

PLUIH
5

POAH

ANNONAY RHÔNE AGGLO



Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du Conseil Communautaire en date du 10/04/2025
Le Président, Simon Plénet

A DIVERSIFIER L'OFFRE D'HABITAT AU SERVICE DE LA MIXITE SOCIALE ET DES PARCOURS RESIDENTIELS 5

Fiche A1 - Développer l'offre de logements neufs en cohérence avec l'armature urbaine et la stratégie de développement de l'agglomération 6

Fiche A2 - Fluidifier les parcours résidentiels..... 8

Action A.2.1. Développer l'offre locative sociale en partenariat avec les bailleurs sociaux 9

Action A.2.2. Encourager le développement de l'offre locative sociale en PLAI 12

Action A.2.3. Accompagner et faciliter le développement de l'offre locative sociale .. 13

Action A.2.4. Favoriser la diversification des typologies de logement dans le parc social..... 14

Fiche A3 - Encourager les formes d'habitat intermédiaires plus économes des espaces et des ressources 15

Action A.3.1. S'assurer de la qualité des projets..... 16

Fiche A4 - Mettre en œuvre une stratégie foncière..... 18

Action A.4.1. Impulser une dynamique sur les secteurs stratégiques 19

Action A.4.2. Acquérir les sites identifiés comme stratégiques 20

Action A.4.3 Assurer une veille du marché immobilier, de la consommation foncière et anticiper les futurs sites stratégiques 21

B AGIR EN FAVEUR DE LA QUALITE DU PARC EXISTANT..... 22

Fiche B1 - Traiter les situations de vacance et augmenter l'attractivité du parc existant..... 23

Action B.1.1. Poursuivre et étendre les actions de requalification du parc privé sur la commune d'Annonay 24

Action B.1.2. Engager une réflexion sur le traitement de l'habitat dégradé dans les centres bourgs les plus concernés d'Annonay Rhône Agglo 26

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

DEVELOPPEMENT
ECONOMIQUE

DEVELOPPEMENT
DURABLE

GESTION DES
DECHETS

EAU POTABLE ET
ASSAINISSEMENT

HABITAT ET
URBANISME

SOLIDARITE

PETITE ENFANCE
ET PARENTALITE

SPORT

CULTURE

INFORMATIQUE

Fiche B2 - Réhabiliter l'offre de logements locatifs sociaux et agir en faveur de la qualité du parc existant	27
Fiche B3 - Contribuer à l'amélioration de l'attractivité résidentielle à travers la transition énergétique des logements	29
Action B.3.1. Assurer la continuité du Service Public de la Rénovation de l'Habitat (Rénofuté)	30
Action B.3.2. Informer, sensibiliser le grand public sur la rénovation énergétique	31
Fiche B4 - Lutter contre les situations d'habitat indigne	32
Action B.4.1. Améliorer le repérage des situations d'habitat indigne	33
Action B.4.2. Outiller les communes de l'agglomération pour la mise en œuvre de leurs compétences dans le champ de l'habitat indigne	34
Fiche B5 - Prévenir et agir en faveur des copropriétés fragiles ou en difficultés	35
Action B.5.1. Développer des outils d'observation et de prévention des copropriétés potentiellement fragiles	36
Action B.5.2. Mettre en œuvre et suivre le plan de sauvegarde sur la copropriété Beaugard à Annonay	37
C APPORTER UNE REPONSE SOLIDAIRE AUX BESOINS DE LA POPULATION ..	38
Fiche C1 - Mettre en œuvre une politique coordonnée de peuplement à travers les attributions de logements sociaux	39
Action C.1.1. Mettre en œuvre le Plan Partenarial de Gestion de la demande de logement social et d'Information des Demandeurs (PPGID)	40
Action C.1.2. Mettre en œuvre la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA)	41
Fiche C2 - Favoriser le maintien des personnes en perte d'autonomie dans leur logement le plus longtemps possible	42
Action C.2.1. Adapter le parc existant.....	43
Action C.2.2. Promouvoir le développement d'une offre nouvelle adaptée, recenser l'offre adaptée existante et favoriser la mise en relation de l'offre et de la demande	44

Fiche C3 - Renforcer l'offre de logement à destination des publics fragiles et l'accompagnement dans le logement	45
Action C.3.1. Augmenter les capacités d'accueil du CHRS, répondre aux situations les plus difficiles	46
Action C.3.2. Accompagner les publics fragiles dans leur entrée et maintien dans le logement	47
Fiche C4 - Produire de l'habitat adapté pour les gens du voyage sédentarisés.....	48
Action C.4.1. Développer une offre de logements adaptés pour les groupes familiaux sédentarisés	49
Action C.4.2. Prévenir le développement de nouvelles situations de sédentarisation ..	50
Fiche C5 - Assurer une veille sur le logement l'hébergement des jeunes, des travailleurs saisonniers.....	51

D ORGANISER LA GOUVERNANCE LOCALE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT..... 52

Fiche D1 - Organiser le suivi, la gouvernance et l'évaluation de la politique locale de l'Habitat.....	53
Action D.1.1. Piloter la mise en œuvre du POA	54
Action D.1.2. Mettre en place un dispositif de pilotage et de suivi des actions habitat.....	55
Action D.1.3. Créer une instance de dialogue dédiée au logement locatif social	56
Action D.1.4. Poursuivre l'observatoire de l'habitat et mettre en place un observatoire du foncier	57
Fiche D2 - Communiquer avec et impliquer les habitants et les acteurs de l'habitat ...	58
Action D.2.1. Renforcer la communication à destination des habitants	59

A

**Diversifier l'offre
d'habitat au
service de la mixité
sociale et des
parcours
résidentiels**

01

DEVELOPPEMENT
ECONOMIQUE

02

DEVELOPPEMENT
DURABLE

03

GESTION DES
DECHETS

04

EAU POTABLE ET
ASSAINISSEMENT

05

HABITAT ET
URBANISME

06

SOLIDARITE

07

PETITE ENFANCE
ET PARENTALITE

08

SPORT

09

CULTURE

10

INFORMATIQUE

Fiche A1 - Développer l'offre de logements neufs en cohérence avec l'armature urbaine et la stratégie de développement de l'agglomération

Contexte

Entre 2017 et 2022, 313 logements par an ont été produits en moyenne sur Annonay Rhône Agglo. Cependant, le développement résidentiel s'est opéré de manière inégale avec un développement principalement concentré sur les communes de Davézieux, Félines et Vernosc-lès-Annonay. Seulement 13% de la production a été faite sur la ville-centre d'Annonay, qui concentre d'ailleurs la construction de logements collectifs avec Davézieux (21% et 35%). En moyenne, 6 logements ont été construits pour 1 000 habitants sur le territoire d'Annonay Rhône Agglo, mais avec de fortes disparités puisque ce ratio monte à 37 à Thorrenc, 19 à Saint-Clair et Vinzieux. Le modèle de la maison individuelle reste dominant sur le territoire d'Annonay Rhône Agglo puisque 90% de la construction neuve entre 2017 et 2022 s'est réalisée en individuel, dont 68% en individuel pur.

Objectifs

- Maintenir la croissance démographique d'Annonay Rhône Agglo jusqu'à fin 2039 un rythme comparable à celui observé depuis 2013 c'est-à-dire environ 0,7% de croissance par an en moyenne
- Agir sur le rééquilibrage de la démographie et du développement du territoire en plus grande cohérence avec l'armature territoriale, en renforçant l'armature urbaine
- Renforcer l'attractivité d'Annonay, des communes liées dans une moindre mesure et en maîtrisant le développement des autres communes
- Optimiser le territoire en stoppant son mitage, en circonscrivant l'étalement urbain

Contenu de l'action

Afin de permettre un développement résidentiel équilibré, en cohérence avec l'armature urbaine, des objectifs de productions gradués ont été définis dans le PADD. Ces derniers vont de 4 à 6 logements par an et par tranche de 1 000 habitants. Les objectifs sont les suivants :

- 6 logements par an par tranche de 1 000 habitants pour les communes du Cœur d'Agglomération (Annonay et communes liées), avec une densité de 35 logements par hectare,
- 6 logements par an par tranche de 1 000 habitants pour les communes identifiées en polarités locales avec une densité de 25 logements par hectare,
- 5,5 logements par an par tranche de 1 000 habitants pour les villages du plateau d'Annonay avec une densité de 20 logements par hectare,
- 4 logements par an par tranche de 1 000 habitants pour les villages des secteurs de la côtière rhodanienne, du massif du Pilat et de la vallée de la Vocance avec une densité de 15 logements par hectare.

Les objectifs de production sont calculés pour chaque commune et ce, pour l'ensemble de la durée du PLUi-H, soit 15 ans. Les objectifs de production de logements sont les suivants :

		Potentiel total de production de logements	Potentiel total de production de logement "avec foncier"	Potentiel de production de logement "sans foncier"	dont potentiel par renouvellement urbain
Agglomération Annonay	Annonay	1410	808	602	423
	Boulieu-lès-Annonay	232	188	44	44
	Davézieux	377	236	141	75
	Ruffieux	290	217	73	14
	Sous Total	2 309	1449	860	512
Plateau d'Annonay	Ardoux	117	82	35	6
	Bogy	54	36	18	18
	Colombier Le Cardinal	30	23	7	7
	Peaugres	208	157	51	51
	Quintenas	133	106	27	27
	Saint-Clair	111	84	27	27
	Saint-Cyr	126	111	18	18
	Saint-Marcel-lès-Annonay	116	100	16	16
	Savas	76	59	17	17
	Talencieux	107	81	26	26
	Thorrenc	28	18	10	10
	Vernosc-lès-Annonay	156	86	70	8
	Sous Total	1 262	940	322	14
Coteaux Rhodaniens	Charnas	70	51	19	3
	Limony	67	47	20	3
	Saint-Désirat	65	54	11	11
	Serrières	110	82	28	25
	Sous Total	441	332	109	31
Massif du Pilat	Brossainc	21	15	6	6
	Saint Jacques d'Atticieux	32	16	16	16
	Vinzieux	35	23	12	12
	Sous Total	88	54	34	0
Vocance	Monestier	7	4	3	3
	Saint Julien Vocance	71	14	57	57
	Vanosc	63	55	8	8
	Villevoicance	118	101	17	17
	Vocance	70	33	37	37
	Sous Total	329	207	122	0
TOTAL		4 429	2 982	1 447	557

Porteurs et partenaires de l'action

- Pilotage : Annonay Rhône Agglo ;
- Partenaires : communes, bailleurs sociaux, promoteurs privés, aménageurs, lotisseurs...

Moyens identifiés

Suivi par Annonay Rhône Agglo

Calendrier prévisionnel

Sur toute la durée du PLUi-H

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- ▶ Tous les trois ans, par commune et par niveau d'armature urbaine, nombre de logements utilisant du foncier ayant obtenu une autorisation d'urbanisme ;
- ▶ Tous les trois ans, par commune, ratio du nombre de nouveaux logements autorisés par an rapporté pour 1 000 habitants.

Fiche A2 - Fluidifier les parcours résidentiels

Contexte

La capacité d'un territoire à offrir une offre d'habitat adaptée aux besoins des ménages (en termes de typologies, de statuts d'occupation ou de niveaux de ressources, par exemple) est un facteur déterminant de son attractivité. Or, le diagnostic d'Annonay Rhône Agglo indique une assez faible diversité de l'offre de logements. En témoignent la surreprésentation des maisons individuelles (66,9% du parc de logements - Insee, RP 2021), la faible proportion de petits logements (26% de T1-T2-T3 - Insee, RP 2021), la surreprésentation des propriétaires occupants (66% - Insee, RP 2021) ou à l'inverse la faible proportion de locataires du parc privé.

Les faibles écarts de loyers entre le parc privé et le parc social tendent, de surcroît, à favoriser les situations de « concurrence » entre ces segments du marché de l'habitat. En outre, les parcours familiaux se complexifient (séparations, décohabitations, recompositions familiales) nécessitant une diversité de l'offre de logements.

Il est également constaté des différences marquées entre les communes, les quartiers et une tendance spontanée à la spécialisation (accession à la propriété en périphérie et offre locative - publique et privée - concentrée sur la ville centre, etc.), ce qui segmente le territoire et la population. Le principe de mixité sociale et générationnelle, ainsi que la diversité des possibilités d'occupation (location publique, privée / accession) déclinée à tous niveaux (communes, quartiers...) sont donc des orientations majeures du PLUi-H.

Cette spécialisation territoriale concerne de manière particulière le marché de l'offre locative sociale qui reste principalement localisée au sein de la commune d'Annonay. Avec un taux de 31% de logements locatifs sociaux (RPLS, 2023), la commune accueille effectivement 71% de l'offre totale existante au sein de l'agglomération.

Objectifs

- ▶ Diversifier l'offre d'habitat au service des parcours résidentiels et de la mixité sociale pour répondre à tous les besoins, en lien avec le bien-être et la santé des habitants ;
- ▶ Préserver la mixité sociale et générationnelle là où elle existe et la renforcer dans les secteurs les plus spécialisés.

Liste des actions

- ▶ A.2.1 - Développer l'offre locative sociale en partenariat avec les bailleurs sociaux
- ▶ A.2.2 - Encourager le développement d'une offre en PLAI
- ▶ A.2.3 - Accompagner et faciliter le développement de l'offre locative sociale
- ▶ A.2.4 - Favoriser la diversification des typologies de logement
- ▶ A.2.5 - Favoriser l'accession sociale à la propriété

Articulation avec d'autres actions

- ▶ A.1 - Développer l'offre de logements neuf en cohérence avec l'armature urbaine et la stratégie de développement de l'Agglomération
- ▶ B.1 - Traiter les situations de vacance et augmenter l'attractivité du parc existant
- ▶ B.2.1 - Soutenir les réhabilitations des logements sociaux mis en œuvre par les bailleurs
- ▶ C.2 - Favoriser le maintien des personnes en perte d'autonomie dans leur logement le plus longtemps possible
- ▶ C.3.2 - Développer une offre de logements adaptée pour les ménages en difficulté
- ▶ D.1.3 - Créer une instance de dialogue dédiée au logement locatif social

Action A.2.1. Développer l'offre locative sociale en partenariat avec les bailleurs sociaux

Description

Le parc locatif social est un levier majeur de la diversification de l'offre d'habitat au sein d'Annonay Rhône Agglo. Il représente 35% (Insee, RP 2021) de l'offre locative globale du territoire et participe grandement de la diversification de l'offre de logements, essentielle à l'accomplissement des parcours résidentiels. Cette offre permet notamment aux communes de maintenir des populations de jeunes familles et, par conséquent, de faire vivre les équipements scolaires ou de petite enfance. Ce segment est de plus le principal outil d'hébergement des ménages confrontés à différents degrés de fragilité économique ou sociale. Il contribue ainsi pleinement à la mise en œuvre du projet de territoire dont l'ambition est notamment de permettre l'accès des ménages à un logement correspondant à leurs besoins.

Bien que la pression sur le parc locatif social soit égale à celle observée sur l'ensemble du département de l'Ardèche (3,4 demandes pour 1 attribution pour Annonay Rhône Agglo en 2023 hors mutation), le taux de rotation¹ est en baisse de 3 points entre 2017 et 2021 (de 13% à 10%). Il subsiste des besoins en logements locatifs sociaux au sein du territoire.

Au regard des besoins exprimés dans le Système National d'Enregistrement (SNE) de la demande locative sociale, il convient de poursuivre le développement de cette offre de logements tout en veillant à ne pas surdévelopper l'offre compte tenu de la faible pression observée sur le parc social et de la nécessaire réhabilitation d'une partie du parc social existant. En effet, des situations de concurrence peuvent apparaître entre une offre neuve adaptée aux standards de confort des ménages et une offre plus ancienne qui apparaît, par comparaison, moins attractive. Ces arguments plaident en faveur d'un développement ciblé et maîtrisé du parc social, sur la base du rythme de production des dix dernières années. Parallèlement, un travail de déstigmatisation du logement locatif social devra être mené auprès des élus. Ce travail peut par exemple se faire dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement.

Localisation privilégiée pour le développement de l'offre locative sociale

Le développement de l'offre locative sociale se fera prioritairement sur 11 communes du territoire. Il s'agit, avant tout, de veiller à développer cette offre sur des communes équipées de commerces, de services ou d'équipements essentiels à la vie quotidienne, voire de transports en commun si possible.

La sélection des communes résulte du croisement de plusieurs critères :

- ▶ L'armature urbaine,
- ▶ Le taux de logements locatifs sociaux déjà présents sur la commune,
- ▶ La part de locataire sur la commune,
- ▶ Le taux de vacance dans le parc locatif social de la commune,
- ▶ L'existence de demande de logement locatif social non satisfaite sur la commune,
- ▶ Les niveaux de revenus sur la commune,
- ▶ La présence de commerces, d'école, de médecins,
- ▶ Le niveau d'accessibilité (desserte par le réseau de transport en commun CoqueliGO et distance au cœur d'agglomération).

