agglo (par exemple, lutte contre la vacance en centre-ville et centre-bourg) au-delà de la lutte contre la précarité énergétique et l'habitat indigne et déterminer l'effet-levier de subventions communautaires pour l'atteinte des objectifs.</p> <p>Dans le ou les futurs dispositifs, y compris la plateforme énergétique, les objectifs de rénovations énergétiques chiffrés devront être au moins égal à ceux du SCOT (127 log./an - période 2016-2040 du SCOT) et en lien avec le PCAET.</p>

	<p>L'étude devra intégrer une réflexion autour d'outils complémentaires</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Mise en place d'un permis de louer</li> <li>■ Le soutien financier et d'ingénierie du service Habitat d'Arche Agglo pour des actions de requalification « globales » de centres-bourgs ou quartiers de centre-ville</li> <li>■ Le repérage et la mise en œuvre d'un plan d'action global de lutte contre l'habitat indigne</li> <li>■ La mise en œuvre d'une action foncière plus massive sur le foncier bâti, éventuellement coercitive</li> <li>■ La définition de périmètres centre-bourg</li> </ul>	
	<p>Mettre en place un règlement d'intervention financière.</p>	
	<p>Financer l'animation d'un dispositif opérationnel si les conclusions de l'étude la préconisent.</p>	
	2018	<p>Etude pré-opérationnelle sur l'ensemble du territoire communautaire et définition des priorités d'Arche Agglo, en exploitant l'étude sur les logements vacants.</p>
	2019 - 2023	<p>Mise en place et animation d'un dispositif opérationnel selon les conclusions de l'étude.</p>
<b>Maîtrise d'Ouvrage</b>	<p>Arche Agglo</p>	
<b>Partenariats</b>	<p>Communes, Anah, DDT</p>	
<b>Budget nécessaire estimé</b> (hors salaires)	<p>Pour l'étude pré-opérationnelle : 50 000€</p> <p>Pour l'animation du dispositif : à définir selon conclusions de l'étude, budget prévisionnels 200 000 € à 250 000 €/an, compris animation et régime d'aide.</p>	
<b>Moyens Humains</b>	<p>En 2018 : 5 jours pour finaliser étude vacance / 5 jours pour mettre en place l'Appel d'Offre + 15 jours de suivi.</p> <p>De 2019 à 2023 : suivi du dispositif opérationnel : 10 jours / an (hors animation en régie qui pourrait représenter un besoin de l'ordre de ½ ETP sur la durée de l'opération)</p>	
<b>Liens autres actions</b>	<p>Action 1. Adapter les documents d'urbanisme</p> <p>Action 2. Soutenir financièrement le développement du parc locatif social</p> <p>Action 7. Informer sur la thématique de l'énergie</p>	
<b>Evaluation</b>	<p>Evolution du nombre de logements vacants (durée, type, localisation)</p>	

<b>Action 7</b>	<b>Informier et accompagner sur la thématique de l'énergie</b>	
<b>Eléments de contexte</b>	<p>La plateforme énergétique Rénofuté est mise en place sur l'ensemble du territoire d'Arche Agglo depuis le 1er Juillet 2017. La plateforme est portée par Arche Agglo pour le compte d'Annonay Agglo et du Val d'Ay. La plateforme énergétique a un double volet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un volet propriétaire avec l'accompagnement des particuliers dans leurs projets de rénovation énergétique</li> <li>• Un volet artisan qui permet de faire bénéficier aux artisans du territoire l'accès aux dispositifs de formation et de pouvoir travailler en groupement.</li> </ul>	
<b>Description</b>	<p>Au travers de cette action, Arche Agglo souhaite informer ses habitants des différents dispositifs leur permettant de mieux maîtriser leurs dépenses en termes énergétiques</p>	
<b>Objectifs généraux</b>	<p>Axe 1 : Organiser le développement de l'offre résidentielle  Axe 3 : Améliorer et adapter l'offre de logements existants  Axe 4 : Améliorer la réponse faite aux besoins particuliers  Axe 5 : Faire évoluer le rôle communautaire</p>	
<b>Mise en œuvre opérationnelle</b>	<p>Poursuivre et valoriser les actions la plateforme énergétique</p>	
	<p>Etudier les possibilités de soutien financier de l'EPCI aux projets accompagnés par la plateforme et non éligibles aux aides Anah (en lien avec l'action 6)</p>	
	<p>Les Objectifs de la plateforme sont chiffrés sur 3 ans (2017-2019) : 52 accompagnements de projets de rénovations soit 23 à 24 accompagnements / an sur l'année 2 et 3</p>	
<b>Calendrier</b>	2018	Etude de pérennisation de la plateforme énergétique pour 2019
<b>Maîtrise d'Ouvrage</b>	Arche Agglo	
<b>Partenariats</b>	DDT / ANAH	
<b>Budget nécessaire estimé (hors salaires)</b>	30 000 € / an hors mise en place de subventions communautaires complémentaires aux particuliers	
<b>Moyens Humains</b>	1 chargé de coordination Rénofuté pour le compte des 3 EPCI (0.5ETP)	
<b>Liens autres actions</b>	Action 6. Mettre en place un dispositif d'action communautaire à destination du parc privé	
<b>Evaluation</b>	Bilan d'activité de la plateforme énergie	

