



POA

Programme d'orientations et d'actions Habitat



Document approuvé en conseil communautaire
du 26 février 2026

Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat

Table des matières

Cadrage réglementaire	3
I.1. Favoriser le développement d'une offre abordable et diversifiée en logement	5
1. Conduire une politique de développement de l'offre de logements pro-active pour faciliter l'atteinte des objectifs du PLUIH	5
2. Programmer une offre de logements sociaux compatible avec les besoins sur le territoire de la CC DRAGA.....	7
I.2. Apporter des réponses aux besoins mal couverts spontanément.....	9
3. Apporter des réponses adaptées aux actifs en mobilité (travailleurs en mobilité / saisonniers / jeunes / internes (en médecine), artistes, ...).....	9
4. Réaliser l'aire d'accueil pour les Gens du Voyage itinérants à Bourg-Saint-Andéol.....	11
5. Assurer l'accompagnement vers le logement pour les publics en difficulté, et notamment les jeunes.....	13
I.3. Mobiliser les opérations programmées d'amélioration de l'habitat	15
6. Poursuivre et amplifier la lutte contre la vacance des logements.....	15
7. Poursuivre et amplifier l'amélioration de l'habitat privé	17
I.4. Accompagner l'amélioration des résidences collectives au sein du parc ancien	19
8. Mettre en place une politique de veille et d'accompagnement à la structuration des copropriétés fragiles	19
9. Poursuivre les efforts de réhabilitation du parc social ancien	21
I.5. Assurer le suivi et l'évaluation de la politique de l'habitat	22
10. Mettre en place les outils et instances de suivi de la politique de l'habitat.....	22
I.6. Synthèse des moyens financiers	23

Préambule

Cadrage réglementaire

Le Code de la Construction et de l'Habitation définit le contenu d'un document d'orientations. Selon l'article R.302-1 :

« Le Programme Local d'Urbanisme intercommunal et d'Habitat comprend, pour l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale compétent :

- Un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique,
- Un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme,
- Un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci. »

L'article R.302-1-3 précise : « Le programme d'actions indique :

a) Les modalités de suivi et d'évaluation du Programme Local d'Urbanisme intercommunal et d'Habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;

b) Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;

e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation. »

Le présent document énonce la stratégie opérationnelle de la Communauté de Communes du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche, en matière d'habitat, pour la période 2026-2037 inclus.

Celui-ci s'inscrit dans la continuité des orientations stratégiques du PLUiH et se décline en 10 fiches actions.

Axe de travail	Champ d'actions	N°	Action
Le développement d'une offre de logements multiple pour répondre aux besoins variés	Favoriser le développement d'une offre abordable et diversifiée en logement	1	Conduire une politique de développement de l'offre de logements pro-active pour faciliter l'atteinte des objectifs du PLUIH
		2	Programmer une offre de logements sociaux compatible avec les besoins sur le territoire de la CC DRAGA
	Apporter des réponses aux besoins mal couverts spontanément	3	Apporter des réponses adaptées aux actifs en mobilité (travailleurs en mobilité / saisonniers / jeunes / internes (en médecine), artistes...)
		4	Réaliser l'aire d'accueil pour les Gens du Voyage itinérants à Bourg Saint-Andéol
		5	Assurer l'accompagnement vers le logement pour les publics en difficulté, et notamment les jeunes
L'intervention sur le parc ancien pour contribuer à revitaliser l'existant et limiter les besoins en extension	Mobiliser les opérations programmées d'amélioration de l'habitat	6	Poursuivre et amplifier la lutte contre la vacance des logements
		7	Poursuivre et amplifier l'amélioration de l'habitat privé
	Accompagner l'amélioration des résidences collectives au sein du parc ancien	8	Mettre en place une politique de veille et d'accompagnement à la structuration des copropriétés fragiles
		9	Poursuivre les efforts de réhabilitation du parc social ancien
Le pilotage de la politique de l'habitat	Assurer le suivi et l'évaluation de la politique de l'habitat	10	Mettre en place les outils et instances de suivi de la politique de l'habitat

I.1.Favoriser le développement d'une offre abordable et diversifiée en logement

1. Conduire une politique de développement de l'offre de logements pro-active pour faciliter l'atteinte des objectifs du PLUIH

Contexte

Le diagnostic met en avant une production de logements plutôt faible sur la CC DRAGA. Entre 2007 et 2017, 84 logements ont été commencés en moyenne par an sur le territoire, représentant un indice de construction de 4,4 logements pour 1 000 habitants, soit une valeur inférieure à celle de l'Ardèche (5,4 logements pour 1 000 habitants), ainsi qu'à celles des Communautés de Communes Drôme Sud Provence (7 logements pour 1 000 habitants), et Ardèche Rhône Coiron (5,1 logements pour 1 000 habitants).