En suivant ces orientations, les communes prioritaires pour accueillir des logements locatifs sociaux sont les suivantes :

Cœur d'agglomération
Annonay Boulieu-lès-Annonay Davézieux Roiffieux
Polarités locales
Peaugres Quintenas Serrières Villevoacance
Villages
Saint Clair Saint-Cyr Vernosc-lès-Annonay

¹ Nombre d'entrée sur une année / nombre de logements offerts à la location

Objectif de production de logements locatifs sociaux sur les communes prioritaires

Les objectifs de production de logements locatifs sociaux sont appliqués au potentiel total de production de logement « avec foncier » et au potentiel de production de logement « sans foncier » par renouvellement urbain.

Pour chaque commune prioritaire, un objectif plancher de production de logements locatifs sociaux est fixé à 10% de l'objectif global de production de logements, tel qu'il a été déterminé dans la fiche A1.

Cette disposition générale fait néanmoins l'objet d'exceptions :

- ▶ Davézieux, avec une population municipale de 3 158 habitants en 2021 (source Insee 2021), ne devrait pas être concernée au cours du PLUi-H par les dispositions relatives à l'article 55 de la loi SRU (dès l'atteinte du seuil de 3 500 habitants). Pour autant, au regard du faible taux de logements locatifs sociaux sur la commune (10% du parc en 2023) la commune s'engage par anticipation dans une dynamique de rattrapage avec un objectif de production de logements locatifs sociaux fixé à 30% des nouvelles constructions programmées, soit 93 logements sociaux sur 15 ans (37 logements en 6 ans) ;
- ▶ Roiffieux et Boulieu-lès-Annonay, en raison de leur niveau de polarité, se voit attribuer un objectif de production de logements locatifs sociaux fixé à 20% des nouvelles constructions programmées conformément aux objectifs du SCoT.

Compte tenu de la proportion élevée de logements locatifs sociaux, et pour ne pas entrer en concurrence avec le parc existant, l'objectif de production de logements locatifs sociaux pour Annonay est de 10% de la production totale de logements. Par ailleurs, cet objectif intègre les objectifs de conventionnement privé de l'OPAH-RU cœur de ville historique, Cance, Tournon 2023-2028, à savoir 117 logements.

Ainsi, sur les communes prioritaires et sur une période de 15 années, le parc locatif social d'Annonay Rhône Agglo se renforcera 376 logements locatifs sociaux (soit 150 logements locatifs sociaux en 6 ans).

Objectif de production de logements locatifs sociaux sur les autres communes

Les autres communes d'Annonay Rhône Agglo, identifiées comme « non prioritaires », pourront, elles aussi, accueillir des projets de logements locatifs sociaux. L'objectif pour ces communes est de tendre vers 5 % des objectifs globaux de production de logements définis dans le PLUi-H.

Si les communes « non prioritaires » produisent ces 5%, 41 logements locatifs sociaux supplémentaires seront produits au sein du territoire. Le total de logements locatifs sociaux construits sur 15 ans pourrait ainsi atteindre 417 (soit 167 logements locatifs sociaux sur 6 ans). Cet objectif de 5% pourra être mutualisé et ventilé entre ces communes.

Enfin, l'ensemble des logements communaux peut aussi bénéficier d'un conventionnement et participer du développement d'une offre locative sociale à l'échelle intercommunale, indépendamment de la programmation des bailleurs sociaux.

Objectif de production d'opérations en renouvellement urbain

L'acquisition, l'amélioration ou la démolition-reconstruction sont des alternatives à la construction neuve pour développer l'offre locative sociale. Elles permettent de transformer des logements privés existants en logements sociaux ou de réemployer des ténements fonciers pour la production d'une offre nouvelle. Ces opérations en renouvellement urbain permettent de rénover le patrimoine existant des communes, d'insérer l'offre sociale dans un tissu urbain déjà constitué ce qui, par conséquent, contribue à renforcer la mixité sociale des communes. Cet objectif contribue également à réduire la consommation foncière.

Compte tenu du fort taux de logements vacants dans le parc privé, l'agglomération encourage la mobilisation de ce parc pour produire une offre nouvelle de logements sociaux. Le programme d'action fixe comme objectif, que 25 % des logements locatifs sociaux soient réalisés en renouvellement urbain, soit 104 logements sur le territoire d'Annonay Rhône Agglo sur la durée du PLUi-H.

Par opération en renouvellement urbain, sont entendues :

- ▶ Les opérations d'acquisition et d'amélioration de logements existants ;
- ▶ Les opérations de démolition et de reconstruction ;
- ▶ Les opérations de réhabilitation d'un logement existant associés à une extension ou une construction en densification de la parcelle concernée.

La programmation annuelle des bailleurs, et donc la délivrance des agréments, sera examinée par la DDT de l'Ardèche au regard de ces objectifs.

Porteurs et partenaires de l'action

Pilotage : bailleurs sociaux, communes (pour projet de locaux communaux conventionnés) et bailleurs privés (dans le cadre du conventionnement privé - OPAH-RU ou IML).

Partenaires : Annonay Rhône Agglo, communes, services de l'État

Moyens identifiés

- ▶ Moyens des bailleurs sociaux
- ▶ Suivi de la programmation par le service habitat d'Annonay Rhône Agglo
- ▶ Aide financière d'Annonay Rhône Agglo d'un montant cible de 5 000 € par logement produit en « renouvellement urbain » pour des opérations complexes ou dans la trame urbaine historique des communes : soit un budget de 400 000 € sur la durée du PLUi-H sur la base de 80 logements.
- ▶ Participations éventuelles des communes par la mise à disposition du foncier pour les opérations de renouvellement urbain notamment
- ▶ Aide financière des travaux prévus dans l'OPAH-RU d'Annonay pour les logements conventionnés :
- ▶ Anah, aides aux travaux propriétaires bailleurs : 2 858 400 €
- ▶ Annonay Rhône Agglo, aides aux travaux propriétaires bailleurs : 346 500 €
- ▶ Ville d'Annonay, aides aux travaux propriétaires bailleurs : 630 000 €
- ▶ Action Logement (dans le cadre d'Action Cœur de Ville), subventions et prêt aux investisseurs : 6 962 700 €

Calendrier prévisionnel

- ▶ Sur toute la durée du PLUi-H

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- ▶ Par commune, nombre de logements locatifs sociaux programmés par an
- ▶ Part de la production annuelle de logements locatifs sociaux réalisés sur les communes prioritaires
- ▶ Evolution du taux de logements locatifs sociaux sur les communes soumises ou prochainement soumises à la loi SRU
- ▶ Part de la production de logements locatifs sociaux en foncier et en renouvellement urbain
- ▶ Par an, nombre d'opérations de renouvellement urbain subventionnées par Annonay Rhône Agglo et montant des subventions attribuées.

Action A.2.2. Encourager le développement de l'offre locative sociale en PLAI

Description

Dans la lignée de la fiche A.2.1, une action spécifique sera portée sur le développement de l'offre locative « très sociale » en PLAI. Les logements en PLAI ne représentent que 6% (RPLS, 2023) de l'offre locative sociale du territoire, soit 190 logements, alors que 24% des ménages (Filocom, 2017) d'Annonay Rhône Agglo y sont éligibles et que 66% des demandeurs d'un logement social sur Annonay Rhône Agglo relèvent des plafonds de ressources du PLAI (SNE, 2023). Or, aujourd'hui, une partie des logements locatifs sociaux produits sortent à des prix trop élevés pour ces ménages. La Convention Intercommunale d'Attributions d'Annonay Rhône Agglo préconise le développement d'une offre en PLAI, notamment en dehors du Quartier Politique de la Ville « les Hauts de Ville » d'Annonay.

Le programme d'action fixe comme objectif que 30 % des nouveaux logements locatifs sociaux soient financés en PLAI, soit 125 logements sur le territoire d'Annonay Rhône Agglo sur la durée du PLUi-H.

Afin d'accompagner au mieux l'insertion sociale des ménages les plus fragiles, il est proposé de renforcer la production de PLAI sur les communes :

- ▶ Les plus accessibles,
- ▶ Disposant de services et équipements,
- ▶ Manquant de mixité sociale.

C'est pourquoi le taux de 30 % pourra être modulé entre les communes tout en respectant le volume global de logements à produire en PLAI sur l'ensemble du territoire.

Sur les PLAI, il est également fixé un objectif de développement de PLAI adapté (voir fiche C.3.1)

Le PLS sera développé à la marge (pour des logements seniors par exemple).

Porteurs et partenaires de l'action

Pilotage : bailleurs sociaux

Partenaires : Annonay Rhône Agglo, communes, services de l'État

Moyens identifiés

- ▶ Moyens des bailleurs sociaux
- ▶ Suivi de la programmation par le service habitat d'Annonay Rhône Agglo
- ▶ Aide financière d'Annonay Rhône Agglo cible de 5 000 € pour les PLAI produits en « renouvellement urbain », soit 175 000 € sur la base de 35 logements produits dans ce cadre.

Calendrier prévisionnel

- ▶ Sur toute la durée du PLUi-H

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- ▶ Par commune et par an, part de PLAI dans la production de logements locatifs sociaux

Action A.2.3. Accompagner et faciliter le développement de l'offre locative sociale

Description

Afin d'encourager la diversification de l'offre d'habitat, Annonay Rhône Agglo pourra faciliter la production de logements locatifs sociaux en accompagnant la mise en œuvre des garanties d'emprunt des communes, donnant ainsi des droits de réservations.

Pour accompagner les emprunts des bailleurs, la priorité sera en effet donnée aux communes qui seront appelées en co-garantie, en complément des garanties du Département de l'Ardèche. Annonay Rhône Agglo pourra accompagner ces emprunts, en complément des communes, de manière subsidiaire uniquement, et si les programmes appelés à bénéficier de ces garanties d'emprunt respectent les grands principes du POA. Un règlement sera rédigé, en collaboration avec les bailleurs du territoire

Porteurs et partenaires de l'action

Pilotage : Annonay Rhône Agglo (service finances)

Partenaires : bailleurs sociaux, État, Caisse des Dépôts et Consignations, Action Logement, Département

Moyens identifiés

- ▶ Mise en place et suivi des garanties d'emprunt par le service finances d'Annonay Rhône Agglo en complément du département
- ▶ Estimation du volume des garanties d'emprunt à répartir entre les communes et l'Agglomération :
 - ✓ à titre indicatif, 24 200 000 € sur la durée du PLUi-H. Montant défini selon les hypothèses suivantes :
 - 151 000 € coût de construction d'un logement neuf,
 - 107 000 € d'emprunts à la Caisse des Dépôts et Consignations par logement.
- ▶ Selon le règlement actuel du Département sur ses garanties d'emprunt (règlement en cours d'évolution). A ce jour, le département garantie 100% des opérations d'Ardèche Habitat, 65% pour les opérations portées par un bailleur dont le siège social est en Ardèche et 35% pour les autres.

Calendrier prévisionnel

- ▶ Sur toute la durée du PLUi-H

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- ▶ Nombre d'opérations de logements locatifs sociaux accompagnées par Annonay Rhône Agglo via les garanties d'emprunt.

Action A.2.4. Favoriser la diversification des typologies de logement dans le parc social

Description

Fluidifier les parcours résidentiels consiste également à favoriser la diversification de l'offre de nouveaux logements locatifs sociaux afin que cette dernière corresponde aux besoins des ménages.

Si la pression de la demande locative sociale reste classique à l'échelle d'Annonay Rhône Agglo (3,4 demandes pour 1 attribution en 2023, hors mutation) elle est plus importante pour les petites typologies (7,1 demandes pour 1 attribution pour les T1/T2). Les petits logements représentent 21% de l'offre, pour 43% de la demande.

A l'échelle de l'agglomération (hors centre ancien d'Annonay très fortement doté en logements de petite taille), l'objectif est d'assurer une diversité de typologies en renforçant la production de logements locatifs sociaux de petite taille (T2 essentiellement).

Les grands principes sont de :

- ▶ Développer des typologies complémentaires à l'offre de logements familiaux,
- ▶ Favoriser la libération des grands logements en accompagnant les ménages en fin de parcours résidentiels,
- ▶ Renforcer l'offre de logements adaptés aux problématiques de vieillissement dans le centre-bourg.
- ▶ Tendre vers un objectif de 25% de logements de petites typologies (T1-T2) dans la programmation sociale à l'échelle d'Annonay Rhône Agglo

Cet objectif concerne les communes devant produire suffisamment de logements, ou à l'échelle des secteurs. Il pourrait être revu à la baisse pour les communes de Roiffieux et Peaugres au profit des T3/T4. La pression est nettement plus élevée sur ces typologies que pour les T1/T2, puisqu'elle s'élève à 6 demandes pour une attribution à Roiffieux pour les T3 et les T4 et à 11 demandes pour une attribution à Peaugres sur les T3 (SNE, 2021).

Porteurs et partenaires de l'action

Pilotage : bailleurs sociaux

Partenaires : Annonay Rhône Agglo, communes

Moyens identifiés

- ▶ Suivi du respect de ces orientations lors des rencontres avec les bailleurs sociaux par les services urbanisme et habitat d'Annonay Rhône Agglo

Calendrier prévisionnel

- ▶ Sur toute la durée du PLUi-H

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- ▶ A l'échelle de l'agglomération, part et nombre des T1/T2 dans la programmation locative sociale et dans le parc locatif social
- ▶ Par IRIS d'Annonay et par commune pour Roiffieux et Peaugres, part des T3 ou plus dans la programmation locative sociale et dans le parc locatif social
- ▶ Pression de la demande locative sociale par typologie de logement

Fiche A3 - Encourager les formes d'habitat intermédiaires plus économes des espaces et des ressources

Contexte

En 2021, les maisons individuelles représentent 66,9% du parc de logements à l'échelle de l'agglomération, une part en progression par rapport à 2018 où elles représentaient 66% des logements. Cette forme d'habitat reste donc plébiscitée par les ménages d'Annonay Rhône Agglo. Néanmoins, face aux enjeux de consommation raisonnée de la ressource environnementale, de lutte contre l'étalement urbain, du Zéro Artificialisation Nette, la question d'un développement résidentiel de qualité, plus économe des espaces et des ressources se pose. Le territoire d'Annonay Rhône Agglo souhaite ainsi faire preuve de résilience face aux changements climatiques en cours et à venir, en adoptant un mode de développement du territoire plus raisonné et cohérent.

Au-delà d'une moindre consommation de l'espace, les formes d'habitat plus denses permettent effectivement d'optimiser les dépenses énergétiques des ménages ; par exemple en limitant les trajets en voiture pour accéder aux aménités de la vie quotidienne, en optimisant la consommation pour le chauffage, en mettant en place des réseaux de chaleurs, etc. Ces actions, cumulées à celles destinées la réhabilitation du parc existant, participent au processus de transition énergétique actuellement engagé au sein du territoire.

La compacité des formes urbaines participe également à la fluidification des parcours résidentiels. Cette démarche permet notamment de diversifier l'offre de logement (de la maison familiale à l'appartement pour une personne seule) correspondant aux différentes étapes de la vie d'un ménage.

Objectifs

- ▶ Rechercher l'optimisation du foncier (densité, sobriété foncière)
- ▶ Développer une nouvelle forme d'habitat qualitative permettant d'économiser du foncier, adaptée aux caractéristiques, densités de l'ensemble des communes

Liste des actions

- ▶ A.3.1 - S'assurer de la qualité des projets

Articulation avec d'autres actions

- ▶ A.1 - Développer l'offre de logements neuf en cohérence avec l'armature urbaine et la stratégie de développement de l'Agglomération

Action A.3.1. S'assurer de la qualité des projets

Description

Les objectifs de densité fixés dans la fiche A.1 doivent être accompagnés d'une réflexion sur la qualité des projets :

- ▶ Via le règlement d'urbanisme,
- ▶ Via la rédaction d'un guide de bonnes pratiques à l'intention des porteurs de projets et qui servira de référentiel commun - à distinguer de ce qui figure dans les règles d'urbanisme,
- ▶ Via l'organisation de permanences / consultations architecturales sur le territoire,
- ▶ Et via la proposition d'une AMO portant sur le volet négociation des projets aux communes qui sont le moins outillées.

Le règlement du PLUi-H a été rédigé pour permettre le développement d'une offre qualitative : implantation par rapport aux limites séparatives, hauteur, emprise au sol, indications d'un nombre de logements et de formes urbaines dans les OAP.

Afin de limiter la consommation foncière et l'étalement urbain, la production de logements collectifs et de logements intermédiaires groupés sera favorisée. Partant du principe que le désir de logement individuel est le plus souvent un désir d'individualité, cet habitat nouveau veillera à ce que ce dernier se traduise dans la spécificité de chaque logement, notamment dans les opérations groupées, avec par exemple le principe d'entrée privative et distincte. La densité sera en outre d'autant plus acceptée qu'elle se conjuguera avec intimité et diversité. L'intimité se traduit notamment par une réflexion sur la limitation des vis-à-vis. Quant à la diversité, elle s'obtient par le jeu des volumes et des hauteurs, la création de volumes originaux, mais également dans les équilibres entre typologies, surfaces et statuts proposés.