Action 8	Mettre en place des actions spécifiques à destination des jeunes	
<b>Eléments de contexte</b>	Le parc de logements d'Arche Agglo est insuffisamment pourvu en petites typologies offertes à la location pour répondre aux besoins des jeunes caractérisés par une forte mobilité et des revenus souvent précaires en lien avec un début de parcours professionnel. Par ailleurs, l'information concernant les dispositifs spécifiques liés au logement pour les jeunes est actuellement assurée par une multitude d'acteurs dispensant chacun des informations partielles et pouvant complexifier, pour le public cible, l'accès à une information complète.	
<b>Description</b>	Assurer une information complète dans un lieu unique pour les jeunes et favoriser le développement d'une offre nouvelle ainsi que la mobilisation efficace de l'offre existante.	
<b>Objectifs généraux</b>	Axe 1 : Organiser le développement de l'offre résidentielle Axe 3 : Améliorer et adapter l'offre de logements existants Axe 4 : Améliorer la réponse faite aux besoins particuliers Axe 5 : Faire évoluer le rôle communautaire	
<b>Mise en œuvre opérationnelle</b>	Créer un guide d'information ou s'appuyer sur les guide d'information existants sur l'ensemble des dispositifs à destination des jeunes et en assurer une diffusion la plus large possible : mise en ligne sur les sites Internet de Arche Agglo et des partenaires, impression papier du guide (si nécessaire) et mise à disposition dans tous les lieux accueillant le public jeune, diffusion sur les sites internet départementaux, etc.	
	Si une Maison de l'Habitat (cf. action 13) voit le jour, informer l'ensemble des acteurs de l'habitat et des professionnels en contact avec le public jeune de ce nouveau lieu unique d'information.	
	Favoriser le développement d'une offre pour courts séjours à destination des jeunes.	
	Identifier un gestionnaire potentiel pour développer de l'offre en sous-location et identifier les possibilités de captation dans le parc privé rénové (OPAH-RU) et dans le parc social.	
	Encourager la production de petits logements auprès des différents opérateurs.	
<b>Calendrier</b>	2019	Création du guide d'information

	2020- 2023	Actualisation et diffusion du guide d'information Groupes de travail autour des solutions opérationnelles : production de petits logements / captation de logements locatifs privés pour les jeunes / attributions dans le parc locatif social etc.
<b>Maîtrise d'Ouvrage</b>	Arche Agglo (Services Habitat et Action Sociale)	
<b>Partenariats</b>	CLLAJ, Mission locale, bailleurs sociaux, CAF dans le cadre de la CTG, CCAS, ADIL, etc.	
<b>Budget nécessaire estimé</b> (hors salaires)	5000 €	
<b>Moyens Humains</b>	En 2017 : 5 jours pour la création du guide A partir de 2018 : 2 jours par an pour actualiser et diffuser le guide Le travail auprès des opérateurs se réalisera dans le cadre du temps dédié à la mise en œuvre des actions de financement.	
<b>Liens autres actions</b>	Action 2. Soutenir financièrement le développement du parc locatif social Action 3. Soutenir financièrement le développement de l'accèsion sociale/abordable Action 6. Mettre en place un dispositif d'action communautaire à destination du parc privé Action 13. Mettre en place un service d'information centralisé sur le logement	
<b>Evaluation</b>	Création et actualisation du guide d'information Nombre de petits logements créés Nombre de logements « réservés » à destination des jeunes Suivi des éventuelles participations financières d'Arche Agglo sur les différents dispositifs	