De plus, la mise en regard des niveaux de prix à l'achat et des niveaux de ressources des ménages locaux pointe un marché de l'individuel ancien relativement accessible aux ménages primo-accédants, mais uniquement sur la fourchette basse des prix. En 2019, le marché du neuf apparaît peu accessible aux primo-accédants originaires de la CC DRAGA, dans la mesure où les maisons à bâtir au sein des lotissements atteignent 170 000 à 190 000 € pour une maison de 90 m² sur un terrain de 500 m² en moyenne. Sur le territoire, seuls 10 à 15% des couples et 15 à 25% des ménages de 3 personnes peuvent prétendre à ce type de bien. Les difficultés d'accession des ménages s'expliquent en grande partie par la pression foncière.

Les communes sollicitent ponctuellement des bailleurs sociaux pour la production de logements en Prêt Social Location-Accession, afin de proposer une offre à prix plus abordables.

La raréfaction de la ressource foncière et l'intervention sur des tènements complexes (en termes de qualité du foncier, de domanialité), pourrait renchérir les coûts et déséquilibrer financièrement les opérations, creusant l'écart entre l'offre et la demande, conduisant finalement à une baisse de la production de logements.

Objectifs poursuivis

Cette action a pour but de faciliter l'atteinte des objectifs du PLUiH via la sortie de projets majeurs répondant aux attentes et besoins des communes.

Les objectifs de production de logements, dont logements sociaux publics, et de reconquête des logements vacants ont été définis de la manière suivante :

		Nombre de logements neufs	Nombre de logements sociaux publics	Poids des logements sociaux	Reconquête de logements vacants
Pôles centres	Bourg-Saint-Andéol	363	49	13%	130
	Viviers	213	60	28%	86
Bourgs périphériques	Saint-Just	101	18	18%	10
	Saint-Marcel	128	17	13%	19
	Saint-Martin	89	10	11%	10
	Saint-Montan	70	14	20%	10
Villages	Bidon	25	0	0%	2
	Gras	34	0	0%	2
	Larnas	25	0	0%	2
Total CC DRAGA		1048	168	16%	271

La production de logements sociaux publics indiquée, de même que la reconquête de logements vacants constituent des objectifs minimums à atteindre. Les logements sociaux publics produits seront principalement des logements locatifs de type PLAI, PLUS ou PLS.

Sur la durée du PLUi-H, une partie de la production de logements sociaux est également envisagée via le conventionnement de logements privés (~90) au travers des dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat (cf. fiches action 2, 6 et 7).

Modalités de mises en œuvre

Pour conduire une politique de développement de l'offre de logements pro-active, la CC DRAGA souhaite mobiliser plusieurs leviers :