Le logement collectif devra également développer les caractères d'un mode de vie individuel en proposant des espaces extérieurs au logement comme terrasses, balcons ou loggias. Une attention toute particulière devra être portée à l'éclairement naturel des logements et à la présence des végétaux, dans les parties collectives et dans les parties privées, qu'elles soient visibles ou non des autres logements ou de l'espace public. En outre, pourront être proposés des équipements et services communs facilitant la vie urbaine collective : locaux sécurisés pour les deux roues, pour les poussettes, laveries, ateliers, ... Pourra également être introduit un principe de modularité et d'évolutivité du logement : une pièce en plus sans occupation préalablement définie (rangement, bureau, atelier, chambre...), la possibilité de modifier les cloisons intérieures, etc. La qualité résidentielle passe

également par le recours à des matériaux sains, afin de garantir une bonne qualité de l'air intérieur. Enfin, une bonne isolation acoustique est essentielle pour une bonne qualité de vie en ville, limitant les gênes de voisins.

Un **référentiel** sur les attendus d'Annonay Rhône Agglo et des bonnes pratiques à l'attention des porteurs de projet sera rédigé. Il pourra faire la pédagogie du règlement du PLUi-H et intégrer différents règlements locaux (gestion des eaux pluviales, espace public...) ou études du SCoT (lotissement de qualité).

L'agglomération apportera une attention au conseil en matière architecturale, pour la réalisation des projets sur les secteurs stratégiques et/ou concernés par une réglementation en matière de préservation du patrimoine. **Des permanences / consultations architecturales** pourront mises en place gratuitement pour les pétitionnaires, dont la fréquence restera à préciser en fonction des demandes. Cet accompagnement permettra de garantir la qualité des projets de densification, notamment du point de vue de leur insertion urbaine, architecturale ou paysagère.

Porteurs et partenaires de l'action

Pilotage : Annonay Rhône Agglo

Partenaires : communes, opérateurs publics et privés du logement, pétitionnaires des permis de construire (particuliers et opérateurs), CAUE, DDT.

Moyens identifiés

- ▶ Vérification de l'application des règles d'urbanisme dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme par le service ADS d'Annonay Rhône Agglo
- ▶ Conseil architectural auprès des particuliers : 6 000€ HT/an (hypothèse : permanence d'une demi-journée par mois) ou recrutement d'un architecte-conseil

Calendrier prévisionnel

- ▶ Sur toute la durée du PLUi-H

Indicateurs de suivi et d'évaluation

Tous les trois ans :

- ▶ Fréquentation des permanences architecturales
- ▶ Analyse qualitative d'une sélection d'opérations produites avec des objectifs de densité
- ▶ Part/nombre de la construction en individuel pur

Fiche A4 - Mettre en œuvre une stratégie foncière

Contexte

Malgré une situation de marché de l'habitat détendu, la question de l'accompagnement foncier des projets d'habitat se pose. En effet, les enjeux de consommation raisonnée de l'espace et d'adaptation du territoire aux changements climatiques conduisent la collectivité à programmer un développement de l'habitat selon des formes plus compactes et au sein du tissu urbain existant ; ce qui mobilise le plus souvent des ressources foncières appartenant à différents propriétaires privés. De plus, les ambitions de diversification de l'offre d'habitat conduisent le PLUi-H à définir des orientations d'aménagement et de programmation qui, pour certaines, nécessitent que les collectivités mettent en place des outils d'accompagnement foncier.

Des actions foncières sont déjà engagées au sein de l'agglomération : dans les communes, le centre d'Annonay ou sur des friches industrielles. Ces sites bénéficient d'un portage foncier par l'EPORA. L'accompagnement foncier sur d'autres secteurs à enjeux de l'agglomération se pose, d'autant que l'EPORA engage des démarches de mises en place de convention avec des communes du territoire (Saint Désirat et Serrières par exemple).

Il s'agit, à travers cette fiche, de définir les modalités d'intervention publique au service de la mobilisation de la ressource foncière à destination des projets d'habitat.

Les sites définis comme stratégiques dans les fiches actions suivantes pourront être :

- ▶ De façon prioritaires les terrains situés dans les OAP. Un important travail a été réalisé avec les communes pour identifier de nombreuses OAP sur la quasi-totalité des communes. L'enjeu sera de s'assurer que les opérations se réalisent sur ces secteurs de façon prioritaire.
- ▶ Des immeubles en centres-bourgs stratégiques de part de leur localisation (au regard du projet urbain global, pour permettre par exemple une démolition) ou du fait de leur état de dégradation (procédures de RHI-THIRORI).

Objectifs

- ▶ Favoriser la création de nouveaux projets d'habitat, en lien avec l'ensemble des orientations définies dans le PLUi-H par un accompagnement foncier des collectivités ;
- ▶ Accompagner la construction d'une offre d'habitat selon des formes urbaines plus compactes ;
- ▶ Accompagner la mise en œuvre des projets sur des sites stratégiques, notamment dans les secteurs d'OAP et de Servitude de Mixité Sociale (SMS).

Liste des actions

- ▶ A.4.1 - Impulser une dynamique sur les secteurs stratégiques
- ▶ A.4.2 - Acquérir les sites identifiés comme stratégiques
- ▶ A.4.3 - Assurer une veille du marché immobilier, de la consommation foncière et anticiper les futurs sites stratégiques, notamment en renouvellement urbain

Articulation avec d'autres actions

- ▶ A.1 - Développer l'offre de logements neuf en cohérence avec l'armature urbaine et la stratégie de développement de l'Agglomération
- ▶ B.1 - Traiter les situations de vacance et augmenter l'attractivité du parc existant
- ▶ B.4 - Lutter contre les situations d'habitat indigne
- ▶ D.1.4 - Poursuivre l'observatoire de l'habitat et mettre en place un observatoire du foncier

Action A.4.1. Impulser une dynamique sur les secteurs stratégiques

Description

Les projets sont portés par les initiatives privées, mais encouragés par un accompagnement de la part des communes.

Cet accompagnement prendra la forme de :

- ▶ Identification des secteurs, du foncier stratégique situés dans les OAP
- ▶ Prise de contact avec les propriétaires fonciers (les propriétaires faiseurs et les propriétaires de terrains dans les secteurs les plus stratégiques) ;
- ▶ Prise de contact avec les porteurs de projets positionnés (promoteurs privés, bailleurs sociaux-aménageurs) ;
- ▶ Organisation de rencontres collectives de propriétaires sur des secteurs d'OAP pour expliciter, et faire la pédagogie du projet d'aménagement ;
- ▶ Sollicitations éventuelles de partenaires pour accompagner sur les questions de foncier et les études pré-opérationnelles (EPORA, CAUE, bureaux d'études, etc.) ;
- ▶ Réflexions et mise en œuvre d'outils d'aménagement et de fiscalité pour permettre la réalisation des opérations (Association Foncière Urbaine de Projet, Zone d'Aménagement Concertée, Projet Urbain Partenarial, etc.).

Annonay Rhône Agglo accompagnera les communes sur :

- ▶ Rencontres avec les porteurs de projet pour expliciter les OAP ;
- ▶ Suivi de la définition des aménagements, des projets dans les Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) ;

Participation financière éventuelle de l'agglomération pour la réalisation d'études de faisabilité sur les secteurs stratégiques sous maîtrise d'ouvrage des communes (dans le cadre d'une AFU de projet, d'une OAP). Cette participation sera conditionnée à l'intérêt du projet par rapport au projet de territoire et aux enjeux de niveau intercommunal ;

Porteurs et partenaires de l'action

Pilotage : communes

Partenaires : Annonay Rhône Agglo, EPORA, CAUE, propriétaires privés, porteurs de projet

Moyens identifiés

- ▶ Moyens humains du service urbanisme d'Annonay Rhône Agglo
- ▶ Études de faisabilité par l'EPORA : 25 000 € (en moyenne par étude). Prise en charge par l'EPORA de 50% du montant, 50% par les collectivités (éventuellement, voir conditions exposées ci-dessus : 25% communes, 25% Annonay Rhône Agglo). Hypothèse de réalisation de 7 études.

Calendrier prévisionnel

- ▶ Sur toute la durée du PLUi-H

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- ▶ Nombre d'outils d'aménagement et de fiscalité mis en place
- ▶ Nombre d'études de faisabilité en secteur stratégique identifié

Action A.4.2. Acquérir les sites identifiés comme stratégiques

Description

Sur la base des conclusions des études menées au préalable, les communes pourront être amenées à acquérir du foncier soit en direct, soit via l'EPORA. L'EPORA propose, en effet, une approche financière pour évaluer les capacités de la commune à se lancer dans un projet foncier. En cas de projet de requalification foncière d'un îlot, l'EPORA peut accompagner la commune en estimant le déficit induit par le projet et en le prenant en charge à hauteur de 20 à 50%.

Le choix des fonciers à acquérir dépendra :

- ▶ De la nature des enjeux urbains et environnementaux sur les secteurs concernés
- ▶ De la nécessité ou non, pour la collectivité de financer des équipements publics
- ▶ De la complexité du foncier
- ▶ De la notion d'urgence à aménager le secteur, et de priorité par rapport à l'aménagement d'autres secteurs moins pertinents

L'intervention des collectivités sera priorisée dans le temps au regard du phasage des projets et de leurs capacités budgétaires.

Porteurs et partenaires de l'action

Pilotage : communes

Partenaires : EPORA, propriétaires privés, porteurs de projet

Moyens identifiés

Le montant du budget dépendra des parcelles à acquérir, de leur surface et de leur prix estimé par France Domaine.

Calendrier prévisionnel

- ▶ Sur toute la durée du PLUi-H

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- ▶ Nombre d'opérations d'habitat lancées suite à une intervention foncière

Action A.4.3 Assurer une veille du marché immobilier, de la consommation foncière et anticiper les futurs sites stratégiques

- Nombre d'acquisitions réalisées par les communes suite à l'exercice du Droit de Prémption Urbain

Description

Les différentes actions liées à la mise en œuvre de la stratégie en matière de foncier doivent faire l'objet d'un suivi régulier. L'objectif est de s'assurer que les outils à mobiliser pour développer l'offre en habitat adaptée à l'agglomération sont bien actionnés et efficaces. Il s'agira de :

- Anticiper les futurs sites stratégiques : renouvellement urbain, renaturation, désimperméabilisation.
- Assurer une veille du marché foncier et immobilier. Les communes assureront le suivi des DIA (Déclarations d'Intentions d'Aliéner). L'objectif est double : d'une part, pouvoir exercer le Droit de Prémption si le foncier à la vente est stratégique (situé dans une OAP par exemple ou en centre bourg) et d'autre part, alimenter la connaissance du marché immobilier (suivi des prix des transactions, localisation de la dynamique du marché...).
- Observer la consommation foncière. Il s'agit, en complément de l'observation de l'habitat (fiche D.1.4.), d'évaluer les modalités de la consommation foncière au cours de la mise en application du PLUi-H et en lien notamment avec l'évolution des marchés immobiliers.

Porteurs et partenaires de l'action

- Les communes pour l'analyse des DIA (hors zone économique), l'exercice du droit de préemption et le repérage des secteurs les plus stratégiques,
- Le SCoT des Rives du Rhône et l'ADIL 26 pour l'observatoire de la consommation foncière

Moyens identifiés

- Moyens humains des communes
- Observatoire du foncier rattaché à l'observatoire de l'habitat : coût indiqué dans la fiche D.1.4.

Calendrier prévisionnel

- Sur toute la durée du PLUi-H

Indicateurs et suivi d'évaluation

- Mise en place d'un observatoire du foncier
- Suivi de l'urbanisation des secteurs en OAP

B

**Agir en faveur de
la qualité du parc
existant**

Fiche B1 - Traiter les situations de vacance et augmenter l'attractivité du parc existant

Contexte

Annonay Rhône Agglo se caractérise par un fort taux de logements vacants. Le territoire enregistre 11% de logements vacants (INSEE, 2021), soit 2 879 logements. Parmi ces logements, 1 043 relèvent d'une vacance structurelle, c'est-à-dire qu'ils sont vacants depuis plus de 2 ans (LOVAC, 2022). Cette vacance connaît une forte augmentation depuis 1999, année où elle s'élevait à 7% pour 1 453 logements. Certaines communes sont plus touchées que d'autres : Annonay, Vocance, Serrières, Saint-Désirat, Vanosc et Boulieu-lès-Annonay ont toutes une vacance supérieure à 10%.

Le libre jeu du marché permet difficilement de remettre sur le marché un nombre significatif de logements vacants : les situations étant souvent complexes à traiter, les coûts de réhabilitation importants et l'attrait des centres-bourgs mis à mal par certaines contraintes (accessibilité, stationnement, état du patrimoine bâti, traitement des espaces publics...). Pourtant les aspirations au rapprochement des services, à un retour dans les centres existent mais se heurtent à une offre inadaptée (absence de prolongement extérieur au logement, de possibilités de stationnement...).

La vacance de logements, surtout présente dans les centres, a pour conséquence de les dévitaliser. Par ailleurs, ce parc vacant représente un potentiel de développement de nouveaux logements sans avoir à consommer du foncier supplémentaire pour accueillir de nouveaux habitants. **Au regard de ce double enjeu, le PLUi-H fait de la réduction du parc de logements vacants une de ses priorités.**

L'objectif est également d'accompagner la rénovation énergétique des logements énergivores (étiquette G, F, E et D) qui seront interdits à la location dans les années à venir, conformément aux dispositions de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Objectifs

- ▶ Encourager et accompagner la réhabilitation du parc de logements vacants
- ▶ Prévenir le développement des situations de vacance
- ▶ Augmenter l'attractivité résidentielle générale des secteurs concernés
- ▶ Redynamiser les centres-villes et les centres-bourgs
- ▶ Utiliser les potentialités du parc existant pour développer une offre complémentaire de logements
- ▶ Remettre sur le marché immobilier des logements vacants inhabitables en l'état
- ▶ Enrayer la dégradation et mettre en valeur un patrimoine bâti non entretenu
- ▶ Permettre le renouvellement urbain des centres-bourgs de certaines communes : articuler des actions sur l'habitat et sur la requalification urbaine pour traiter des situations complexes

Liste des actions

- ▶ B.1.1 - Poursuivre et étendre les actions de requalification du parc privé sur la commune d'Annonay
- ▶ B.1.2 - Réétudier le traitement de l'habitat dégradé dans les centres bourgs les plus concernés d'Annonay Rhône Agglo

Articulation avec d'autres actions

- ▶ A.2.1. - Développer l'offre locative sociale en partenariat avec les bailleurs sociaux
- ▶ A.4.2. - Acquérir les sites identifiés comme stratégiques
- ▶ B3 - Contribuer à l'amélioration de l'attractivité résidentielle à travers la transition énergétique des logements
- ▶ B4 - Lutter contre les situations d'habitat indigne
- ▶ B5 - Prévenir et agir en faveur des copropriétés fragiles ou en difficultés
- ▶ C.2 - Favoriser le maintien des personnes en perte d'autonomie dans leur logement le plus longtemps possible

Action B.1.1. Poursuivre et étendre les actions de requalification du parc privé sur la commune d'Annonay

Description

Annonay est la commune du territoire la plus concernée avec 17% de logements vacants en 2021, contre 10% en 1999. Ainsi, la commune recense près de 621 logements vacants depuis plus de 2 ans, soit 60% des logements vacants de longue durée de l'agglomération. Sur ces 621 logements, 75% ont été construits avant 1919 (459 logements).

En partenariat avec l'Agence nationale d'amélioration de l'Habitat (Anah), une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU) cœur de ville historique, Cance, Tournon a été mise en place au 1er mai 2023 pour 5 ans. Cette OPAH-RU fait suite à deux précédentes OPAH-RU mises en œuvre sur le cœur de ville historique en lien avec le projet de rénovation urbaine du PRNQAD (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés).

L'élargissement du périmètre de cette OPAH-RU s'inscrit dans la convention Action Cœur de Ville, signée en septembre 2018, et est en cohérence avec les orientations du PCAET sur les enjeux de réhabilitation et requalification de l'habitat.

Le service Habitat d'Annonay Rhône Agglo assure le suivi-animation en régie de cette OPAH-RU et donc propose un accompagnement technique et administratif au propriétaire.

Une Opération de Restauration Immobilière (ORI) a également été mise en œuvre sur 14 puis 5 immeubles du cœur de ville historique d'Annonay. Une troisième phase d'ORI sera étudiée. Trois îlots sont également identifiés pour le lancement de procédures de RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre) - THIRORI (Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière).

Concernant le traitement de la vacance, l'objectif de cette nouvelle OPAH-RU est la remise sur le marché de 113 logements vacants de 2023 à 2028.