<b>Action 9</b>	<b>Soutenir la production de programmes « alternatifs » de logements destinés aux seniors</b>	
<b>Eléments de contexte</b>	<p>Comme beaucoup de territoires en France, Arche Agglo fait face à un vieillissement de ses habitants qui tend à s'amplifier. De cette tendance peuvent émerger de nouveaux besoins. Au regard de l'ensemble des politiques traitant de cette problématique et ce quel que soit leur échelon, la solution du maintien à domicile ou au moins dans un logement autonome est priorisée.</p> <p>Le territoire communautaire est actuellement insuffisamment pourvu en logement adapté pour les personnes vieillissantes, en particulier lorsque la perte d'autonomie ne justifie pas le placement en structure spécialisée de type EHPAD.</p>	
<b>Description</b>	Financer la production de logements « alternatifs » pour personnes âgées selon un cahier des charges fixé par la CA.	
<b>Objectifs généraux</b>	<p>Axe 1 : Organiser le développement de l'offre résidentielle</p> <p>Axe 4 : Améliorer la réponse faite aux besoins particuliers</p> <p>Axe 5 : Faire évoluer le rôle communautaire</p>	
<b>Mise en œuvre opérationnelle</b>	<p>Création d'un cahier des charges pour le financement de la création d'une offre « alternative » pour personnes âgées. Les critères d'éligibilité au financement comprendront notamment l'existence d'un accompagnement des résidents, une localisation dans les secteurs identifiés par Arche Agglo (étude en cours), une superficie minimale d'espaces communs, une taille et une typologie minimales des logements, un loyer plafonné, etc. Les subventions seront non seulement conditionnées au respect du cahier des charges mais seront également proportionnelles à la hauteur des engagements (par exemple par la mise en œuvre d'un système de notation des projets au regard des différents critères du cahier des charges).</p> <p>Examen des demandes (respect du cahier des charges) et financement (proportionnel à la hauteur des engagements)</p>	
<b>Calendrier</b>	2018	<p>Rédaction du cahier des charges et évaluation annuelle du potentiel de financement par la CA</p> <p>Diffusion à l'ensemble des opérateurs</p>
	2019 - 2023	Examen des demandes de subvention / notation des projets et instruction des dossiers
<b>Maîtrise d'Ouvrage</b>	Arche Agglo (Services Habitat et Action Sociale)	

<b>Partenariats</b>	Bailleurs sociaux, opérateurs privés, CAF dans le cadre de la CTG
<b>Budget nécessaire estimé</b> (hors salaires)	Sur la base d'un financement évolutif, de 1 000€ à 4 000€/logement selon la hauteur des engagements, soit 2 500€ en moyenne et d'une quinzaine de logements annuels : 37 500€ par an (correspondant environ à 1 opération) Il sera nécessaire d'instaurer une règle limitant le financement à l'opération pour éviter le développement des opérations trop importantes en termes de nombre de logements, mais aussi pour maîtriser le budget communautaire.
<b>Moyens Humains</b>	5 jours pour la production du règlement de financement en 2018 Puis 3 jours par an pour l'étude des dossiers (sur la base d'environ 15 logements par an soit 1 opération)
<b>Liens autres actions</b>	Action 2. Soutenir financièrement le développement du parc locatif social Action 13. Mettre en place un service d'information centralisé sur le logement
<b>Evaluation</b>	Nombre de logements « alternatifs » créés

<b>Action 10</b>	<b>Développer les solutions d'intermédiation locative à destination des publics fragiles</b>	
<b>Éléments de contexte</b>	<p>L'offre d'hébergement d'insertion et de logements d'urgence sur le territoire d'Arche Agglo connaît actuellement un certain engorgement du fait d'une difficulté des publics fragiles à sortir de ces structures pour aller vers le logement autonome.</p> <p>Cette thématique est à traiter de façon transversale et partenariale avec le service Action sociale de l'EPCI.</p>	
<b>Description</b>	<p>L'intermédiation locative est un dispositif permettant de faire le lien entre les propriétaires des logements et les publics fragiles en voie d'autonomisation au niveau du logement grâce à la présence d'un intermédiaire. Celui-ci loue le logement au propriétaire en assurant le rôle de garant (paiement du loyer, entretien du logement, etc.) et le met à disposition du ménage fragile qu'il accompagne.</p> <p>Cette action doit permettre d'identifier les possibilités de développement de cette solution sur le territoire communautaire et ses conditions financières et opérationnelles. Concernant la captation des logements, des liens forts seront à mettre en place avec l'ensemble des actions relatives à la lutte contre la vacance (cf. action 6).</p>	
<b>Objectifs généraux</b>	<p>Axe 4 : Améliorer la réponse faite aux besoins particuliers</p> <p>Axe 5 : Faire évoluer le rôle communautaire</p>	
<b>Mise en œuvre opérationnelle</b>	<p>Objectiver par la mise en place d'un groupe de travail les besoins et les possibilités en matière d'intermédiation locative en partenariat avec les structures d'hébergement.</p>	
	<p>Si un besoin est identifié, établir un cahier des charges pour lancer un appel à projet afin d'installer une structure d'intermédiation locative sur le territoire.</p>	
<b>Calendrier</b>	2019	Objectiver les besoins et potentiels
	2019	Sélectionner un partenaire pour assurer l'intermédiation locative
<b>Maîtrise d'Ouvrage</b>	Arche Agglo (Services Habitat et Action Sociale)	
<b>Partenariats</b>	Structures d'hébergement, CCAS, bailleurs sociaux, acteurs des actions parc privés, CAF dans le cadre de la CTG	
<b>Budget nécessaire estimé</b> (hors salaires)	Un soutien financier pourra être mis en œuvre auprès de la structure retenue dans le cadre de l'appel à projet (somme fixe par logement capté pour participer aux coûts de gestion).	