	Tout d'abord, elle a choisi de faciliter l'accès au foncier pour les opérateurs du logement social, en inscrivant des servitudes de mixité sociale dans les pièces règlementaires (OAP, zonage). Ensuite, un comité de suivi (composé de techniciens et vice-présidents, maires) permettant l'accompagnement des porteurs de projets dans la définition de projets adaptés aux attentes et aux besoins du territoire (peuplement, produits...) sera mis en place. Les services urbanisme et habitat de l'intercommunalité animeront la stratégie foncière tout au long du PLUIH, en lien avec les communes, l'EPORA, les opérateurs et financeurs (modification du PLUIH, acquisition, fiscalité...), afin d'assurer la sortie des projets majeurs et de suivre leur avancement. La CC DRAGA souhaite établir des critères d'éligibilité et conditionner le portage foncier communautaire à des actions complexes sur lesquelles EPORA ne peut pas intervenir et pour lesquelles l'intervention de la DRAGA constitue un véritable effet levier pour le projet. Pour ce faire, elle pourra s'appuyer sur des exemples concrets et définir des conditions d'intervention (seuil d'opération, contexte urbain, programme envisagé...), en fonction de la capacité à les mettre en œuvre. Enfin, il a été décidé de faire intervenir l'architecte-conseil de la DRAGA sur des opérations d'aménagement d'ensemble de logements privés : • Pour traduire auprès du promoteur (et de son architecte) les besoins et attentes de la commune en complément de l'OAP définie. • Pour « donner à voir » des projets auprès de propriétaires de tènements constructibles faisant de la rétention (démarche pro-active).	
Moyens financiers	Intervention renforcée de l'architecte-conseil à prévoir : ≈3000 € / an	
Moyens humains de la CC DRAGA	Pour l'ingénierie, il est prévu 0,05 ETP du service habitat et 0,2 ETP du service urbanisme pour animer la stratégie foncière (coordination commune / EPORA /opérateurs), suivre et piloter la production de logements.	
Rôles des collectivités et des partenaires	La DRAGA pilotera cette action. Les communes dialogueront avec l'intercommunalité dans le cadre des projets, participeront aux comités de suivi, et s'inscriront dans une démarche pro-active en faveur des opérateurs de logement pour faciliter la maîtrise foncière. Les opérateurs du logement consulteront les collectivités en amont du dépôt du Permis d'Aménager, accompagneront les collectivités dans la réalisation des objectifs de programmation et solliciteront des prestations de l'architecte-conseil de l'intercommunalité en amont des opérations de logements privés. L'EPORA intervient dans le portage foncier et assure l'accompagnement des collectivités dans la sortie des projets (en apportant une vigilance relative aux conditions d'équilibre d'opération).	
Calendrier de mise en œuvre	Cette action sera menée sur toute la durée du PLUIH.	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte • Volumes de logements neufs produits et part du logement social • Évolution des prix du foncier et de l'immobilier	De suivi de l'action • Nombre de projets suivis de manière partenariale • Budget et volumes des opérations avec portage foncier • Suivi des conventions EPORA (conventions de stratégie et de veille foncière et conventions opérationnelles) via un tableau de bord de suivi des projets (nombre de logements envisagés / produits, typologie...) • Analyse de la production de logement (formes, localisation, densité...) • Taux de réalisation des OAP

2. Programmer une offre de logements sociaux compatible avec les besoins sur le territoire de la CC DRAGA

Contexte	Le diagnostic du PLUIH fait état d'une pression sur le parc social de l'intercommunalité importante : 7,7 demandes pour une attribution en 2018. Elle est nettement plus forte qu'à l'échelle départementale, où elle est de 3,5 demandes pour une attribution, et de 3 demandes pour une attribution pour les personnes résidant hors du parc social, ainsi qu'à l'échelle nationale (4,6 demandes pour une attribution). Les bailleurs font par ailleurs état d'une difficulté à répondre à la demande, aussi bien pour des logements collectifs qu'individuels. Cette situation apparaît d'autant plus problématique que le logement social constitue une sécurité quant à la possibilité de disposer d'un logement en location à l'année, en raison de la forte saisonnalité de l'offre locative privée sur le territoire, à l'instar du département de l'Ardèche, Parallèlement, la demande de logement social émane de publics précaires. En effet, à l'instar des territoires du sud de l'Ardèche, les ressources des demandeurs apparaissent très faibles (majoritairement inférieures aux plafonds du PLAI). Les demandeurs locaux sont en premier lieu des locataires HLM, et ils sont légèrement plus âgés qu'à l'échelle départementale. Les familles sont en revanche légèrement plus représentées bien que les demandeurs se composent d'une majorité de petits ménages. Aucune commune de la CC DRAGA n'est soumise à des objectifs de production et de répartition de logements sociaux. Actuellement, la CC DRAGA ne finance pas la production de logements sociaux. La garantie d'emprunt est prise par les communes en complément du Conseil Départemental 07.
Objectifs poursuivis	Veiller à la pertinence de l'implantation des logements sociaux et de leurs caractéristiques (typologies, surfaces, etc.) sur les différentes communes du territoire pour répondre aux besoins identifiés, en ciblant leur développement dans des secteurs suffisamment équipés et structurés, permettant la réalisation d'opérations de taille suffisante et concourant au changement d'image du logement social. Réaliser 20 logements sociaux par an en moyenne à l'échelle du territoire. Cette production se traduira par une construction neuve de logements sociaux (≈12,5/an cf. objectif fixé dans fiche action 1) et par le conventionnement de logements privés encouragé au travers d'opérations d'amélioration de l'habitat (≈7,5/an).
Modalités de mise en œuvre	Tout d'abord, la CC DRAGA souhaite instaurer un dialogue et un accompagnement systématique sur la programmation en amont du dépôt de permis d'aménager afin de poursuivre la diversification des produits en termes de typologies (notamment les petites typologies) pour prendre en compte les mutations démographiques en cours sur le territoire (augmentation des petits ménages au sein de la demande, prise en compte du vieillissement des demandeurs). Par ailleurs, la CC DRAGA envisage de mettre en place une enveloppe forfaitaire pour encourager le développement d'une offre de logements financés par le Prêt Locatif à Usage Sociale (PLUS) sur des opérations complexes en renouvellement ou sur bâtis anciens. La première étape sur cette action consistera à rédiger un règlement d'attribution des aides définissant les critères d'éligibilité que les opérations devront respecter pour obtenir des subventions de la part des collectivités. Ensuite, bien que les communes de la CC ne soient pas soumises à des objectifs en termes de logement social, la production envisagée est de 20 logements sociaux par an avec une programmation de 30% de PLAI minimum et 30% de PLS maximum, le delta est réalisé en PLUS, afin de répondre aux besoins des demandeurs mais avec la volonté de ne pas concentrer les situations de précarité. La production de cette offre en PLAI sera principalement orientée vers des petits logements sur les pôles-centres. Les autres communes ne sont pas concernées par cette programmation de PLAI. Une offre en PLAI adaptée sera notamment à programmer, en lien avec les besoins en hébergement d'urgence sur la commune de Bourg-Saint-Andéol. Par ailleurs, les élus souhaitent développer l'accession encadrée au gré des opportunités, en mobilisant l'outil adapté en fonction des opérations (PSLA, BRS, accession sociale classique...).