D'autres quartiers d'Annonay présentent des caractéristiques d'habitat dégradé : logements vacants, difficulté de location, signalements d'habitat d'indigne, etc. Il s'agit notamment des quartiers Récluzière / Saint François. La réalisation d'une étude de faisabilité pré-opérationnelle permettra :

- ▶ De choisir les dispositifs et les périmètres opérationnels à mettre en place,
- ▶ D'organiser le pilotage du projet et les conditions de l'animation (en régie ou externalisée),

- ▶ De préparer les éléments utiles à la convention de programme (objectifs quantitatifs, enveloppes financières, indicateurs de suivi).
- ▶ A plus long terme, expérimenter le dispositif « Permis de Louer »

Porteurs et partenaires de l'action

Pilotage : Annonay Rhône Agglo

Partenaires signataires : Anah, commune d'Annonay, Caisse des Dépôts, Action Logement, Alliade Habitat, PROCIVIS

Autres partenaires : agences immobilières, notaires, banques, CAF, ALEC 07, Département, ARS, CAPEB, FFB, CMA, CCI, CCAS d'Annonay, Fondation Abbé Pierre

Moyens identifiés

OPAH-RU Cœur de Ville historique, Cance, Tournon 2023-2028 :

- ▶ Anah :
 - ✓ Ingénierie : 609 020 € (variable en fonction de l'atteinte des objectifs quantitatifs)
 - ✓ Aides aux travaux : 4 332 950 €
- ▶ Annonay Rhône Agglo :
 - ✓ Ingénierie : 175 660 € (variable en fonction de l'atteinte des objectifs quantitatifs) + 3,4 ETP
 - ✓ Aides aux travaux : 539 000 €
- ▶ Ville d'Annonay :
 - ✓ Aides aux travaux : 837 500€
 - ✓ Ingénierie de l'ORI
- ▶ Caisse des Dépôts :
 - ✓ Ingénierie : 146 260 €
- ▶ Action Logement (dans le cadre d'Action Cœur de Ville)
 - ✓ Subventions et prêt aux investisseurs : 6 962 700 €

RHI-THIRORI :

- ▶ Montant prévisionnel de financement pour l'étude de faisabilité d'un dossier RHI/THIRORI : 42 000 € HT, avec un financement par l'Anah à hauteur de 50% (soit 21 000€ HT),
- ▶ Financement des opérations RHI, THIRORI. L'Anah attribue des aides financières permettant de couvrir le déficit des opérations (recettes - dépenses engagées) :
 - ✓ Jusqu'à 70% du déficit en RHI
 - ✓ Jusqu'à 70% du déficit de l'accompagnement social des procédures THIRORI et jusqu'à 40% du déficit liés aux travaux.

Autres quartiers :

- ▶ Anah :
 - ✓ Financement à 50% de l'étude pré-opérationnelle (dans la limite de 200 000 € HT)
 - ✓ Financement entre 35% et 50% de l'ingénierie de suivi-animation (dans la limite de 200 000 € HT ou 250 000 € HT) selon le dispositif opérationnel retenu
- ▶ Annonay Rhône Agglo :
 - ✓ Etude pré-opérationnelle : 30 000 € TTC + 0,25 ETP
 - ✓ Ingénierie : à définir selon les conclusions de l'étude pré-opérationnelle
 - ✓ Aides aux travaux : à définir selon les conclusions de l'étude pré-opérationnelle
- ▶ Ville d'Annonay :
 - ✓ Aides aux travaux : à définir selon les conclusions de l'étude pré-opérationnelle
- ▶ Caisse des Dépôts :
 - ✓ Ingénierie : à définir selon les conclusions de l'étude pré-opérationnelle

Calendrier prévisionnel

- ▶ OPAH-RU Cœur de ville historique, Cance, Tournon : du 1^{er} mai 2023 au 30 avril 2028. Une évaluation sera réalisée au terme de l'OPAH-RU afin d'évaluer la pertinence d'une reconduction
- ▶ Extension à d'autres quartiers : réalisation de l'étude pré-opérationnelle en 2028. Dispositif opérationnel en vigueur fin 2029 (durée : 3 à 5 ans selon dispositif opérationnel).

Indicateurs de suivi et d'évaluation

A l'échelle de l'OPAH-RU, par an :

- ▶ Nombre de logements et de copropriétés réhabilités
- ▶ Montant des travaux engagés et montant des subventions attribuées
- ▶ Nombre d'accompagnements technique réalisés
- ▶ Nombre de situations d'habitat indigne résolues
- ▶ Gain énergétique obtenu à la suite de travaux
- ▶ Évolution du taux de vacance de logements
- ▶ Nombre de logements traités par les procédures ORI et RHI-THIRORI

Action B.1.2. Engager une réflexion sur le traitement de l'habitat dégradé dans les centres bourgs les plus concernés d'Annonay Rhône Agglo

Description

Une étude pré-opérationnelle à la mise en place d'un dispositif adapté d'amélioration de l'habitat sur le territoire intercommunal a été réalisée en 2021 et 2022.

Il en est ressorti que six centres-bourgs présentent des enjeux importants de revitalisation du parc privé de logements : Boulieu-lès-Annonay, Serrières, Saint-Désirat, Vanosc, Vocance et Villevocance.

Ces six communes cumulent 188 logements vacants depuis plus de 2 ans, soit 18% du parc vacant depuis plus de 2 ans de l'agglomération (LOVAC, 2022).

Compte-tenu des priorités financières de certaines communes sur d'autres dossiers, le volume du nombre de logements ciblés pour un dispositif opérationnel était insuffisant pour justifier la mise en place d'une animation globale. Cette étude pré-opérationnelle n'a donc pas été finalisée.

A ce titre, il pourrait être envisagé de relancer une réflexion avec l'ensemble des communes de l'agglomération afin de réétudier l'évolution de la position des communes à se lancer dans un dispositif de traitement de l'habitat privé. A ce titre, le dispositif « Permis de Louer » pourrait être expérimenté, notamment dans les communes les plus touchées par ce phénomène.

Porteurs et partenaires de l'action

Maître d'Ouvrage : Annonay Rhône Agglo

Partenaires : Anah, communes, ARS

Moyens identifiés

- ▶ Annonay Rhône Agglo :
 - ✓ Moyens humains du service Habitat pour relancer la réflexion sur la mise en place d'un dispositif d'amélioration de l'habitat privé
 - ✓ Selon le résultat de la position des communes, envisager l'engagement d'une étude pré-opérationnelle. Budget : 70 000 € TTC (subvention déduite)
 - ✓ Ingénierie : à définir selon les conclusions de l'étude pré-opérationnelle
 - ✓ Aides aux travaux : à définir selon les conclusions de l'étude pré-opérationnelle
- ▶ Communes concernées par l'étude pré-opérationnelle et le dispositif opérationnel :
 - ✓ Aides aux travaux : à définir selon les conclusions de l'étude pré-opérationnelle
 - ✓ Maître d'ouvrage des opérations connexes à l'habitat : amélioration des espaces publics, actions de démolitions éventuelles, etc.

Calendrier prévisionnel

Sur la durée du PLUi-H en fonction des solutions retenues

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- ▶ À affiner en fonction des solutions retenues (par exemple : nombre de logements réhabilités, montant des travaux engagés et montant des subventions attribuées, évolution du taux de vacance de logements...)

Fiche B2 - Réhabiliter l'offre de logements locatifs sociaux et agir en faveur de la qualité du parc existant

Contexte

Une partie du parc de logements locatifs sociaux existant souffre d'un manque d'attractivité. En témoigne, le nombre de logements vacants depuis plus de 3 mois : 3,4% (RPLS, 2023). Bien que ces volumes soient faibles, ils témoignent néanmoins de l'enjeu de réhabilitation du parc existant. Ce processus est déjà en cours puisque plus de 220 logements ont fait l'objet d'un projet de réhabilitation entre 2014 et 2017. Depuis 2014, 893 logements locatifs sociaux ont déjà été réhabilités.

Les enjeux de rénovation thermique sont également importants compte-tenu que 10% du parc de logements sociaux de l'agglomération a été construit avant 1961, et 48% entre 1961 et 1980. La part de logements sociaux très anciens est très importante sur les communes de Boulieu-lès-Annonay (19%) et Saint-Marcel-Lès-Annonay (18%). 63% du parc de logements sociaux de la commune d'Annonay a quant à lui été construit entre 1961 et 1980 (RPLS, 2021).

Le taux de mutation important parmi les demandes de logement sociaux (38% des demandes de logements locatifs sociaux contre 33% pour le reste de l'Ardèche en 2023) témoigne également du niveau d'exigence des locataires. Les ménages demandeurs sont effectivement attentifs à la qualité de leur logement.

Objectifs

- ▶ Prévenir une éventuelle dégradation du parc, mettre à niveau les logements du parc existant, tant sur le plan énergétique que sur leur qualité d'usage et leur niveau de confort, afin que l'écart qualitatif ne se creuse pas entre le parc neuf et le parc existant
- ▶ Accompagner les bailleurs dans la remise en état et l'amélioration de leur parc. A titre d'information, les objectifs de réhabilitation inscrits dans les CUS des bailleurs à l'échelle d'Annonay Rhône Agglo sont :
 - ✓ ADIS : réhabilitation de 193 logements entre 2019 et 2024, dont 36 en 2023-2024 et avoir 42.5% de son parc accessible aux personnes à mobilité réduite ;
 - ✓ Alliade Habitat réhabilitation de 482 logements (sur un total de 563) entre 2020 et 2023 inclus
 - ✓ Ardèche Habitat : réhabilitation en moyenne 95 logements/an entre 2019 et 2028

- ✓ Habitat Dauphinois n'a prévu aucune réhabilitation lourde sur la période allant de 2019 à 2024.
- ▶ Réduire la part de logements énergivores sur le territoire
- ▶ Baisser les consommations d'énergie pour les locataires

Contenu de l'action

Annonay Rhône Agglo pourrait garantir de manière subsidiaire, en complément du Département et des communes, les emprunts contractés par les bailleurs sociaux auprès de la Caisse des Dépôts pour le financement des opérations de réhabilitation du parc existant.

Cette garantie d'emprunt sera conditionnée :

- ▶ À l'obtention d'une étiquette énergétique performante (le niveau de performance, étiquette C ou B, sera étudiée au cas par cas),
- ▶ À la cohérence globale du projet : réhabilitation thermique et traitement qualitatif des parties communes (accès, extérieur...),
- ▶ À la prise en compte des enjeux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie,
- ▶ À la pertinence du choix de la résidence envisagée en travaux au regard de l'état des autres résidences du bailleur.

Porteurs et partenaires de l'action

Pilotage : bailleurs sociaux

Partenaires : Annonay Rhône Agglo (service habitat et service finances), DDT 07, Caisse des Dépôts, Département, Action Logement

Moyens identifiés

- ▶ Analyse des projets par le service habitat d'Annonay Rhône Agglo
- ▶ Mise en place et suivi des garanties d'emprunt par le service finances d'Annonay Rhône Agglo
- ▶ Estimation du volume des garanties d'emprunt à répartir entre les communes et l'Agglomération : à titre indicatif, 1 200 000 € sur la durée du PLUi-H. Montant défini selon les hypothèses suivantes :
 - ✓ Estimation de besoin de 200 logements à réhabiliter dont 50% par Ardèche Habitat
 - ✓ 42 000 € coût de réhabilitation d'un logement,
 - ✓ 25 200 € d'emprunts à la Caisse des Dépôts et Consignations par logement.
 - ✓ Selon les évolutions du règlement actuel du Département sur ses garanties d'emprunt (à ce jour, le département garantie 100% des opérations de réhabilitation).

Calendrier prévisionnel

- ▶ Sur toute la durée du PLUi-H

Indicateurs et suivi d'évaluation

- ▶ Nombre d'opérations de réhabilitations programmées par an et par bailleur, nombre de logements correspondant, montant des travaux engagés par logement et gain énergétique théorique généré
- ▶ Nombre d'opérations de réhabilitation accompagnées par Annonay Rhône Agglo via les garanties d'emprunt
- ▶ Evolution du taux de vacance du parc locatif social

Articulation avec d'autres actions

- ▶ A.2.3 - Accompagner et faciliter le développement de l'offre locative sociale
- ▶ B.3 - Contribuer à l'amélioration de l'attractivité résidentielle à travers la transition énergétique des logements
- ▶ C.2 - Favoriser le maintien des personnes en perte d'autonomie dans leur logement le plus longtemps possible
- ▶ D.1.3 - Créer une instance de dialogue dédiée au logement locatif social

Fiche B3 - Contribuer à l'amélioration de l'attractivité résidentielle à travers la transition énergétique des logements

Contexte

Le parc de logement d'Annonay Rhône Agglo est vieillissant et potentiellement énergivore. 51% du parc date d'avant 1975, année où ont été mise en place les premières réglementations thermiques. 47% du parc a été construit entre 1975 et 2012, c'est-à-dire avec différents degrés de normes de construction. A l'inverse, seulement 2% du parc dispose de la norme RT 2012 actuellement en vigueur.

La rénovation énergétique des bâtiments est un des grands enjeux formulés par la loi de transition énergétique pour la croissance verte (TEPCV) d'août 2015.

En accord avec les engagements internationaux et la réglementation européenne, la législation française évolue et détermine de nouvelles modalités de développement reposant sur des principes de sobriété énergétique et de lutte contre les formes de précarité énergétique. La France se fixe notamment pour objectif de réduire sa consommation énergétique de 20% d'ici 2030 et de 50% en 2050 tout en favorisant la transition énergétique.

Le secteur du bâtiment constitue un enjeu central de cette transition puisqu'il représente 44% de la consommation d'énergie en France, et 38% des émissions de GES sur le territoire d'Annonay Rhône Agglo. Les objectifs affichés sont de disposer d'un parc largement rénové selon les normes BBC ou assimilées à l'horizon 2050.

La contribution d'Annonay Rhône Agglo à la transition énergétique est à l'œuvre. L'agglomération s'est effectivement déjà engagée pour devenir un territoire pilote en la matière via l'initiative TEPOS : "Territoire à Energie POSitive" initiée par l'État. Un Plan Climat Air Énergie (PCAET) a été rédigé à l'échelle d'Annonay Rhône Agglo dont un des axes opérationnels est « d'accompagner la rénovation énergétique des logements ».

Par ailleurs, les dispositifs sur les logements en cours (OPAH-RU) contribuent d'ores et déjà à réduire la consommation énergétique tous secteurs confondus. Il convient de poursuivre l'effort initié par l'Agglomération afin de répondre aux enjeux énergétiques présentés dans le PCAET et d'atteindre les objectifs TEPOS (territoire à énergie positive), démarche dans laquelle elle s'est engagée en 2015.

Objectifs

- ▶ Participer à la réduction de la consommation énergétique du secteur du bâtiment
- ▶ Massifier les réhabilitations du parc existant afin de préserver les ressources environnementales et d'augmenter son attractivité résidentielle
- ▶ Éviter la déqualification du parc privé existant au regard de l'offre en adaptant le parc de logement aux critères de confort des ménages
- ▶ Contribuer à la résorption de la vacance
- ▶ Lutter contre la précarité énergétique

Liste des actions

- ▶ B.3.1 - Assurer la continuité du Service Public de la Rénovation de l'Habitat (Rénofuté)
- ▶ B.3.2 - Informer, sensibiliser le grand public sur la rénovation énergétique

Articulation avec d'autres actions

- ▶ B.1 - Traiter les situations de vacance et augmenter l'attractivité du parc existant
- ▶ B.2 - Réhabiliter l'offre de logements locatifs sociaux
- ▶ B.5 - Prévenir et agir en faveur des copropriétés fragiles ou en difficulté
- ▶ D.2 - Communiquer avec et impliquer les habitants

Action B.3.1. Assurer la continuité du Service Public de la Rénovation de l'Habitat (Rénofuté)

Description

Rénofuté est le Service Public de la Rénovation de l'Habitat (SPRH) sur Annonay Rhône Agglo depuis le 1^{er} janvier 2025. Service d'intérêt général, gratuit et indépendant, il a vocation à accompagner les ménages dans leur projet de rénovation du bâti et à mobiliser les professionnels de la rénovation, conformément aux orientations fixées par le PCAET.

Ce service propose :

- ▶ Conseil et accompagnement des particuliers à la rénovation énergétique de leur logement : sensibilisation, information des propriétaires, préconisations de travaux de rénovation énergétique personnalisé, orientation vers un réseau de professionnels qualifiés, appui au montage des dossiers de financement, sensibilisation à une bonne prise en main du logement rénové.
- ▶ Soutien des entreprises locales dans le déploiement d'une offre de rénovation de qualité :
 - ✓ Organisation des 5-7 de l'éco-construction
 - ✓ Cafés pro (temps d'échange entre pros sur une thématique technique, formation sur chantier, visite de chantier avec test d'étanchéité à l'air)
 - ✓ Webinaires pour les pros dédiés aux aides financières
 - ✓ Stands et formations des équipes commerciales des fournisseurs de matériaux

La mise en œuvre du SPRH sur le territoire d'Annonay Rhône Agglo est confiée à l'ALEC07L'usager peut ainsi trouver la réponse à tous ses besoins concernant la rénovation de son logement via une porte d'entrée unique : l'Espace Conseil France Renov'.