<b>Moyens Humains</b>	En 2017 : 5 jours d'animation du groupe de travail En 2018 : 5 jours pour l'appel à projets Après : 2 jours par an pour le suivi
<b>Liens autres actions</b>	Action 2. Soutenir financièrement le développement du parc locatif social Action 6 : Mettre en place un dispositif d'action communautaire à destination du parc privé Action 13. Mettre en place un service d'information centralisé sur le logement Action 14. Mettre en place la réforme de la demande et des attributions Action 15. Mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement
<b>Evaluation</b>	Mise en place d'un groupe de travail Création d'un cahier des charges Nombre de logements captés et redirigés vers l'intermédiation locative

<b>Action 11</b>	<b>Mise en place d'un groupe de travail sur le logement des travailleurs saisonniers</b>	
<b>Éléments de contexte</b>	Le territoire fait face à l'affluence de travailleurs saisonniers à différentes périodes de l'année, en lien avec le secteur agricole. Les modes de vie d'une partie de ces travailleurs « nomades » (habitant le plus souvent des véhicules « aménagés ») dont certains seraient en voie de sédentarisation engendrent certaines nuisances contre lesquelles les élus souhaiteraient lutter par la mise en place de certains services « annexes » de type accès à des sanitaires. Pour les autres travailleurs saisonniers, le territoire offre peu de solutions alternatives au camping, notamment lors des périodes estivales alors qu'une partie du parc de logements est inutilisé.	
<b>Description</b>	Mise en place d'un groupe de travail pour une réflexion sur les modalités d'accueil en général des saisonniers, en lien avec la Région.	
<b>Objectifs généraux</b>	Axe 4 : Améliorer la réponse faite aux besoins particuliers Axe 5 : Faire évoluer le rôle communautaire	
<b>Mise en œuvre opérationnelle</b>	Création d'un groupe de travail réunissant les différents partenaires	
<b>Calendrier</b>	2019	Mise en place du groupe de travail
<b>Maîtrise d'Ouvrage</b>	Arche Agglo	
<b>Partenariats</b>	Communes, employeurs et associations des employeurs, représentants des travailleurs saisonniers Région, bailleurs, gérants des campings municipaux	
<b>Budget nécessaire estimé</b> <small>(hors salaires)</small>	Aucun budget nécessaire	
<b>Moyens Humains</b>	5 jours en 2017 pour l'animation du groupe de travail	
<b>Liens autres actions</b>	Action 13. Mettre en place un service d'information centralisé sur le logement	
<b>Evaluation</b>	Mise en place d'un groupe de travail	

<b>Action 12</b>	<b>Aménager les aires d'accueil à destination des Gens du Voyage</b>	
<b>Éléments de contexte</b>	La politique communautaire de l'habitat concernant les Gens du voyage est encadrée par les deux Schémas Départementaux d'Accueil des Gens du Voyage de la Drôme et de l'Ardèche. A ce titre, les villes de Tournon-sur-Rhône et de Tain-l'Hermitage se voient chacune dans l'obligation de créer une aire d'accueil, respectivement de 15 et 24 places.	
<b>Description</b>	Cette action du PLH vise à mettre en œuvre les Schémas Départementaux. Un travail avec les deux communes concernées, associant notamment les services de l'Etat, devra être engagé.	
<b>Objectifs généraux</b>	Axe 4 : Améliorer la réponse faite aux besoins particuliers Axe 5 : Faire évoluer le rôle communautaire	
<b>Mise en œuvre opérationnelle</b>	Identifier le foncier susceptible d'accueillir l'aire d'accueil de Tain puis lancer une étude de faisabilité Etude de faisabilité pour le site identifié à Tournon. Créer les aires d'accueil Mettre en place la gestion des aires d'accueil	
<b>Calendrier</b>	2018	Identification et au besoin acquisition du foncier
	2018-2020	Création de la ou les aire(s) d'accueil
	2020-2021	Assurer la gestion de la ou les aire(s) d'accueil
<b>Maîtrise d'Ouvrage</b>	Arche Agglo et Communes	
<b>Partenariats</b>	Etat, prestataire(s) pour l'accompagnement	
<b>Budget nécessaire estimé</b> (hors salaires)	Pour la création des places : 1 400 000€ Pour la gestion et l'accompagnement : 40 000€ par an pour les deux aires	
<b>Moyens Humains</b>	En 2018 : 20 jours pour le suivi de la mise en œuvre Ensuite : 5 jours par an pour le suivi du gestionnaires	

<b>Liens autres actions</b>	-
<b>Evaluation</b>	Nombre d'aires et de places créées Subventions accordées