	Enfin, la CC participe activement au développement de l'offre privée conventionnée au travers d'une participation au financement de travaux de rénovation de logements locatifs privés dans le cadre de l'OPAH-RU, en partenariat avec l'Anah. Dans ce cadre, elle mène également un travail d' observation et de suivi du développement de l'offre privée conventionnée via l'inventaire transmis par la délégation locale de l'Anah.	
Moyens financiers	Enveloppe forfaitaire pour encourager le développement d'une offre de logements PLUS sur des opérations complexes en renouvellement ou sur bâtis anciens d'environ 50 000 €, Prise en charge de la garantie d'emprunt en complément de celle prise par le Conseil Départemental. Concernant la production de logements conventionnés privés, les moyens financiers sont définis dans le cadre de l'OPAH-RU sous la forme d'aides au conventionnement, soumis à la réalisation de travaux (enveloppe de subvention de 81 750 €/an pour l'OPAH-RU 2022-2027).	
Moyens humains de la CC DRAGA	Pour l'ingénierie : pilotage du développement de l'offre sociale et organisation d'une réunion annuelle d'échanges avec les bailleurs sociaux, il est prévu 0,05 ETP du service habitat.	
Rôles des collectivités et des partenaires	La CC DRAGA pilotera cette action. Les communes devront faire remonter leurs besoins en logements sociaux et en logement abordable. Les opérateurs de logements réaliseront des études de marché (analyse des besoins exprimés, retours d'expériences...) et des études de faisabilité pour ajuster la programmation. Les bailleurs sociaux feront remonter les besoins et les priorités au regard de la demande perçue. L'État financera le logement social via les aides à la pierre et transmettra à l'intercommunalité les inventaires de logements privés conventionnés. Action Logement pourra participer au financement du logement social (qui induira des droits de réservation pour les salariés). SOLIHA via son agence immobilière sociale et l'intermédiation locative pourra accompagner la sortie de projets et faire remonter des besoins. Les agences immobilières pourront faire remonter les besoins du territoire.	
Calendrier de mise en œuvre	Cette action se déroulera sur toute la durée du PLUiH. Le règlement d'attribution des aides pour la production de logements PLUS en opération complexe, renouvellement ou bâti ancien sera élaboré sur la 1 ^{ère} année d'exécution du PLUi-H.	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte - Évolution du nombre et taux de logements sociaux par commune et sur l'ensemble de l'intercommunalité - Évolution de la demande et de la pression de la demande de logement social sur l'ensemble du territoire et par typologie.	De suivi de l'action - Analyse de la production de logements sociaux et caractéristiques des opérations financées (granulométrie, typologies, financements, suivi des prix de revient et du couple loyer-charges dans les opérations neuves ...) - Échanges réalisés dans le cadre de la programmation de logements sociaux