Les objectifs de rénovation fixés dans le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) d'Annonay Rhône Agglo étant surestimés (500 logements collectifs rénovés BBC en 2025, 4 300 en 2050 et 1000 maisons individuelles rénovées BBC en 2025, 14 000 en 2050), les objectifs de rénovation seront déterminés annuellement en partenariat avec l'ALEC 07, dans une logique de progression et de montée en puissance (pour les ménages dépassant les plafonds de ressources de l'Anah, objectif de 28 rénovations de maison individuelle en 2022, 48 en 2023, etc.).

Porteurs et partenaires de l'action

Pilotage : Annonay Rhône Agglo (service Habitat)

Partenaires : ALEC 07, Anah et partenaires Rénofuté (CAPEB, FFB, CAUE, syndicat des architectes, MDEF, DDT, opérateurs Anah...)

Moyens identifiés

- ▶ Annonay Rhône Agglo : environ 48 000 € en 2025 (sur la base de 1.92 € par habitant, dont 50% sont subventionnés par l'Anah)

Calendrier prévisionnel

- ▶ Sur la durée du PLUi-H

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- ▶ Nombre de rénovations globales engagés par an avec l'appui du SPRH
- ▶ Nombre de professionnels mobilisés sur les actions collectives par an

Action B.3.2. Informer, sensibiliser le grand public sur la rénovation énergétique

Description

En 2024, le bilan des actions menées dans le cadre de Rénofuté sur le territoire d'Annonay Rhône Agglo est le suivant :

- ▶ Sur le volet « accompagner les ménages » (information-conseil dédiées aux particuliers), plus de 1100 conseils ont été réalisés auprès de ménages d'Annonay Rhône Agglo, c'est 300 de plus qu'en 2023. 193 ménages ont également été reçus en permanence.
- ▶ Sur le volet « accompagner les copropriétés », 22 conseils ont été donnés aux copropriétés d'Annonay Rhône Agglo dans le cadre du dispositif Rénofuté (dont 8 via un conseil personnalisé).

Enfin, des actions de sensibilisation à la rénovation énergétique ont également pu être menées sur le territoire d'Annonay Rhône Agglo. En 2024, ces actions ont réuni un total de 96 participants et ont pu prendre diverses formes : balades thermographiques, apéro-pros, présentations aux élus, techniciens des communes et agences immobilières ou encore visites de chantiers.

Il convient donc de continuer à mettre en place des actions de communication et de pédagogie, en lien avec l'ALEC 07, à destination des habitants et des acteurs du logement sur les enjeux et les outils de l'amélioration énergétique des logements :

- ▶ Information du grand public sur les écogestes, la rénovation énergétique des logements via l'Espace info énergie (information technique, information sur les aides financières...) afin, notamment, de rendre lisible les aides ;
- ▶ Organiser des campagnes de communication sur les économies d'énergie, mener des actions visant à accompagner les changements de comportement, diversifier les canaux de communication (bulletins communaux, écoles, etc.) ;
- ▶ Organisation de visites de logements rénovés, de balades « thermographiques », réunions d'information à thème (éco-matériaux, confort d'été, qualité de l'air intérieur...), notamment via les 5 à 7 de l'éco-construction.

Porteurs et partenaires de l'action

Pilotage : ALEC 07

Partenaires : Annonay Rhône Agglo (service Habitat et direction de la transition écologique)

Moyens identifiés

- ▶ Fonctionnement : adhésion d'Annonay Rhône Agglo à l'ALEC07 (15 000 €/an en 2023, sur la base de 30 centimes par habitant).

Calendrier prévisionnel

- ▶ Sur toute la durée du PLUi-H

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- ▶ Nombre de conseils réalisés pour les ménages du territoire et pour les copropriétés du territoire
- ▶ Nombre de ménages du territoire et de copropriété du territoire reçus en permanence
- ▶ Nombre de ménages et de copropriétés ayant bénéficié d'un accompagnement approfondi
- ▶ Nombre de conseils pour 1 000 habitants
- ▶ Nombre de jours de permanence
- ▶ Nombre de participants aux animations

Fiche B4 - Lutter contre les situations d'habitat indigne

Contexte

Le parc de logements de certains secteurs de l'agglomération, notamment le centre ancien d'Annonay, est concerné par des situations d'indignité : suspicion d'insalubrité, infraction au Règlement Sanitaire Départemental (RSD), non-décence, risque de péril, etc. En 2017, d'après les données du fichier Filocom, 498 logements étaient identifiés au sein du « Parc privé potentiellement indigne » (PPPI) d'Annonay Rhône Agglo ce qui représente environ 2,5% du parc total de logements. Le taux de PPPI est de 4,8% au sein de la ville d'Annonay avec près de 309 logements potentiellement indignes. Ces situations alimentent naturellement les situations de vacance du parc de logement.

Depuis septembre 2012, le préfet de l'Ardèche a créé un Pôle départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) destiné à organiser la lutte contre les situations d'indignité à l'échelle du Département. La démarche consiste notamment à améliorer le repérage de l'habitat indigne, le suivi et le traitement des situations repérées et l'accompagnement des communes.

En parallèle, l'agglomération est aussi investie sur ce champ de lutte contre l'habitat indigne dans le cadre des opérations programmées : à ce jour au travers de l'OPAH-RU cœur de ville historique, Cance, Tournon d'Annonay dont la lutte contre l'habitat indigne constitue un des axes du programme.

L'objectif de cette fiche action est de donc d'améliorer le repérage des situations d'habitat indigne et d'outiller toutes les communes de l'agglomération à exercer leurs compétences dans le champ de l'habitat indigne.

Objectifs

- ▶ Résorber les situations d'indignité dans le parc existant,
- ▶ Accompagner l'objectif de résorption du parc vacant,
- ▶ Améliorer les conditions de vie des occupants des logements indignes, généralement de conditions modestes, captifs de situation de mal logement,
- ▶ Lutter contre les pratiques de certains propriétaires bailleurs indélicats et des « marchands de sommeil »

Liste des actions

- ▶ B.4.1 - Améliorer le repérage des situations d'habitat indigne
- ▶ B.4.2 - Outiller toutes les communes de l'agglomération pour la mise en œuvre de leurs compétences dans le champ de l'habitat indigne

Articulation avec d'autres actions

- ▶ A.4.2 - Acquérir les sites identifiés comme stratégiques
- ▶ B.1 - Traiter les situations de vacance et augmenter l'attractivité du parc existant
- ▶ C.4 - Produire de l'habitat adapté pour les gens du voyage sédentarisés

Action B.4.1. Améliorer le repérage des situations d'habitat indigne

Description

La Préfecture de l'Ardèche a déployé début 2023 l'outil Histologe, plateforme numérique développée au sein de l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT).

Cet outil permet d'élargir le public susceptible de porter à la connaissance des partenaires en charge de la politique de lutte contre l'habitat indigne les situations individuelles d'habitat indigne.

La plateforme Histologe permet en effet de signaler une situation de mal logement en quelques clics depuis un ordinateur, un portable ou une tablette par toute personne en situation de mal-logement.

Porteurs et partenaires de l'action

Pilotage : DDT 07 via l'outil Histologe

Partenaires : Pôle Départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), Annonay Rhône Agglo, communes, Anah, ARS, CAF, notaires, agences immobilières, travailleurs sociaux, "entrants à domicile", énergéticiens, EDF, ENGIE

Moyens identifiés

- Communication sur l'outil HISTOLOGE

Calendrier prévisionnel

- Sur la durée du PLUi-H

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de signalements d'habitat indigne reçus par an

Action B.4.2. Outiller les communes de l'agglomération pour la mise en œuvre de leurs compétences dans le champ de l'habitat indigne

Description

La loi ALUR a rendu possible le transfert automatique d'un certain nombre de pouvoirs de police dite « spéciale » au Président d'intercommunalité, sauf opposition des maires en début de mandat, ce qui a été le cas en 2020 sur Annonay Rhône Agglo. Un arrêté a été pris refusant l'exercice des pouvoirs de police administrative spéciale en matière d'habitat. La compétence reste donc aux mains des communes.

Cependant, en l'absence de PIG LHI, de l'abandon de l'étude pré-opérationnelle pour la mise en œuvre d'une OPAH sur les communes en dehors d'Annonay, Annonay Rhône Agglo propose d'accompagner les maires dans la lutte contre l'habitat indigne et la mise en œuvre de leurs pouvoirs de police :

- ▶ Organisation de journées de formation à destination des maires ;
- ▶ Organisation de réunions régulières pour sensibiliser les secrétaires de mairies ;
- ▶ Mise en place d'outils : modèles de courrier, d'arrêtés ;
- ▶ Proposition de fiches procédures.

Porteurs et partenaires de l'action

Pilotage : Annonay Rhône Agglo et communes (dans le cadre de l'exercice des pouvoirs de police administrative spéciale en matière d'habitat)

Partenaires : Pôle Départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), Anah, ARS

Moyens identifiés

- ▶ Moyens humains du service habitat et du service juridique
- ▶ Budgets communaux : provision financière pour réaliser des travaux d'office
- ▶ Journée de formation par un prestataire extérieur : 2 000 € TTC

Calendrier prévisionnel

- ▶ Sur toute la durée du PLUi-H

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- ▶ Participation aux formations
- ▶ Evolution du taux de logements classés dans le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)

Fiche B5 - Prévenir et agir en faveur des copropriétés fragiles ou en difficultés

Contexte

Sur le territoire d'Annonay Rhône Agglo, d'après les données Anah, on dénombre 285 copropriétés fragiles, dont 85% sont localisées à Annonay (soit 240).

Parmi ces copropriétés, certaines sont en situation de fragilité ou de dégradation. Un pré-repérage de ces situations de fragilité a été conduit par l'Anah par le biais d'une analyse statistique : l'Anah classe les copropriétés du plus faible risque de fragilité (catégorie A) au plus fort risque de fragilité (catégorie D).

Annonay Rhône Agglo comptabilise 136 copropriétés avec un potentiel fort (65) ou un potentiel très fort (71) de risque de fragilité. La plupart de ces copropriétés fragiles sont situées dans la ville centre (117).

Sur la ville d'Annonay, il s'agit soit de petites copropriétés (moins de 12 lots), anciennes, principalement situées dans le cœur de ville historique ; soit des copropriétés plus récentes (construction dans les années 1960 - 1980) et plus importantes en nombre de lots. Les copropriétés fragiles et dégradées du cœur de ville historique ont été intégrées dans la convention d'OPAH-RU. Pour les copropriétés hors du cœur de ville historique, Cance, Tournon, les actions opérationnelles restent à conduire.

Objectifs

Face aux risques de déqualification d'une part importante des copropriétés des années 1950 à 1980, il s'agit de :

- ▶ Développer une meilleure connaissance de la situation des copropriétés en menant une veille active,
- ▶ Renforcer l'attention et l'agglomération sur les copropriétés fragiles ou en difficulté et éviter que ces copropriétés ne se déprécient.

Liste des actions

Le plan d'action se décompose en deux volets : l'observation et la veille, la prévention et les actions curatives (dispositif gradué en fonction des difficultés rencontrées) :

- ▶ B.5.1 - Développer des outils d'observation et de prévention des copropriétés potentiellement fragiles
- ▶ B.5.2 - Suivi du plan de sauvegarde sur la copropriété Beauregard à Annonay

Articulation avec d'autres actions

- ▶ B.1.1 - Poursuivre et étendre les actions de requalification du parc privé sur la commune d'Annonay
- ▶ B.3 - Contribuer à l'amélioration de l'attractivité résidentielle à travers la transition énergétique des logements

Action B.5.1. Développer des outils d'observation et de prévention des copropriétés potentiellement fragiles

Description

Une meilleure connaissance du parc privé vise à sensibiliser les acteurs locaux aux difficultés rencontrées par les copropriétés et à impulser des politiques opérationnelles : l'observation et la veille constituent des outils d'aide indispensables à la décision, permettant aux pouvoirs publics de prioriser et de graduer leur intervention en faveur des copropriétés en difficultés.

Annonay Rhône Agglo a adhéré à l'outil mis en place par l'ADIL 26 pour le suivi des copropriétés.

Cet outil permet de croiser plusieurs indicateurs (données foncières, informations sur la gestion et l'entretien, niveaux de revenus, ...) afin d'approfondir la connaissance et de repérer les copropriétés les plus fragiles.

Par ailleurs, le service habitat d'Annonay Rhône Agglo enclenchera un travail partenarial avec les syndicats, par exemple, sur le suivi des impayés de charges dans les copropriétés apparaissant les plus fragiles, ou encore la mobilisation autour des enjeux énergétiques via des actions portées par l'ALEC 07 (thermocopro, rénovons collectif, conférence/webinaire...). Des actions de communication sur les copropriétés s'étant engagées dans la réalisation de travaux énergétiques ambitieux seront également réalisées.

Porteurs et partenaires de l'action

Pilotage : Annonay Rhône Agglo

Partenaires : Anah, copropriétés, syndicats, ADIL, ALEC 07, ADEME

Moyens identifiés

- ▶ Animation avec les syndicats
- ▶ Formation des syndicats bénévoles, professionnalisation des syndicats

Calendrier prévisionnel

- ▶ Sur toute la durée du PLUi-H

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- ▶ Evolution des indicateurs de fragilité sur les copropriétés de l'agglomération (taux d'impayés, valeurs de marché anormalement basses, taux de vacance de longue durée élevée, copropriété à dominante locative, localisation dans une zone avec 30% de ménages à bas revenus, indicateurs de fragilité liés à la gestion administrative ou à l'état de la copropriété)
- ▶ Evolution du nombre de copropriétés potentiellement fragiles et très fragiles dans le fichier Anah d'aide au repérage des copropriétés fragiles

Action B.5.2. Mettre en œuvre et suivre le plan de sauvegarde sur la copropriété Beauregard à Annonay

Description

La copropriété Beauregard est un ensemble immobilier construit en 1962 situé sur les hauteurs de la commune d'Annonay, dans le quartier de Font Chevalier. Elle compte 111 logements répartis sur 5 bâtiments dont le diagnostic a révélé de lourds dysfonctionnements et un très fort niveau de fragilité. Elle fait l'objet depuis novembre 2022 et jusqu'à fin octobre 2027 d'un Plan de Sauvegarde devant permettre de résoudre un certain nombre des difficultés constatées. Les enjeux du redressement de la copropriété Beauregard sont les suivants :

- ▶ Renforcer les instances de gestion, améliorer la qualité de vie dans la résidence et remettre en place un entretien régulier des parties communes ;
- ▶ Réaliser un projet de rénovation ambitieux visant à remettre en état les parties communes dégradées et à améliorer les performances énergétiques des bâtiments ;
- ▶ Améliorer l'image de la résidence pour attirer de nouveaux propriétaires occupants et favoriser la mixité sociale.

Ce Plan de Sauvegarde se compose de plusieurs volets d'actions qu'il conviendra de mettre en œuvre :

- ▶ Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires
- ▶ Volet redressement financier
- ▶ Volet social
- ▶ Volet de lutte contre l'habitat indigne et indécent
- ▶ Volet amélioration de la qualité de vie
- ▶ Volet juridique
- ▶ Volet portage ciblé de lots
- ▶ Volet technique

Le Plan de Sauvegarde vise à atteindre des objectifs de réhabilitation :

- ▶ Des parties communes des 5 bâtiments ;
- ▶ Des parties privatives de 8 logements minimum ;
- ▶ Le conventionnement sans travaux de 5 logements de propriétaires bailleurs privés ;
- ▶ De 17 logements vacants appartenant à Ardèche Habitat ;
- ▶ De 15 à 20 logements acquis par Alliade Habitat ;
- ▶ Des espaces extérieurs de la copropriété : voirie, stationnement, espaces verts.