<b>Action 13</b>	<b>Etudier la mise en place d'un service d'information centralisé sur le logement</b>
<b>Eléments de contexte</b>	<p>Actuellement, il n'existe pas au sein d'Arche Agglo un lieu d'information permettant aux habitants de trouver un interlocuteur unique concernant l'habitat. Pour obtenir des informations, ils doivent faire appel à un nombre varié d'interlocuteurs selon la thématique (Anah, commune, Plateforme Renofuté, bailleurs, Arche Agglo, etc.). Arche Agglo pourra ainsi réfléchir à la mise en place d'un service étendu à l'ensemble de ses administrés sur toutes les thématiques liées au logement.</p> <p>De plus, dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGD, cf. action 14), un service d'information et d'accueil devra être détaillé et pourrait intégrer cet espace d'information</p>
<b>Description</b>	<p>Au-delà des liens potentiels avec le futur PPGD, à savoir diffuser les informations relatives au logement social, enregistrer les demandes de logement social et informer le demandeur sur l'état actuel de sa demande, ce lieu viserait avant tout une fonction élargie d'information sur le logement à destination des particuliers et regrouper l'ensemble des pourvoyeurs d'information sur le logement afin d'orienter le plus rapidement possible les demandeurs vers le bon interlocuteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Rénovation et amélioration de l'habitat, avec par exemple des permanences des opérateurs en charge des opérations programmées sur le territoire, la présence de l'Espace Info Energie et Renofuté</li> <li>■ Information juridique, avec l'intégration de l'ADIL</li> <li>■ Renseignements généraux, notamment sur les dispositifs à destination des jeunes</li> </ul> <p>Par ailleurs, ce lieu pourrait améliorer la lisibilité de la politique publique du logement tant pour les communes que pour les partenaires et acteurs de l'habitat et constituer un lieu de ressources (appuis et conseils sur les projets des communes, fond documentaire, lieu d'expositions mis à disposition des partenaires, lieux de réunions partenariales liées à l'habitat)</p>
<b>Objectifs généraux</b>	<p>Axe 1 : Organiser le développement de l'offre résidentielle  Axe 3 : Améliorer et adapter l'offre de logements existants  Axe 4 : Améliorer la réponse faite aux besoins particuliers  Axe 5 : Faire évoluer le rôle communautaire  Axe 6 : Animer le Programme Local de l'Habitat</p>
<b>Mise en œuvre opérationnelle</b>	<p>Etablir en interne un cahier des charges précis préfigurant les attentes globales vis-à-vis de ce lieu et de ses fonctionnalités et étudier les complémentarités possibles avec les lieux existants.</p> <p>Mettre en place un travail partenarial avec tous les acteurs potentiellement mobilisés pour identifier les besoins et conditions de participation de chacun au projet.</p>

	<p>La pertinence d'une « Maison de l'habitat » doit être étudiée en tenant compte des possibilités de mutualisation avec les autres besoins de lieux d'information grands publics de l'ensemble des politiques communautaires.</p> <p>La mise en œuvre effective de cette action et la création d'une « Maison de l'Habitat » devra nécessairement passer par une analyse de faisabilité technique et financière et le choix d'un lieu.</p>	
<b>Calendrier</b>	2019-2020	Réflexion et élaboration partenariale du projet (en lien éventuel avec l'action 14)
	2020 à 2023	Mobilisation des financements et mise en œuvre selon décision
<b>Maîtrise d'Ouvrage</b>	Arche Agglo	
<b>Partenariats</b>	Communes, bailleurs, CAF, Conseil Départemental, ADIL, Rénofuté, EIE, CLAHJ, Anah et autres services de l'agglo,...	
<b>Budget nécessaire estimé</b> (hors salaires)	A définir en fonction du lieu retenu	
<b>Moyens humains</b>	<p>Dépendra des décisions prises.</p> <p>La gestion du lieu une fois mis en place nécessitera a minima 1 ETP mais dont le financement pourrait être mutualisé entre les différents partenaires.</p>	
<b>Liens autres actions</b>	<p>Action 6. Mettre en place un dispositif d'action communautaire à destination du parc privé</p> <p>Action 7. Informer sur la thématique de l'énergie</p> <p>Action 8. Informer sur la question du logement des jeunes</p> <p>Action 14 : Mettre en place la réforme de la demande et des attributions</p>	
<b>Evaluation</b>	<p>Suivi chronologique de la mise en œuvre</p> <p>Création d'indicateurs d'évaluation relatifs à la fréquentation de la Maison de l'Habitat</p>	