I.2. Apporter des réponses aux besoins mal couverts spontanément

3. Apporter des réponses adaptées aux actifs en mobilité (travailleurs en mobilité / saisonniers / jeunes / internes (en médecine), artistes, ...)

Contexte	De manière générale, le territoire accueille une population peu ancrée localement, en raison des parcours professionnels, et pour qui le parc locatif privé non meublé ne constitue pas une réponse adaptée, tout comme l'accès à la propriété. Le conseil habitat jeunes (CHJ) Ardèche Rhodanienne Méridionale, qui a accompagné 24 jeunes en 2022 identifie un besoin de création de l'offre en hébergement dans des structures spécifiques à destination des jeunes, de type résidence sociale, avec une pluralité de modes d'accueil (hébergement d'urgence, avec Allocation Logement Temporaire, résidence-jeunes, en intermédiation locative). Le développement du parc de logements de bailleurs privés est également à encourager, afin d'offrir au public jeune la solution la plus adaptée à son profil. En ce qui concerne l'hébergement des salariés dans le parc social réservé par Action Logement, seuls 4 logements ont été attribués en 2018, pour 17 demandes en cours, en raison notamment d'un faible turn-over. La demande se concentre sur des logements familiaux (3 T4 et 1 T5), soulevant la question des solutions apportées à l'hébergement des salariés s'installant sur le territoire avec leur famille.
Objectifs poursuivis	Cette action vise à préciser les besoins à satisfaire en termes de logements des actifs en mobilité et à apporter des réponses adaptées.
Modalités de mises en œuvre	La CC DRAGA souhaite réaliser une enquête auprès des établissements du territoire concernant les besoins des actifs en mobilité (liste des établissements ciblés à définir). Elle souhaite maintenir le dispositif d'accompagnement proposé par le Conseil Habitat Jeunes en poursuivant le soutien financier du service et le partenariat avec un opérateur et la Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron. Il a aussi été décidé d'accompagner le développement d'une offre en location courte durée, qui s'appuie sur l'offre existante (gîte du nucléaire, locations de meublés touristiques, etc.) et qui pourrait se faire via du conventionnement. De fait, les garanties d'Action Logement et les outils adaptés (bail mobilité...) seront mobilisés et une communication auprès des propriétaires bailleurs sera nécessaire. Cette offre est à dissocier de l'offre de logement transitoire à créer pour les professionnels de santé (ex : maison des Internes) pour laquelle une maîtrise d'ouvrage communale, avec une offre déléguée à un gestionnaire de résidence est envisagée. Solution de logement imaginée comme véritable « lieu de vie » (espaces communs, attractivité des logements...) elle pourrait éventuellement être mutualisable pour répondre à d'autres publics.
Moyens financiers	La CC DRAGA et la CC ARC s'engagent à soutenir financièrement le Conseil Habitat Jeunes à hauteur de 39 000 € par an. La part de la CC DRAGA est fixée au prorata de la population INSEE de l'EPCI et s'élève à 17 591 € en 2025 Ce financement sera réévalué annuellement. <i>Il n'y a actuellement pas de visibilité financière de la part du Département sur l'aide pouvant être apportée à l'investissement (construction neuve ou en réhabilitation) d'une maison des Internes (Viviers ou BSA).</i>
Moyens humains de la CC DRAGA	Pour l'Ingénierie, 0,1 ETP du service habitat sera prévu pour la réalisation d'enquêtes, la mobilisation des bailleurs proposant une offre de location courte durée en lien avec Action Logement et la mobilisation d'associations/opérateurs réalisant de l'Intermédiation Locative (IML).