Nombre de logements réhabilités	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	TOTAL
	Nov. à Déc. 2022	2023	2024	2025	2026	Jan. à Oct. 2027	
Parties communes traitées dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	0	0	0	0	111	0	111
Au titre de la copropriété en difficulté - projet de rénovation énergétique global	0	0	0	0	111	0	111
Logements privés traités dans le cadre d'aides individuelles	0	0	0	0	5	3	8
Dont logements PO autonomie de la personne	0	0	0	0	2	1	3
Dont logements PB moyennement dégradés	0	0	0	0	3	2	5
Conventions sans travaux de logements locatifs privés	0	0	0	0	5	0	5
Logements appartenant à Ardèche Habitat	0	5	5	4	3	0	17
Logements acquis et rénovés par Alliade Habitat dans le cadre du portage ciblé	0	0	6	7	4	0	17

Porteurs et partenaires de l'action

Pilotage : Annonay Rhône Agglo

Partenaires : Etat, Ville d'Annonay, Anah, syndic, Ardèche Habitat, Alliade Habitat, CAF, PROCIVIS, Banque des Territoires, conseil syndical

Moyens identifiés

- ▶ Anah :
 - ✓ Aides aux travaux : 2 026 500 €
 - ✓ Aides à l'ingénierie : 324 900 €
- ▶ Annonay Rhône Agglo :
 - ✓ Ingénierie : 415 000 €
- ▶ Ville d'Annonay :
 - ✓ Aides aux travaux : 181 500 €

Calendrier prévisionnel

- ▶ De novembre 2022 à octobre 2027 : dispositif opérationnel

Indicateurs et suivi d'évaluation

- ▶ Bilan des actions opérationnelles mises en œuvre pendant 5 ans

C

**Apporter une
réponse solidaire
aux besoins de la
population**

Fiche C1 - Mettre en œuvre une politique coordonnée de peuplement à travers les attributions de logements sociaux

Contexte

La loi ALUR, puis la loi Égalité Citoyenneté, ont renforcé le rôle des intercommunalités dans le suivi et la gestion des attributions des logements sociaux.

Comme tous les EPCI tenus de disposer d'un PLH ou compétents en matière d'habitat et ayant au moins un Quartier en Politique de la Ville (QPV), Annonay Rhône Agglo et ses partenaires ont élaboré et approuvé les dispositifs prévus par la réforme des attributions :

- ▶ La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).
- ▶ Le Plan Partenarial de Gestion de la demande de logement social et d'Information des Demandeurs (PPGID)

Les diagnostics locaux du parc locatif social font apparaître un marché détendu : la vacance est importante sur certaines parties du parc et les délais d'attente pour obtenir un logement sont relativement courts. On observe également une porosité certaine entre le parc social et le parc privé, avec des loyers très bas dans le parc privé dégradé (« parc social de fait »). Par ailleurs, on constate, au sein du parc social du territoire, un déséquilibre d'occupation sur certaines résidences, quartiers ou communes.

La CIA comme le PPGID visent à tendre vers un meilleur équilibre territorial et à s'assurer de bien prendre en compte la demande des ménages les plus fragiles. Après avoir défini le contenu de ces dispositifs, il s'agit maintenant de les mettre en œuvre.

Objectifs

Dans ce contexte, la mise en œuvre d'une politique coordonnée de peuplement à travers les attributions de logements sociaux poursuit quatre objectifs principaux :

- ▶ Mieux connaître et suivre l'occupation du parc social existant pour mettre en œuvre les objectifs de mixité sociale et d'accueil des populations les plus fragiles sur l'agglomération ;
- ▶ Mieux informer et communiquer pour permettre l'accès au logement social au plus grand nombre en rendant davantage lisible et transparente la politique d'attribution des logements sociaux ;
- ▶ Favoriser les échanges et harmoniser les pratiques entre les différents acteurs du logement social ;
- ▶ Encourager la mixité sociale à l'échelle des quartiers et de l'agglomération, améliorer les équilibres de peuplement.

Liste des actions

- ▶ C.1.1 - Mettre en œuvre le Plan Partenarial de Gestion de la demande de logement social et d'Information des Demandeurs (PPGID)
- ▶ C.1.2 - Mettre en œuvre la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA)

Articulation avec les autres actions

- ▶ C.3.2 - Accompagner les publics fragiles dans leur entrée et maintien dans le logement
- ▶ D.1.2 - Mettre en place un dispositif de pilotage et de suivi des actions habitat

Action C.1.1. Mettre en œuvre le Plan Partenarial de Gestion de la demande de logement social et d'Information des Demandeurs (PPGID)

Description

Le Plan Partenarial de Gestion de la demande de logement social et de l'Information des Demandeurs (PPGID) vise à organiser l'accueil et l'information du demandeur de logement social, à simplifier son parcours de demande et à rendre plus transparent le processus d'attribution d'un logement social.

Ainsi, Annonay Rhône Agglo a mis en place :

- ▶ Un Service d'Accueil et d'Information du Demandeur (SAID) en trois niveaux :
 - ✓ Des lieux d'accueil, niveau standard : mairies, Maison du Département, Maison de Service au Public
 - ✓ Un lieu d'accueil commun, niveau spécialisé géré par le CIAS d'Annonay Rhône Agglo, dans les locaux du CCAS d'Annonay
 - ✓ Les guichets enregistreurs (bailleurs sociaux et Action Logement)
- ▶ La rédaction d'une brochure d'informations sur les modalités d'accès au logement social (disponible sur le site Internet de l'agglomération),
- ▶ L'adhésion au Système National d'Enregistrement (SNE) pour que le personnel du lieu commun puisse accéder aux dossiers des demandeurs

D'autres actions restent à initier :

- ▶ La formation des personnes en contact avec les demandeurs
- ▶ La réalisation d'une fiche process et d'un lexique des services et dispositifs en capacité d'accompagner le public sur la question de l'accès et du maintien dans le logement afin de favoriser une approche partenariale et globale des dispositifs existants
- ▶ L'établissement des bilans (triennal et final) du document et faire la révision du document à l'échéance des six ans

Annonay Rhône Agglo devra s'engager dans la définition d'un système de cotation de la demande, rendu obligatoire et participer aux travaux visant le passage du système de réservations des logements en flux (et non plus en stock).

Porteurs et partenaires de l'action

Pilotage : Annonay Rhône Agglo

Partenaires : bailleurs sociaux, DDETSPP, CCAS des communes, réservataires de logements locatifs sociaux (Département, Préfecture, Action Logement), membres de la CIL, ADIL (avec l'Observatoire de l'habitat)

Moyens identifiés

- ▶ Moyens humains du service habitat et du CIAS (en charge de la gestion du lieu commun) d'Annonay Rhône Agglo
- ▶ Evaluation du PPGID, ajustement de la cotation, des réservations en flux : moyens à mobiliser en interne ou à externaliser
- ▶ Création de brochures, de lexiques, ... : 2 500 € (conception + impression)

Calendrier prévisionnel

- ▶ Lancement de la révision en 2025

Indicateurs de suivi et d'évaluation (extrait du PPGID)

- ▶ Réalisation effective des outils de communication
- ▶ Suivi du nombre de personnes reçues par les lieux d'accueil standard / le lieu commun spécialisé et par les lieux d'enregistrement
- ▶ Suivi du nombre d'entretiens réalisés par le lieu commun spécialisé
- ▶ Réalisation effective de la fiche process et du lexique pour les publics spécifiques

Action C.1.2. Mettre en œuvre la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA)

Description

La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) vise à renforcer la mixité sociale via les attributions de logements sociaux. L'objectif est d'inverser une tendance défavorable à la mixité sociale en favorisant la venue dans le Quartier Politique de la Ville (QPV) de ménages dont les revenus sont au-dessus du 1er quartile et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors du QPV.

Chaque bailleur social présent sur le territoire (Ardèche Habitat, ADIS, Alliade Habitat et Habitat Dauphinois) s'est engagé à réaliser :

- ▶ 25 % d'attributions (suivies de baux signés) hors QPV à des demandeurs du premier quartile (8 851 €/an pour Annonay Rhône Agglo en 2021),
- ▶ 25 % d'attributions à des ménages prioritaires,
- ▶ 52 % d'attributions en QPV à des demandeurs dont les ressources sont supérieures au premier quartile.

Les autres signataires de la convention (Action Logement et les réservataires : Conseil Départemental et État) se sont engagés à réaliser 25 % d'attributions à des ménages prioritaires et à contribuer à la mise en œuvre des actions des bailleurs.

Pour s'assurer de la mise en œuvre de ces engagements, la Convention Intercommunale d'Attribution prévoit des modalités d'action et de coopération en vue d'adapter les pratiques existantes en matière d'attribution de logements sociaux. Des représentants de l'agglomération siègent en commission d'attribution des logements organisés par les bailleurs et une commission de coordination a été mise en place. Il reste plusieurs outils à mettre en place :

- ▶ Création et actualisation de « fiches résidences » afin d'avoir une meilleure connaissance de l'occupation des résidences et le cas échéant de permettre d'infléchir les stratégies de peuplement,
- ▶ Promotion de l'image du QPV,

Des bilans annuels et triennaux du document seront rédigés.

Porteurs et partenaires de l'action

Pilotage : Annonay Rhône Agglo

Partenaires : bailleurs sociaux, DDETSPP, CCAS des communes, réservataires de logements locatifs sociaux (Conseil Départemental, Préfecture, Action Logement), membres de la CIL

Moyens identifiés

- ▶ Moyens humains du service habitat d'Annonay Rhône Agglo

Calendrier prévisionnel

Lancement de la révision en 2025 Indicateurs de suivi et d'évaluation (extrait de la CIA)

- ▶ Bilans annuels des attributions de logements sociaux : nombre de demande, nombre d'attributions à l'échelle de l'agglomération et par commune, attribution par type de logements, niveau de tension et délai d'attente moyen, nombre d'attribution faite à des demandeurs prioritaires
- ▶ Suivi annuel des attributions de logements sociaux aux ménages du 1er quartile
- ▶ Suivi annuel des attributions de logements sociaux en QPV pour des ménages ayant des ressources supérieures au 1er quartile
- ▶ Nombre de PLAI produits sur le territoire hors QPV
- ▶ Réalisation des plans présentant les aménités en QPV
- ▶ Nombre de réunions partenariales pour travailler sur l'occupation des résidences
- ▶ Nombre de réunions de la commission de coordination

Fiche C2 - Favoriser le maintien des personnes en perte d'autonomie dans leur logement le plus longtemps possible

Contexte

Les personnes âgées de 75 ans ou plus représentent, en 2021, un peu plus de 12% de la population d'Annonay Rhône Agglo (Insee, 2021). Leur nombre et leur part dans la population devrait encore s'accroître au cours des décennies à venir. Les projections démographiques, avec le vieillissement des générations du « baby-boom », soulèvent de nouveaux enjeux, tant quantitatifs que qualitatifs, en matière d'habitat et de maintien à domicile.

Le territoire est bien doté en structures d'hébergement dédiées aux personnes âgées avec 626 places en EHPAD et 311 places en résidences autonomie (autrefois appelées foyer logement) soit un taux de 214 places/1 000 habitants de plus de 75 ans, ce qui traduit une offre plutôt développée.

Néanmoins, si le besoin en structure d'hébergement médicalisée ne se fait pas ressentir sur le territoire, les acteurs considèrent que la prise en charge, les possibilités d'hébergement des personnes âgées, et plus globalement l'ensemble des personnes souffrant d'un handicap psychologique lourd est largement insuffisant à l'échelle de l'agglomération. Le Service d'accompagnement médico-social pour adultes handicapés (SAMSAH) ne propose que 10 places dans le Nord Ardèche qui compte plus de 80 000 habitants. L'hôpital de Privas dispose de 20 lits en gériopsychiatrie. Enfin, il n'existe pas de Maison d'Accueil Spécialisée (MAS) pour répondre aux besoins des personnes adultes handicapées en situation de grande dépendance.

Le programme d'actions se focalise sur des actions de maintien dans le logement et l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, en cohérence avec les orientations de la Loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement, du 29 décembre 2015.

L'enjeu est de pouvoir permettre aux personnes âgées de rester le plus longtemps possible au sein de leur domicile et de repousser l'entrée en structure dédiée.

Objectif

- ▶ Faciliter le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie par l'adaptation du logement
- ▶ Promouvoir les dispositifs et formes d'habitat facilitant le maintien à domicile : résidences autonomie, habitat inclusif et intergénérationnel, ...
- ▶ S'assurer de la bonne réponse des structures d'hébergement pour personnes âgées autonomes, en termes de quantité et de qualité
- ▶ Approfondir la connaissance des besoins et de l'offre dédiée (logements dits adaptés ou accessibles) et mettre en relation l'offre et la demande

Liste des actions

- ▶ C.2.1 - Adapter le parc existant
- ▶ C.2.2 - Promouvoir le développement d'une offre nouvelle adaptée, recenser l'offre adaptée existante et favoriser la mise en relation de l'offre et de la demande

Articulation avec d'autres actions

- ▶ A.2 - Fluidifier les parcours résidentiels
- ▶ B.1.2 - Réétudier le traitement de l'habitat dégradé dans les centres bourgs les plus concernés d'Annonay Rhône Agglo
- ▶ B.2 - Réhabiliter l'offre de logements locatifs sociaux
- ▶ C.1.2 - Mettre en œuvre la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA)
- ▶ D.2.2 - Renforcer la communication à destination des habitants

Action C.2.1. Adapter le parc existant

Description

A l'échelle nationale, 85 % des seniors souhaitent vieillir chez eux (selon l'enquête IFOP du 7 février 2019). Or, seuls 6 % des logements en France sont adaptés à la vie quotidienne des personnes en perte d'autonomie. Il y a donc un réel enjeu à favoriser le maintien à domicile, dans le parc privé comme dans le parc public.

Annonay Rhône Agglo aura pour mission de faciliter l'adaptation du parc existant à la perte de mobilité, d'autonomie, au vieillissement, actions d'ores et déjà développées à l'échelle de son territoire. Deux actions seront mises en œuvre :

- ▶ Poursuivre le travail avec les bailleurs sociaux pour encourager l'amélioration de l'accessibilité ou l'adaptation de logements existants dans le cadre de projets de réhabilitation
- ▶ Renforcer la communication sur la possibilité de bénéficier des aides de l'Anah : MaPrimeAdapt (aide sur le financement des travaux d'adaptation des logements).

Ce travail sera présenté en commission intercommunale pour l'accessibilité (CAIPH).

Porteurs et partenaires de l'action

Pilotage : Bailleurs sociaux, Annonay Rhône Agglo

Partenaires : communes, Anah, Département, opérateurs Anah, commission intercommunale pour l'accessibilité (CAIPH)

Moyens identifiés

- ▶ Moyens humains du service habitat et du service communication d'Annonay Rhône Agglo

Calendrier prévisionnel

- ▶ Sur toute la durée du PLUi-H

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- ▶ Nombre de réhabilitations engagées par les bailleurs sociaux intégrant le volet adaptation
- ▶ Nombre de dossiers Anah agréés sur une entrée « adaptation » par an et par commune

Action C.2.2. Promouvoir le développement d'une offre nouvelle adaptée, recenser l'offre adaptée existante et favoriser la mise en relation de l'offre et de la demande

Description

Un travail de recensement et de développement de l'offre adaptée sera conduit :

- ▶ **Engager une démarche visant la création d'une Maison d'Accueil Spécialisée (MAS)** à l'échelle de l'agglomération, en lien avec l'ensemble des partenaires impliqués sur cette question, avec l'Assurance Maladie et l'Agence Régionale de Santé (ARS). Cette démarche vise à faire remonter le besoin (déjà pointé sur le département) aux autorités compétentes sachant qu'actuellement, la stratégie à l'échelle nationale n'est pas à la création de nouvelles entités.
- ▶ **Mettre à jour et actualiser le recensement des logements accessibles et adaptés au sein du parc social.** Une connaissance fine des logements accessibles et déjà adaptés à la perte d'autonomie dans le parc social permettra de répondre au mieux aux besoins des ménages. Cette connaissance est imposée aux bailleurs dans le cadre des CUS. Annonay Rhône Agglo a engagé, en lien avec les bailleurs sociaux, une démarche de recensement des logements accessibles et adaptés au sein du parc social. Ces informations figureront dans l'atlas du logement social.
- ▶ **Proposer une offre d'habitat diversifiée, innovante et adaptée à la perte d'autonomie.** En plus de prévoir la modularité et l'évolution des logements dès leur phase de construction (cf. fiche A2 - Fluidifier les parcours résidentiels), le développement d'une offre d'habitat innovante adaptée au vieillissement sera recherché à proximité des centres bourgs suffisamment équipés et accessibles (services de santé, commerce, transports, associations locales...). Ce développement est prévu dans certaines OAP.
- ▶ **Assurer une veille sur le développement des résidences pour personnes âgées autonomes (résidences senior).** Si les besoins sont réels, il est important de s'assurer d'un bon maillage de cette offre, de s'assurer de la pertinence des projets à l'échelle de l'agglomération.
- ▶ **S'assurer de la qualité de l'offre des résidences les plus anciennes,** notamment les résidences autonomie gérées par le CIAS d'Annonay Rhône Agglo afin de garantir un taux de remplissage suffisant

- ▶ **Favoriser le parcours résidentiel** de personnes âgées dans le parc social vers des logements plus adaptés en termes d'accessibilité/adaptation, d'adéquation loyer/revenus, typologie... Ces actions seront menées en interne par les bailleurs et partagées au cours de la Conférence Intercommunale d'Attribution. L'objectif est de mieux articuler la demande des locataires seniors (plus de 60 ans) et l'offre et de construire une meilleure perspective active pour les pré-seniors (50-59 ans) pour les accompagner dans les changements et les situations de vulnérabilité.