<b>Action 14</b>	<b>Mettre en place la réforme de la demande et des attributions</b>
<b>Éléments de contexte</b>	L'évolution récente du contexte législatif renforce le positionnement des EPCI dans les domaines de la gestion de la demande en logement social, de l'information du demandeur et de la « gestion » des attributions. Arche Agglo devra mettre en place cette réforme sur son territoire en adaptant les dispositifs prévus par les lois ALUR, LAMY et Egalité et Citoyenneté sur son territoire.
<b>Description</b>	<p>Cette action vise premièrement à installer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) puis à mettre en place :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Une politique communautaire en matière d'attribution de logements dans le parc social qui se traduira dans : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Un document cadre fixant orientations et objectifs d'une politique intercommunale d'attribution et de peuplement</li> <li>○ Une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) fixant les objectifs et engagements de chacun des bailleurs et partenaires disposant de droit de réservations</li> </ul> </li> <li>■ Un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGD) le PPGD, qui vise à définir de façon partenariale avec l'ensemble des acteurs impliqués : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les conditions d'enregistrement de la demande de logement social sur le territoire</li> <li>○ Les conditions d'accueil du demandeur de logement (guichet commun, etc.)</li> <li>○ Les informations qui seront transmises aux demandeurs</li> <li>○ En outre, le PPGD doit intégrer les modalités relatives au partage de l'information concernant les demandeurs, l'état d'avancement de leur demande et les attributions. Il se traduira donc nécessairement par la mise en place d'un fichier partagé de la demande et des attributions.</li> </ul> </li> </ul>
	<p>Axe 4 : Améliorer la réponse faite aux besoins particuliers  Axe 5 : Faire évoluer le rôle communautaire</p>
<b>Mise en œuvre opérationnelle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Mise en place de la CIL qui aura vocation à piloter l'élaboration des documents.</li> <li>■ Mettre en place des groupes de travail partenariaux visant à prédéfinir le contenu des documents afin notamment d'adapter les dispositifs prévus par la loi aux besoins et enjeux du territoire.</li> <li>■ Elaboration d'un diagnostic de l'occupation du parc social et des pratiques des acteurs dans le cadre de la gestion de la demande, de l'information du demandeur et du processus d'attribution.</li> <li>■ Elaboration partenariale des documents.</li> </ul>

<b>Calendrier</b>	2018-2019	Première réunion de la CIL Mise en place des groupes de travail Identification des besoins concernant la sollicitation d'une AMO externe.
<b>Maîtrise d'Ouvrage</b>	Arche Agglo	
<b>Partenariats</b>	Membres de la CIL : Communes, bailleurs sociaux, Préfectures, DDCSPP, représentants des départements, réservataires, représentants des maîtres d'ouvrage d'insertion et représentants locaux des associations spécialisées dans le logement des personnes défavorisées	
<b>Budget nécessaire estimé</b> (hors salaires)	25 000 € si recours à une AMO	
<b>Moyens Humains</b>	Si réalisation en interne, a minima 40 jours Puis 5 jours par an au maximum	
<b>Liens autres actions</b>	Action 10. Développer les solutions d'intermédiation locative à destination des publics fragiles Action 13. Mettre en place un service d'information centralisé sur le logement	
<b>Evaluation</b>	Date d'élaboration Indicateurs identifiés dans le cadre du processus d'élaboration des documents	

<b>Action 15</b>	<b>Accompagner les communes dans leurs projets d'aménagement</b>	
<b>Éléments de contexte</b>	<p>En raison de leur profil majoritairement rural et périurbain, peu de communes d'Arche Agglo disposent d'un service urbanisme et/ou aménagement. Pourtant, les compétences de ce type de service sont essentielles pour assurer l'efficacité des actions entreprises en matière d'habitat dans un contexte de complexification réglementaire et technique de nombreuses procédures, qu'il s'agisse de la mise en œuvre du droit de préemption urbain, des actions de lutte contre le logements indigne, etc.</p> <p>Au-delà du soutien technique apporté aux communes, la coopération EPCI-commune permettra à Arche Agglo d'amener sa politique de l'habitat à un niveau communautaire grâce à l'implication de la CA dans les différents projets liés à l'habitat. Ce positionnement central permettra à la CA d'avoir une vision globale de sa politique mise en œuvre tant au niveau communautaire que communal.</p>	
<b>Description</b>	Arche Agglo renforcera son rôle de conseil auprès des communes pour conseiller et aider à la mise en œuvre des actions opérationnelles	
<b>Objectifs généraux</b>	<p>Axe 1 : Organiser le développement de l'offre résidentielle</p> <p>Axe 2 : Limiter les effets négatifs de l'étalement</p> <p>Axe 3 : Améliorer et adapter l'offre de logements existants</p> <p>Axe 4 : Améliorer la réponse faite aux besoins particuliers</p> <p>Axe 5 : Faire évoluer le rôle communautaire</p>	
<b>Mise en œuvre opérationnelle</b>	<p>Développer le partenariat avec les CAUE 07 et 26</p> <p>Former le service Habitat sur les différentes thématiques opérationnelles.</p> <p>Inciter par une communication efficace les communes à faire appel et/ou informer le service Habitat communautaire pour l'ensemble de leurs projets liés à l'habitat.</p>	
<b>Calendrier</b>	2017 - 2022	Tout au long du PLH
<b>Maîtrise d'Ouvrage</b>	Arche Agglo	
<b>Partenariats</b>	Communes / CAUE	