Porteurs et partenaires de l'action

Pilotage : Annonay Rhône Agglo

Partenaires : bailleurs sociaux, communes.

Moyens identifiés

- ▶ Moyens humains d'Annonay Rhône Agglo (service habitat, service urbanisme sur les autorisations d'urbanisme, DGA Solidarités / CIAS)

Calendrier prévisionnel

- ▶ Sur toute la durée du PLUi-H

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- ▶ Création d'une MAS sur Annonay Rhône Agglo
- ▶ Taux de remplissage des résidences autonomes
- ▶ Opérations pour personnes âgées développées en centres bourgs, offre en résidences seniors

Fiche C3 - Renforcer l'offre de logement à destination des publics fragiles et l'accompagnement dans le logement

Contexte

Le plan quinquennal pour le « Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme » (2018-2022) proposait une réforme structurelle de l'accès au logement pour les personnes sans-domicile. Il s'agit de passer d'une réponse construite dans l'urgence s'appuyant majoritairement sur des places d'hébergement avec des parcours souvent longs et coûteux, à un accès direct au logement avec un accompagnement social adapté aux besoins des personnes.

Si Annonay Rhône Agglo dispose d'un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale, sa taille ne lui permet pas de remplir pleinement sa fonction, notamment celle de mise à l'abris. Le nombre de demandes pour un hébergement d'urgence augmente régulièrement : en 2022, 173 ménages différents étaient passés par le 115, en hausse de 20% par rapport à 2020. Parallèlement, les réponses positives à ces demandes baissent, passant de 34% en 2020 à 22% en 2022, niveau inférieur de 10 points à celui du département (32% de réponses positives). Actuellement, du fait des difficultés pour trouver des solutions de sortie, la durée d'occupation peut atteindre 1 an ce qui limite très fortement l'accueil des ménages en rupture, nécessitant un hébergement d'urgence. Certaines personnes bénéficiant d'une Allocation Logement Temporaire sont orientées vers ce dispositif par défaut, et ne bénéficient pas d'un accompagnement social suffisant, adapté.

L'enjeu principal pour mieux répondre à ces situations d'urgence serait d'augmenter les capacités d'accueil du CHRS afin qu'il puisse jouer à la fois sa fonction d'urgence et celle d'insertion.

Le second enjeu est celui de l'accompagnement des publics fragiles dans leur intégration et leur maintien dans le logement. Cet accompagnement prend la forme de plusieurs dispositifs : mesures d'ASLL (Accompagnement Social Lié au Logement) ou mesures d'AVDL (Accompagnement Vers et Dans le Logement).

Par ailleurs, comme pour les personnes âgées, les jeunes souffrant d'handicaps psychiques, de conduites addictives rencontrent d'importantes difficultés en matière d'hébergement. Là encore, de nouvelles formes d'habitat inclusif pourraient être expérimentées pour faciliter l'autonomie de ces personnes.

Objectifs

- Mieux répondre aux situations d'urgence
- Favoriser le logement pérenne, lutter contre l'isolement social

Liste des actions

- C.3.1 - Augmenter les capacités d'accueil du CHRS, répondre aux situations les plus difficiles
- C.3.2 - Accompagner les publics fragiles dans leur entrée et maintien dans le logement

Articulation avec d'autres actions

- A.2.1 - Développer l'offre locative sociale en partenariat avec les bailleurs sociaux
- C.1 - Mettre en œuvre une politique coordonnée de peuplement à travers les attributions de logements sociaux
- C.4.1 - Développer une offre de logements adapté pour les groupes familiaux sédentarisés

Action C.3.1. Augmenter les capacités d'accueil du CHRS, répondre aux situations les plus difficiles

Description

Afin de mieux répondre aux situations d'urgence, l'objectif est d'engager une démarche visant à augmenter les capacités d'accueil du CHRS. L'enjeu est de lui permettre d'accueillir les ménages en situation d'urgence, nécessitant une mise à l'abri, rôle qu'il ne joue plus actuellement, et de poursuivre son action en matière d'insertion. Il s'agira dans un premier temps de travailler avec les principaux acteurs concernés pour quantifier et qualifier les besoins construire un projet qui devra être proposé aux services de l'Etat.

En complément, et afin d'assurer les parcours résidentiels, les sorties d'hébergement, il s'agira de poursuivre le développement de l'intermédiation locative dans le parc privé. L'agglomération sera un relais de l'information auprès des propriétaires bailleurs.

Dans la même logique, le « PLAI adapté » sera développé dans le parc locatif social. L'enjeu est de répondre aux besoins de ménages cumulant des problèmes financiers et sociaux, nécessitant donc un logement avec un très bas niveau de loyer et bénéficiant d'un accompagnement social. Cette offre sera à destination :

- ▶ Des personnes ayant connu des situations de sans-abrisme
- ▶ Des parcours de rupture (parents isolés avec de faibles ressources)
- ▶ Des personnes en difficulté de santé (troubles psychiques par exemple) en situation d'isolement
- ▶ Des réfugiés statutaires
- ▶ Des gens du voyage en cours de sédentarisation
- ▶ L'objectif est qu'entre 10 à 15 PLAI produits sur le territoire soit en PLAI adapté. Sur certains projets stratégiques, l'agglomération pourra venir en appui sur l'apport de foncier.

Porteurs et partenaires de l'action

Pilotage : Annonay Rhône Agglo (pour l'impulsion des réflexions)

Partenaires : DDETSPP, DDT 07, associations œuvrant pour l'intermédiation locative, bailleurs sociaux, Département, Entraide et Abri

Moyens identifiés

- ▶ Moyens humains du service habitat
- ▶ Coût foncier selon projet PLAI adaptés

Calendrier prévisionnel

- ▶ Engagement de la démarche relative au CHRS : 2025
- ▶ Durant toute la durée du PLUi-H pour le développement de l'offre adaptée

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- ▶ Taux d'occupation, durée d'occupation du CHRS
- ▶ Nombre de place en CHRS urgence et insertion
- ▶ Nombre de logements captés en intermédiation locative
- ▶ Nombre de logements produits en PLAI adapté

Action C.3.2. Accompagner les publics fragiles dans leur entrée et maintien dans le logement

Description

Annonay Rhône Agglo portera plusieurs actions visant à accompagner les publics fragiles dans leur entrée et/ou leur maintien dans le logement :

- ▶ **Participation financière au FUL (Fonds Unique Logement)** à hauteur de 0,40€/habitant. Sous conditions de ressources, le FUL peut aider à régler les dépenses liées à l'entrée dans un logement (caution, frais d'agence, premier mois de loyer, etc.) ou des dettes de loyers, charges comprises. En 2023, 390 ménages d'Annonay Rhône Agglo ont bénéficié des aides du FUL (212 au titre de l'accès et 178 au titre du maintien) pour un volume global d'aides de 113 099,71 €.
- ▶ **Animation des réunions de coordination** autour des cas complexes qui réuniront les bailleurs, les services de l'État, le SIAO et les associations. L'objectif étant d'accompagner la mise en œuvre des orientations d'attributions, de signaler les publics fragiles en place, d'échanger sur ces situations complexes et d'envisager un accompagnement spécifique. Elles permettront également d'identifier les freins et les leviers à actionner pour améliorer les réponses à apporter. Ces réunions seront organisées dans le cadre de la Convention Intercommunale des attributions.
- ▶ **Réalisation d'une fiche process** et d'un lexique des services et dispositifs en capacité d'accompagner le public sur la question de l'accès et du maintien dans le logement afin de favoriser une approche partenariale et globale des dispositifs existants. Cette fiche pourrait être présentée, diffusée auprès des élus et agents de communes dans une logique d'information, formation sur des sujets complexes.
- ▶ **Suivi de la mise en place des mesures d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL)**, aide sociale globale et personnalisée à un ménage rencontrant un problème de maintien dans un logement ou d'accès à un logement en raison de difficultés financières, de difficultés d'insertion sociale ou d'un cumul des deux (aide à la recherche d'un logement, à la prévention des impayés, ...)
- ▶ **Suivi des mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL)**, dont le but est de garantir une insertion durable des personnes dans leur logement et leur environnement de vie (pérenniser les sorties de CHRS, rechercher un logement adapté pour un public en rupture.

Porteurs et partenaires de l'action

Pilotage : Annonay Rhône Agglo (envoi vers CLSM et CLS - coordinatrice santé pour les cas complexes)

Partenaires : DDETSPP, Département, bailleurs sociaux, SIAO, collectif 31

Moyens identifiés

- ▶ Participation au FUL (à hauteur de 0,40€/par habitant) : de 20 000 € à 23 000 € (selon évolutions démographiques)
- ▶ Moyens humains du service habitat d'Annonay Rhône Agglo

Calendrier prévisionnel

- ▶ Durant toute la durée du PLUi-H

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- ▶ Montant de la participation au FUL
- ▶ Mise en place de mesures d'AVDL
- ▶ Nombre de réunions de coordination autour des cas complexes

Fiche C4 - Produire de l'habitat adapté pour les gens du voyage sédentarisés

Contexte

La loi du 5 juillet 2000 prévoit l'obligation pour toutes les communes de plus de 5 000 habitants de mettre à disposition des gens du voyage une ou plusieurs aires d'accueil.

Conformément au Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) 2020/2025 de l'Ardèche, Annonay Rhône Agglo possède une aire d'accueil d'une capacité de 35 places sur 19 emplacements. Cette dernière est actuellement sous utilisée (taux d'occupation de 50%). Un travail, notamment avec le gestionnaire pourrait être engagé afin de comprendre les raisons de cette sous-utilisation.

Parallèlement, plusieurs groupes familiaux issus de la communauté des gens du voyage séjournent depuis plusieurs dizaines d'années sur le bassin d'Annonay. Ces situations de sédentarisation génèrent différentes problématiques : occupations situées parfois en zones à risques, infraction au code de l'urbanisme et au code de la construction, conditions de vie précaires, contentieux avec les riverains et les collectivités... La sédentarisation traduit un souhait d'ancrage territorial de la part des familles, et souvent des besoins en habitat permanent. Une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) a été engagée sur trois groupes familiaux en 2016, puis renouvelée en 2024, afin de rechercher et de mettre en œuvre des solutions d'habitat adapté pour les gens du voyage sédentarisés.

Les orientations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) s'articulent avec celles du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) au sein duquel la mise en place et la poursuite d'une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) relative à la définition et la mise en œuvre de solutions d'habitat adapté pour les personnes sédentarisées est définie comme un enjeu prioritaire.

Objectifs

- ▶ Proposer une offre d'habitat adapté aux besoins des groupes familiaux de gens du voyage sédentarisés de manière illégale sur le territoire.
- ▶ Prévenir le développement des situations de sédentarisation

Liste des actions

- ▶ C.4.1 - Développer une offre de logement adapté pour les groupes familiaux sédentarisés
- ▶ C.4.2 - Prévenir le développement de nouvelles situations de sédentarisation

Articulation avec d'autres actions

- ▶ B.4 - Lutter contre les situations d'habitat indigne
- ▶ C.3 - Renforcer l'offre de logement à destination des publics fragiles et l'accompagnement dans le logement

Action C.4.1. Développer une offre de logements adaptés pour les groupes familiaux sédentarisés

Description

Dans le cadre de l'accompagnement réalisé avec les groupes familiaux dans le cadre de la MOUS, Annonay Rhône Agglo produira, en lien avec les bailleurs sociaux, une offre d'habitat adapté aux 3 groupes familiaux sédentarisés sur le territoire et présentant un ancrage fort et avéré au territoire.

Les solutions proposées se feront au cas par cas, en concertation étroite avec les familles afin de leur proposer la forme qui convient le mieux à leurs besoins (mobilisation du parc social existant, terrain familial, habitat adapté en PLAI, ...).

Les communes seront partenaires de cette démarche dans le cadre de la recherche du foncier notamment.

Annonay Rhône Agglo interviendra donc sur :

- ▶ La poursuite du lien avec les groupes familiaux,
- ▶ L'acquisition éventuelle de foncier,
- ▶ L'adaptation éventuelle du document d'urbanisme pour permettre la réalisation du projet,
- ▶ La réalisation de travaux de viabilisation,
- ▶ Le soutien aux bailleurs, lorsque le projet sera opérationnel, dans l'accompagnement des familles à ce nouveau mode d'habiter (fiche C.3.1).

Un des groupes familiaux bénéficie déjà d'une solution d'habitat temporaire qui faudra pérenniser. Pour les deux autres groupes familiaux, la recherche de foncier est en cours.

Porteurs et partenaires de l'action

Pilotage : Annonay Rhône Agglo

Partenaires : services de l'État, communes, bailleurs sociaux, prestataire en charge de la MOUS

Moyens identifiés

- ▶ Financement de la MOUS
- ▶ Coût d'investissement : à définir selon les projets retenus

Calendrier prévisionnel

- ▶ Accompagnement des 3 groupes familiaux sur lesquels le travail de la MOUS est d'ores et déjà engagé

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- ▶ Aboutissement des projets d'habitat adapté pour les trois groupes familiaux

Action C.4.2. Prévenir le développement de nouvelles situations de sédentarisation

Description

L'objectif est de lutter contre les occupations illégales afin de prévenir le développement de nouvelles situations de sédentarisation. Pour cela, plusieurs actions seront conduites :

- ▶ Sur la base des signalements produits par les communes, mobilisation du Préfet pour toutes installations illégales en dehors de l'aire d'accueil qui portent atteinte à la salubrité, la sécurité ou la tranquillité publique ;
- ▶ Enclenchement d'un travail partenarial avec la SAFER pour lutter contre l'acquisition de terres agricoles par les gens du voyage à des fins d'habitat (mise en place d'alerte, d'actions de préemption, etc.) ;
- ▶ Suivi de l'occupation de l'aire d'accueil d'Annonay afin de faire remonter les situations problématiques (familles en voie de sédentarisation par exemple...).

Porteurs et partenaires de l'action

Pilotage : Annonay Rhône Agglo

Partenaires : services de l'État, communes, SAFER, service développement durable (agriculture), prestataire en charge de la gestion de l'aire d'accueil

Moyens identifiés

- ▶ Moyens humains d'Annonay Rhône Agglo (service habitat et direction de la transition écologique) et du prestataire en charge de la gestion de l'aire d'accueil
- ▶ Gestion de l'aide d'accueil d'Annonay : 28 000€/an de fonctionnement (recettes déduites) + 9 000€/an d'investissement (moyenne constatée sur les 6 dernières années).

Calendrier prévisionnel

- ▶ Durant toute la durée du PLUi-H

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- ▶ Evolution du nombre de familles sédentarisées sur le territoire
- ▶ Mise en place d'un groupe de travail avec la SAFER
- ▶ Durée moyenne des séjours des ménages sur l'aire d'accueil d'Annonay

Fiche C5 - Assurer une veille sur le logement l'hébergement des jeunes, des travailleurs saisonniers

Contexte

La tension sur le logement et l'hébergement n'est pas très élevée à l'échelle de l'agglomération. L'offre proposée pour répondre aux personnes âgées, aux jeunes notamment étudiants, en début de parcours professionnel) parait actuellement suffisante. Seule l'offre à destination des publics très fragilisés, qu'ils soient jeunes ou plus âgés, l'offre en matière d'hébergement d'urgence et d'insertion ne semble pas répondre (cf. action C.3.1).

Par ailleurs le Foyer de Jeunes Travailleurs (ou Résidence Habitat Jeune) d'Annonay dispose de places et diversifie, dans la mesure du possible, le public accueilli pour améliorer son taux d'occupation.

En 2027, une résidence de 30 T1 bis à destination des internes du Centre Hospitalier d'Ardèche Nord et des internes de la médecine de Ville verra le jour à Annonay. Ce projet est réalisé par Alliade Habitat.

L'hébergement des saisonniers, qui concerne essentiellement le secteur agricole, n'apparaît pas comme étant problématique sur le territoire de l'agglomération, des solutions sont souvent proposées par l'employeur.

La Chambre d'Agriculture de l'Ardèche a édité, en 2015 et mis à jour en 2020, un guide pratique du logement saisonnier agricole en Ardèche reprenant à la fois l'ensemble des règles et les pistes existantes pour se loger.

Si actuellement l'offre semble suffisante, il parait important de s'assurer que les besoins sont toujours suffisants pour l'ensemble des publics spécifiques (jeunes, personnes âgées travailleurs saisonniers ou en intérim, ...).

Description

Il s'agira d'assurer une veille à l'échelle de l'agglomération sur les différentes solutions de logement et d'hébergement à destination des jeunes, notamment en début de parcours professionnels.

Cette veille sera réalisée par le biais de l'observatoire de l'habitat mais également par le biais de réunions, groupes de travail réunissant les acteurs locaux impliqués sur ces publics.

Porteurs et partenaires de l'action

Pilotage : Annonay Rhône Agglo

Partenaires : Chambre d'Agriculture, structures d'hébergement potentielles, communes

Moyens identifiés

- Moyens humains du service habitat d'Annonay Rhône Agglo

Calendrier prévisionnel

- Durant toute la durée du PLUi-H

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Recensement des solutions de logement
- Taux d'occupation des structures

D

Organiser la gouvernance locale de la politique de l'habitat

Fiche D1 - Organiser le suivi, la gouvernance et l'évaluation de la politique locale de l'Habitat

Contexte

La politique locale de l'habitat doit faire l'objet d'une animation politique et partenariale forte.

Le PLUi-H est un document de planification vivant. Il est, par conséquent, possible d'en adapter le contenu au regard de la conjoncture territoriale et de l'avancée des actions mises en place. C'est pourquoi, la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat doit faire l'objet d'une évaluation efficiente. Le volet Habitat du PLUi-H doit faire l'objet d'un suivi annuel. Après 3 ans et 6 ans, une évaluation plus complète de la mise en œuvre du Programme d'Orientations et d'Actions doit également être réalisée.

Le suivi et l'évaluation du volet habitat nécessitent la mise en place d'un dispositif d'observation afin de constater les évolutions du territoire et de vérifier l'efficacité des actions engagées. Il s'agit in fine de permettre à l'agglomération et à ses partenaires d'adapter le programme d'actions si nécessaire.

Par ailleurs, la mise en place d'une politique locale de l'habitat efficiente repose sur l'adhésion, le partage et l'engagement de chaque acteur de l'habitat et du logement.

Objectifs

- ▶ Observer, suivre et évaluer la politique locale de l'habitat
- ▶ Assurer l'animation partenariale des actions identifiées, favoriser l'échange de données
- ▶ Contribuer à la réussite du volet habitat du PLUi-H par l'évaluation annuelle des actions et leurs réajustements éventuels
- ▶ Communiquer sur les actions mises en place auprès des communes, des acteurs locaux de l'immobilier, des services de l'Etat
- ▶ Pérenniser le réseau de partenaires réuni dans le cadre de l'élaboration du volet habitat du PLUi-H et l'associer aux réflexions du territoire concernant la problématique de l'habitat
- ▶ Disposer de données régulières sur les évolutions démographiques, économiques, sociales et urbaines à l'échelle intercommunale

Liste des actions

- ▶ D.1.1 - Piloter la mise en œuvre du POA
- ▶ D.1.2 - Mettre en place un dispositif de pilotage et de suivi des actions habitat
- ▶ D.1.3 - Créer une instance de dialogue dédiée au logement locatif social
- ▶ D.1.4 - Poursuivre l'observatoire de l'habitat et mettre en place un observatoire du foncier

Articulation avec d'autres actions

- ▶ A.2 - Fluidifier les parcours résidentiels
- ▶ A.4.3 - Assurer une veille du marché immobilier et de la consommation foncière
- ▶ B.2 - Réhabiliter l'offre de logements locatifs sociaux

Action D.1.1. Piloter la mise en œuvre du POA

Description

Afin que le POA ne se limite pas à un document d'intentions, il est important qu'Annonay Rhône Agglo anime sa politique locale de l'habitat en s'appuyant sur son service Habitat en mobilisant l'ensemble de ses partenaires. En effet, seule l'action combinée de tous les partenaires concernés (communes, institutionnels, bailleurs, promoteurs, associations, etc.) dans une stratégie conjointe peut permettre de faire aboutir des actions.

Annonay Rhône Agglo s'assurera de la mise en œuvre des actions du POA par l'investissement de son service habitat, en tant que pilote, par la mobilisation des autres services concernés (urbanisme, solidarité, ...) et un investissement financier important.

Les principales missions assurées par le service Habitat sont les suivantes :

- ▶ Animer les opérations en cours (OPAH-RU, Plan de Sauvegarde...),
- ▶ Coordonner la gestion des solutions à destination des Gens du Voyage sédentarisés,
- ▶ Animer la mise en œuvre de l'ensemble des dispositifs relatifs à la réforme des attributions des logements locatifs sociaux,
- ▶ Coordonner, impulser les différents groupes de travail pour la mise en place de réponses pour les publics spécifiques (CHRS, MAS...),
- ▶ Promouvoir certaines opérations exemplaires ou des projets innovants,
- ▶ Être l'interlocuteur des partenaires sur les sujets liés à l'Habitat (Collectif 31, ANEF, Mutualité Française pour la résidence jeunes, ALEC 07, Action Logement, MSA...),
- ▶ Être en soutien des communes en demande de conseil sur des problématiques habitat,
- ▶ Conseiller les habitants, par exemple dans le cadre de la rénovation de leur logement,
- ▶ Accompagner les habitants dans leurs démarches relatives à l'habitat (y compris syndics de copropriété),
- ▶ Accompagnement des porteurs de projet (bailleurs sociaux, promoteurs...) dans leur projet d'habitat sur l'agglomération,
- ▶ Contribuer aux axes Habitat des documents cadres multithématiques, notamment l'analyse des besoins sociaux, le PCAET, la labellisation « Territoire Engagé pour la Transition Ecologique » (ex démarche Cit'Ergie) visant à faire reconnaître la qualité de la politique Climat Air Energie de la collectivité et les actions mises en œuvre dans ce domaine.

Porteurs et partenaires de l'action

Pilotage : Annonay Rhône Agglo

Partenaires : ensemble des partenaires

Moyens identifiés

- ▶ Moyens financiers mobilisés par Annonay Rhône Agglo pour le POA
- ▶ Mobilisation des 4 ETP du service Habitat

Calendrier prévisionnel

- ▶ Sur toute la durée du PLUi-H

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- ▶ Montant annuel du budget Habitat en lien avec le POA
- ▶ ETP du service habitat

Action D.1.2. Mettre en place un dispositif de pilotage et de suivi des actions habitat

Description

Il sera mis en place un Comité de Pilotage de la politique publique de l'habitat, qui se réunira annuellement. Ce Comité de Pilotage pourrait être fusionné avec la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), instance co-présidée par le Président de l'intercommunalité et le Préfet, qui regroupe tous les acteurs intervenant sur le champ de l'habitat. L'objectif du Comité de Pilotage sera :

- ▶ De définir les orientations relatives à l'attribution des logements locatifs sociaux (objectif réglementaire de la CIL),
- ▶ D'acter le niveau de mise en œuvre du POA, de suivre le contenu de chaque action, de prioriser les financements alloués à la politique locale de l'habitat,
- ▶ De veiller à la bonne cohérence entre les actions du POA et les autres documents cadre dans le champ de l'habitat : PDALHPD, Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, CUS, PPGID, CIA.
- ▶ De veiller au respect de la territorialisation des objectifs de production de l'offre nouvelle d'habitat,
- ▶ D'évaluer la mise en œuvre des actions, avec une évaluation et un bilan renforcé à 3 et 6 ans.

En parallèle, il est prévu d'avoir communication plus régulière sur les actions habitat afin de donner de la visibilité aux actions engagées sur le champ de l'habitat. Cette information sera diffusée aux élus communautaires, aux communes, aux services de l'État, aux acteurs locaux de l'immobilier (agences immobilières, notaires, promoteurs, bailleurs sociaux...).

Porteurs et partenaires de l'action

Pilotage : Annonay Rhône Agglo

Partenaires : membres de la CIL, ensemble des acteurs de l'habitat

Moyens identifiés

- ▶ Moyens humains du service habitat et du service communication d'Annonay Rhône Agglo

Calendrier prévisionnel

- ▶ Sur toute la durée du PLUi-H

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- ▶ Tenue des Comités de Pilotage annuel
- ▶ Suivi de la mise à jour des indicateurs
- ▶ Réalisation d'un suivi annuel et d'un bilan à 3 ans et d'un bilan final (au bout de 6 ans). L'analyse de l'ensemble de indicateurs devra être réalisée lors de bilan

Action D.1.3. Créer une instance de dialogue dédiée au logement locatif social

Description

Il s'agit de créer une instance de dialogue dédiée au logement locatif social avec les bailleurs sociaux, les communes, Action Logement et les services de l'État. Annonay Rhône Agglo souhaite en effet participer pleinement à la définition de la stratégie patrimoniale sur le parc locatif social.

L'objectif est que l'agglomération s'affirme comme étant un interlocuteur des bailleurs :

- ▶ Dès la phase de recherche de foncier afin que les opérations en neuf soient en phase avec les objectifs du programme d'actions,
- ▶ Dès la phase de programmation des opérations de réhabilitation pour que le choix des résidences à réhabiliter soit en cohérence avec l'état du parc et les priorités à établir,
- ▶ Dès les études d'opportunité pour les opérations en renouvellement urbain afin que l'Agglomération puisse communiquer aux bailleurs les sites sur lesquels leur intervention est nécessaire.
- ▶ Sur les démarches de vente initiées par les bailleurs. Ces ventes ayant pour objectif de favoriser les parcours résidentiels des locataires et de permettre aux bailleurs de dégager des recettes pour de nouveaux programmes.

Ces réunions pourront se tenir de manière individuelle ou collective, à minima une fois par an.

Par ailleurs, conformément à l'article R*445-2-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, Annonay Rhône Agglo est signataire des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) afin d'être associée à leur évaluation et leur révision.

Porteurs et partenaires de l'action

Pilotage : Annonay Rhône Agglo

Partenaires : Bailleurs sociaux du territoire, services de l'État, Action Logement, communes.

Moyens identifiés

- ▶ Moyens humains du service habitat d'Annonay Rhône Agglo

Calendrier prévisionnel

- ▶ Sur toute la durée du PLUi-H

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- ▶ Tenues des réunions et taux de participation

Action D.1.4. Poursuivre l'observatoire de l'habitat et mettre en place un observatoire du foncier

Description

Les enjeux multiples de l'habitat, la diversité des territoires, la rapidité des évolutions et l'adaptation des politiques du logement nécessitent la mise en place de dispositifs de connaissance partagée.

Un observatoire de l'habitat permet d'avoir des indicateurs pour connaître et comprendre le fonctionnement du marché de l'habitat afin d'agir et de répondre efficacement aux enjeux du territoire.

L'intérêt d'un observatoire est également de s'inscrire dans la durée pour connaître les évolutions dans le temps.

L'observatoire de l'habitat est confié à l'ADIL Drôme / Ardèche. Les éléments fournis dans le cadre de l'observatoire sont les suivants :

- ▶ Des « fiches territoire » correspondant aux communes d'Annonay Rhône Agglo, ses zonages ou sectorisations propres,
- ▶ La déclinaison territoriale des études et travaux thématiques de l'observatoire de l'habitat de l'Ardèche et prise en compte de la sectorisation propre d'Annonay Rhône Agglo,
- ▶ Des indicateurs spécifiques de suivi du territoire et du PLUi-H d'Annonay Rhône Agglo :
 - ✓ Des indicateurs quantitatifs de suivi des objectifs du PLUi-H avec intégration des objectifs d'Annonay Rhône Agglo et déclinaison à la commune,
 - ✓ Des indicateurs généraux caractérisant les principales évolutions du territoire (par exemple : l'évolution de la population et l'emploi, les caractéristiques de la population, l'évolution du parc de logement, l'analyse de la consommation foncière, les éléments du marché du logement tels que la construction neuve, le foncier, les prix du foncier, de l'immobilier et des locations, l'accession et la promotion immobilière, la demande de logement locatif social, etc.).
- ▶ L'intervention annuelle dans les instances d'Annonay Rhône Agglo sur son initiative.

L'observatoire devra également intégrer un volet sur le foncier : identification du foncier consommé à destination de l'habitat, localisation (avec foncier et sans foncier), suivi du marché (volume, surface et prix des transactions notamment) au regard des objectifs ZAN.

Annonay Rhône Agglo participera aux comités techniques pour contribuer à la définition du programme d'actions de l'observatoire, ainsi qu'à la diffusion et la coordination des travaux.

Les « fiches territoires » produites par l'ADIL seront ensuite diffusées aux élus communaux.

Porteurs et partenaires de l'action

Pilotage : Annonay Rhône Agglo

Partenaires : ADIL

Moyens identifiés

- ▶ Adhésion à l'ADIL 26 dans le cadre de l'observatoire de l'habitat : environ 8 000 €/an (évolution selon population)
- ▶ Echanges avec l'ADIL 26 et le SCOT des Rives du Rhône sur la construction de l'observatoire du foncier, en complément de l'observatoire de l'habitat.

Calendrier prévisionnel

- ▶ Sur toute la durée du PLUi-H

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- ▶ Adhésion à l'observatoire de l'habitat
- ▶ Participation d'Annonay Rhône Agglo aux comités techniques

Fiche D2 - Communiquer avec et impliquer les habitants et les acteurs de l'habitat

Contexte

L'efficacité d'une politique locale de l'habitat réside tout d'abord dans son portage politique et technique, notamment à travers l'intégration des acteurs de l'habitat et du logement. Pour autant, il est également nécessaire de donner les moyens aux habitants de comprendre et de s'approprier la politique locale de l'habitat afin d'encourager les initiatives individuelles. En effet, de nombreux dispositifs d'aides (portés par l'agglomération et les services de l'Etat) permettent d'accompagner les ménages dans leurs parcours résidentiels et dans l'entretien de leur logement. C'est à cet égard que la mise en œuvre d'actions pédagogiques et de communication constitue un volet essentiel de la politique locale de l'habitat.

En parallèle, l'agglomération souhaite développer des relations partenariales avec les professionnels de l'immobilier : promoteur, aménageur. Des réunions régulières permettront de faire le point sur le PLUi-H, notamment les éventuels points bloquants du règlement ou des OAP afin de pouvoir les rectifier.

Objectifs

- ▶ Assurer la lisibilité de la politique locale de l'habitat portée par l'agglomération,
- ▶ Collaborer avec les professionnels de l'immobilier,
- ▶ Communiquer sur la qualité des opérations d'aménagement attendue et les programmes qualitatifs réalisés,
- ▶ Communiquer sur les différentes aides publiques à destination des habitants et des acteurs de l'habitat,
- ▶ Encourager les initiatives individuelles dans la mise en œuvre du programme d'actions,
- ▶ Encourager les initiatives innovantes et les expérimentations dans la production et la réhabilitation de logements et dans les nouvelles formes d'habiter.

Liste des actions

- ▶ D.2.1 - Renforcer la communication à destination des habitants

Articulation avec les autres actions

- ▶ A.3 - Encourager les formes d'habitat intermédiaires plus économes des espaces et des ressources
- ▶ B.3 - Contribuer à l'amélioration de l'attractivité résidentielle à travers la transition énergétique des logements
- ▶ C.2 - Favoriser le maintien dans le logement

Action D.2.1. Renforcer la communication à destination des habitants

Description

L'objectif est de simplifier le contenu de la politique locale de l'habitat et de rendre plus lisible les aides financières ainsi que les mesures d'accompagnement dédiées aux particuliers. Plusieurs supports peuvent être utilisés :

- ▶ Le site Internet de l'Agglomération afin de donner de la visibilité aux actions Habitat conduites et aux attentes de l'Agglomération sur la qualité des opérations d'aménagement
- ▶ Annonay Rhône Agglo Le Mag' : réaliser des numéros thématiques sur certains sujets forts de la politique habitat
- ▶ L'Atelier du Projet dans le cœur de ville historique d'Annonay pour relayer les actions habitat sur le cœur de ville historique d'Annonay
- ▶ Des campagnes de communication : communiquer sur les actions de l'agglomération sur certains secteurs de projets : OPAH-RU, futures zones de projets, sur la réhabilitation du parc vacant, etc... afin de rendre lisible les actions publiques engagées dans le territoire dans le cadre de la mise en œuvre du PLUi-H et d'inciter les habitants à l'action.
- ▶ Des courriers ciblés : notamment des ménages concernés par des sujets spécifiques (traitement de la vacance, parc indigne, réhabilitation énergétique, etc.)

La communication pourra également être ciblée sur certains publics. Pour le public jeune par exemple, une brochure sera rédigée pour mettre en lumière les différentes solutions de logements, d'hébergement. Celle-ci sera rédigée par un groupe de travail qui sera constitué d'une diversité d'acteurs œuvrant dans les domaines du logement, de l'hébergement ainsi que de l'insertion sociale et de la formation professionnelle (SIAO, PIJ, DDT, DDETSPP, structures de formations et d'hébergement, etc.).

A noter qu'un volet important de concertation avec les habitants est portée directement par les communes en lien avec leurs projets d'urbanisme et d'aménagement.

Porteurs et partenaires de l'action

Pilotage : Annonay Rhône Agglo ou communes

Partenaires : à définir selon thématique abordée

Moyens identifiés

- ▶ Moyens humains du service habitat et du service communication d'Annonay Rhône Agglo
- ▶ Frais de communication : 1500€/an

Calendrier prévisionnel

- ▶ Sur toute la durée du PLUi-H

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- ▶ Nombre de campagnes de communication, réunion, ateliers, etc. organisés
- ▶ Nombre de clics sur les rubriques du site internet