<b>Budget nécessaire estimé</b> (hors salaires)	Pour la formation du service Habitat : 3 500€/an
<b>Moyens Humains</b>	Si en interne : environ 30 jours par an
<b>Liens autres actions</b>	Action 1. Adapter les documents d'urbanisme Action 4. Connaître le foncier et son utilisation Action 5. Mettre en place une politique d'action foncière intercommunale
<b>Evaluation</b>	Nombre de sollicitations des services Nombre de collaborations avec les communes Nombre de formations suivies par le service Habitat

<b>Action 16</b>	<b>Animer le Programme Local de l'Habitat</b>	
<b>Éléments de contexte</b>	Afin que le PLH ne se limite pas à un document d'intentions, il est important qu'Arche Agglo anime sa politique locale de l'habitat grâce à un travail de mobilisation des partenaires. En effet, seule l'action combinée de tous les partenaires concernés (communes, partenaires institutionnels, bailleurs, promoteurs, associations, etc.) dans une stratégie conjointe peut permettre de faire aboutir des actions souvent complexes.	
<b>Description</b>	Pérenniser le Comité de pilotage du PLH et la Commission Habitat	
	Mettre en place un système de communication efficace avec les communes et les autres partenaires	
	Développer des partenariats avec un panel varié d'acteurs de l'habitat sur des thématiques spécifiques	
<b>Objectifs généraux</b>	Axe 4 : Améliorer la réponse faite aux besoins particuliers Axe 5 : Faire évoluer le rôle communautaire Axe 6 : Animer le Programme Local de l'Habitat	
<b>Mise en œuvre opérationnelle</b>	Pérenniser le Comité de pilotage et la Commission Habitat qui se rencontreront minimum une fois par an lors du bilan annuel du PLH. Ces instances seront en charge de réorienter la politique de l'habitat si des évolutions importantes venaient à le justifier.	
	Mise en place de supports de communication à destination des communes et des acteurs de l'habitat sous la forme d'une Lettre de l'Habitat (bisannuelle). Le contenu de la Lettre portera sur les actions mises en place par Arche Agglo et les subventions qu'elle octroie dans le cadre du PLH mais également sur les évolutions législatives, les conclusions des différentes études engagées, etc.	
	Le service Habitat de Arche Agglo cherchera à nouer des partenariats avec des acteurs de l'habitat variés selon les thématiques spécifiques auxquelles elle est confrontée.	
<b>Calendrier</b>	2018 - 2023	Comité de pilotage et Commission Habitat annuels
		Parution bisannuelle de la Lettre de l'Habitat
		Selon les besoins et les opportunités : partenariats avec les acteurs
<b>Maîtrise d'Ouvrage</b>	Arche Agglo	

<b>Partenariats</b>	Communes, acteurs de l'habitat
<b>Budget nécessaire estimé</b> (hors salaires)	Aucun budget nécessaire
<b>Moyens Humains</b>	Environ 10 jours par an en plus de l'ensemble des actions
<b>Liens autres actions</b>	Action 18. Travailler au développement d'une culture commune de l'habitat Action 19. Evaluer en continu la politique de l'habitat
<b>Evaluation</b>	Nombre de Comités de pilotage et de Commissions Habitat Nombre de Lettres de l'Habitat parues Nombre de partenariats établis

<b>Action 17</b>	<b>Travailler au développement d'une culture commune de l'habitat</b>	
<b>Eléments de contexte</b>	Les connaissances des élus et/ou des services varient fortement selon les différentes thématiques et selon les communes. Cependant, afin que la politique communautaire de l'habitat puisse être mise en œuvre de façon efficace, il apparaît nécessaire que certains sujets, du fait de leur complexité ou de leur caractère polémiques, puissent faire l'objet d'approfondissements de manière à s'assurer un socle partagée de connaissances.	
<b>Description</b>	Assurer un programme de formation des élus sur les différents thèmes du PLH	
<b>Objectifs généraux</b>	Axe 6 : Animer le Programme Local de l'Habitat	
<b>Mise en œuvre opérationnelle</b>	Mettre en place des formations sur des thématiques variées : lutte contre l'habitat indigne, procédures d'aménagement, formes urbaines et densités, etc.	
<b>Calendrier</b>	2018 - 2023	Une formation annuelle minimum
<b>Maîtrise d'Ouvrage</b>	Arche Agglo	
<b>Partenariats</b>	Communes, acteurs de l'habitat	
<b>Budget nécessaire estimé</b> <small>(hors salaires)</small>	2 500€ annuels soit 15 000€ sur la durée du PLH	
<b>Moyens Humains</b>	5 jours par an	
<b>Liens autres actions</b>	Action 17. Animer le Programme Local de l'Habitat Action 19. Evaluer en continu la politique de l'habitat	
<b>Evaluation</b>	Nombre de formations mises en œuvre Diversité des thématiques traitées	

<b>Action 18</b>	<b>Evaluer en continu la politique de l'habitat</b>	
<b>Eléments de contexte</b>	<p>Réglementairement, Arche Agglo se doit de mettre en place un dispositif de suivi et d'évaluation de la mise en œuvre de sa politique communautaire de l'habitat.</p> <p>Actuellement, un partenariat avec l'ADIL permet de disposer d'un certain nombre d'éléments qualitatifs pour assurer ce suivi et alimenter les bilans du PLH.</p> <p>Cependant, une analyse plus poussée des éléments statistiques et la recherche d'éléments qualitatifs pour les affiner permettraient à Arche Agglo de mieux comprendre les dynamiques territoriales à l'œuvre ainsi que leurs évolutions.</p>	
<b>Description</b>	<p>Créer un Observatoire de l'Habitat et du foncier communautaire alimenté par le partenariat statistique avec l'ADIL et complété par des analyses qualitatives proposées par l'ADIL selon les thématiques à approfondir.</p> <p>Communiquer sur les données issues de l'Observatoire et alimenter les bilans du PLH.</p>	
<b>Objectifs généraux</b>	Axe 6 : Animer le Programme Local de l'Habitat	
<b>Mise en œuvre opérationnelle</b>	<p>Finaliser et mettre à jour régulièrement le travail réalisé dans le cadre de l'action 4 afin de constituer un observatoire foncier et de la vacance</p> <p>Poursuivre le partenariat avec l'ADIL pour la partie donnée de l'observatoire de l'habitat</p> <p>Préparer des supports de communication synthétiques et efficaces pour communiquer dans les différentes instances (Comité de pilotage et Commission Habitat, Conseil Communautaire, etc.)</p> <p>Réaliser le bilan triennal et le bilan final</p>	
<b>Calendrier</b>	2018 - 2023	Tout au long du PLH et lors des événements spécifiques liés à l'habitat (pour alimenter la Lettre de l'Habitat, les formations, etc.)
<b>Maîtrise d'Ouvrage</b>	Arche Agglo	
<b>Partenariats</b>	ADIL, acteurs de l'habitat	

<b>Budget nécessaire estimé</b> (hors salaires)	7 000€ annuels
<b>Moyens Humains</b>	10 jours par an + 20 jours les années de bilans triennal et final
<b>Liens autres actions</b>	Action 17. Animer le Programme Local de l'Habitat Action 18. Travailler au développement d'une culture commune de l'habitat
<b>Evaluation</b>	Nombre d'entretiens qualitatifs réalisés Nombre de supports de communication créés Nombre de contributions dans le cadre des différents événements organisés par ARCHE Agglo ou ses partenaires

# Estimatif budgétaire du PA

	Budget estimatif exprimé en milliers d'euros						Total PLH
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Action 1. Adapter les documents d'urbanisme	120	20	20	20	10	10	200
Action 2. Soutenir le développement du parc social		95	95	95	95	93	473
Action 3. Soutenir l'accès dans l'ancien		50	100	100	100	100	450
Action 4. Connaître le foncier et son utilisation							
Action 5. Etudier la mise en place d'une politique d'action foncière intercommunale					200	200	400
Action 6. Mettre en place un dispositif à destination du parc privé	50	200	225	250	275	300	1300
Action 7. Informer sur la thématique de l'énergie	30	30	30	30	30	30	180
Action 8. Mettre en place des actions spécifiques à destination des jeunes			2,5			2,5	5
Action 9. Soutenir la production de programmes destinés aux seniors		37,5	37,5	37,5	37,5	37,5	187,5
Action 10. Développer les solutions à destination des ménages fragiles				20	20	20	60
Action 11. Logement des travailleurs saisonniers							0
Action 12. Aménager les aires d'accueil à destination des gens du voyage	600	20	20	860	40	40	1580
Action 13. Mettre en place un service d'information centralisé sur le logement			?	?	?	?	?
Action 14. Mettre en place la réforme de la demande et des attributions		25					25
Action 15. Accompagner les communes dans leurs projets d'aménagement		3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	17,5
Action 16. Animer le Programme Local de l'Habitat							0
Action 17. Travailler au développement d'une culture commune de l'habitat		2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	12,5
Action 18. Evaluer en continu la politique de l'habitat		7	7	7	7	7	35
<b>Total en k€</b>	<b>800,0</b>	<b>490,5</b>	<b>543,0</b>	<b>1 425,5</b>	<b>820,5</b>	<b>846,0</b>	<b>4 925,5</b>
Définition / mise en place de l'action							
Rythme de croisières							
<i>En italique : budget à définir</i>							

**Ce budget estimatif n'engage pas la collectivité. Il n'est donné qu'à titre indicatif et ne concerne que les dépenses liées aux actions du PLH et hors Ressources humaines.**

**Il ne tient pas compte des co-financements ou des subventions sur certaines actions (exemple : participation de l'ANAH à l'ingénierie des dispositifs d'amélioration de l'habitat...).**

**Arche Agglo élaborera, pour l'ensemble des subventions effectivement mises en place un règlement d'intervention financière et seul le budget communautaire entérine la mobilisation des moyens nécessaires à la mise en œuvre du Programme d'Actions.**