	Un appui sera sollicité sur la mission santé du pôle Petite Enfance – Enfance / Jeunesse – Vie Sociale / Services de Proximité / Santé pour la réalisation d'une étude de faisabilité concernant la création d'une offre de logements transitoires pour les professionnels de santé.	
Rôles des collectivités et des partenaires	La CC DRAGA pilotera cette action. La Banque des Territoires, le Département et les communes pourront intervenir dans le soutien à la création de l'offre de logements transitoires à destination des professionnels de santé, en lien avec la CPTS (communauté professionnelle territoriale de santé). Action Logement gèrera la communication autour des dispositifs existants (garantie VISALE, Bail mobilité...) Les bailleurs sociaux pourront sous-louer des logements à des associations dans le cadre de l'intermédiation locative. Les chambres consulaires et les représentants du monde économique feront part des besoins de la part des entreprises, et pourront être les relais des dispositifs mobilisables auprès des réseaux professionnels. Pôle Emploi transmettra des données relatives aux projets de recrutement et aux besoins exprimés par les demandeurs d'emplois et les entreprises en matière de logement. Les structures culturelles et sociales du territoire (la CAF, la mission locale, les CCAS, France services, CNPE, professions médicales...), pourront aussi orienter le public vers les offres existantes, et faire part des besoins.	
Calendrier de mise en œuvre	L'enquête concernant les besoins des actifs en mobilité sera mise à jour de manière périodique (fréquence envisagée : tous les 3 ans). La commune de Saint-Just d'Ardèche propose d'ores et déjà un logement à destination des internes en médecine. Une réflexion pour la création d'une offre de logements transitoires pour les professionnels de santé avec mutualisation possible auprès d'autres actifs en mobilité est en cours sur Viviers. Une étude de faisabilité en lien avec la CPTS est envisagée sur les premières années d'exécution du PLUi-H.	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte Évolution des besoins en main d'œuvre (enquête Pôle Emploi)	De suivi de l'action - Suivi des besoins pour les employeurs/structures du territoire (enquête DRAGA) - Évolution du nombre de logements locatifs conventionnés, dont ceux proposés en Intermédiation locative et maîtrise d'ouvrage d'insertion

4. Réaliser l'aire d'accueil pour les Gens du Voyage itinérants à Bourg-Saint-Andéol

Contexte	Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) de l'Ardèche, a été approuvé en 2019. Sur le territoire de la DRAGA, il prévoit la création d'une aire permanente d'accueil à Bourg-Saint-Andéol de 20 places. Il est à noter également le développement d'une aire de grand passage (Sud Ardèche) sur la commune de Lablachère, d'une capacité de 100 caravanes, pour répondre à une tendance croissante de grands rassemblements de ces familles. Toutefois, la localisation géographique de cette aire de grand passage est actuellement remise en question. Une étude de révision du schéma départemental est en cours de démarrage et permettra de réévaluer précisément les besoins.
Objectifs poursuivis	Cette action vise à mettre en œuvre le SDAHGV et adapter au mieux l'aire d'accueil pour les Gens du Voyage au territoire et aux besoins des publics concernés.
Modalités de mises en œuvre	Un site a été identifié pour la création d'une aire d'accueil des gens du voyage à Bourg-Saint-Andéol. Il se situe sur la Zone d'Activité de Fanjouge (terrain Sud-Ouest, en limite de la RD86). Ce site est maîtrisé foncièrement par la commune de Bourg-Saint-Andéol. Une étude de faisabilité a permis de définir une capacité d'accueil du projet de 16 places. Dans le cadre des études de conception à mener, un dossier loi sur l'eau (autorisation) devra être constitué. La CC DRAGA se rapprochera également des gestionnaires d'aire d'accueil et des collectivités pour capitaliser sur les bonnes pratiques à prendre en compte au stade de la conception de l'aire pour en faciliter la gestion ultérieure. Un mode de gestion adapté à l'aire d'accueil et aux publics envisagés devra également être arbitré par la CC DRAGA. Un ajustement du projet devra éventuellement être réalisé en fonction des conclusions de l'étude de révision du schéma départemental actuellement en cours.
Moyens financiers	Sous réserve des conclusions de l'étude de révision du schéma départemental : Investissement : ≈1,6 million d'€ HT, frais d'études et de maîtrise d'œuvre inclus. Fonctionnement : ≈ 80 000 € de dépenses et ≈ 30 000 € de recettes (estimation sur la base de coûts réels constatés sur des aires de taille similaire. Attention, le coût indiqué pour les recettes dépend du taux de remplissage de l'aire.)
Moyens humains de la CC DRAGA	Pour l'ingénierie, 0,05 ETP du service habitat est mobilisé pour le suivi des études de conception, de la réalisation et du fonctionnement de l'aire d'accueil.
Rôles des collectivités et des partenaires	La DRAGA pilotera cette action. L'État participera au financement de l'aire dans le cadre de la dotation d'équipement des territoires ruraux (DETR). La commune de Bourg-Saint-Andéol accompagnera la réalisation du projet. Les associations locales des Gens du Voyage suivront le projet et exposeront les besoins des GDV.
Calendrier de mise en œuvre	Sous réserve des conclusions de l'étude de révision du schéma départemental : Constitution du dossier loi sur l'eau : 2026 Réalisation des études de conception : 2026-2027 Réalisation de l'aire d'accueil : 2028

Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte	De suivi de l'action
	Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage	- Suivi de la réalisation de l'aire d'accueil (calendrier, bilan financier) - Suivi de l'occupation de l'aire d'accueil – bilan de fonctionnement (coût, gestion...)

5. Assurer l'accompagnement vers le logement pour les publics en difficulté, et notamment les jeunes

Contexte	La population du territoire apparaît fragile. En effet, 72% des demandeurs de logement social ont des revenus inférieurs aux plafonds de ressources PLAI (SNE 2018) et le taux de pauvreté de la CC DRAGA est élevé : 16,2% (INSEE 2019). Il est supérieur à celui du département (14,3%), de la région (12,8%). En termes d'accompagnement social des ménages précaires, il est relevé une absence de structures associatives sur le territoire de la CC DRAGA, susceptible de pointer des besoins spécifiques. Le PDALHPD 2024-2029 de l'Ardèche agit à plusieurs niveaux pour les publics en difficulté : - Garantir un logement stable via l'offre sociale, la mobilisation du parc privé/territorial et l'habitat accompagné, notamment pour les jeunes. - Renforcer l'accompagnement social et professionnel, la prévention des expulsions et l'adaptation à la vie active, essentielles pour la réussite des jeunes. - Favoriser la participation, la concertation et les instances de pilotage locales, assurant que les solutions tiennent compte du parcours et des besoins des jeunes en situation précaire.
Objectifs poursuivis	Avec cette action, la CC DRAGA veut soutenir l'accompagnement vers le logement des publics en difficulté afin qu'ils puissent bénéficier d'une offre de logements adaptée.
Modalités de mise en œuvre	La CC DRAGA a souhaité assurer l'accompagnement vers le logement pour les publics en difficulté, et notamment les jeunes, par le biais de plusieurs interventions. Tout d'abord, il a été décidé d'améliorer la lisibilité autour de la gestion de la demande de logement social sur le territoire (dans le cadre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur – PPGDLSID), aussi bien auprès des partenaires (CCAS, France Services, bailleurs sociaux) que le public de demandeurs, en mettant en place des outils clarifiant les informations clés à connaître pour effectuer une demande (critère d'éligibilité, démarche...). Par ailleurs, le souhait est de renforcer la sécurisation des parcours résidentiels des publics en difficulté grâce à des accompagnements du CCAS et de la mission locale, et des garanties pour le propriétaire-bailleur. Pour les jeunes en difficulté, la CC a pour objectif de maintenir et renforcer le relai vers le Conseil Habitat Jeunes (CHJ) avec des permanences dans les espaces France Service de la DRAGA. Enfin, en lien avec l'action 2, l'intercommunalité souhaiterait développer l'offre en PLAI adaptés (financés par l'État) en mobilisant les gestionnaires potentiels (association, mutualité, habitat et humanisme...).
Moyens financiers	Fonctionnement du Conseil Habitat Jeunes ≈ 18 000 €/an (cf action 3)
Moyens humains de la CC DRAGA	Pour l'ingénierie : 0,05 ETP du service habitat va être mobilisé pour animer le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID) et le suivi du Conseil Habitat Jeunes.
Rôles des collectivités et des partenaires	L'État participera aux Commissions d'Attribution des Logements (CAL). Les communes participeront aux CAL et feront remonter les besoins. Le CCAS fera remonter les besoins et transmettra les dossiers pouvant entrer dans le contingent préfectoral. Les bailleurs sociaux transmettront les résultats des CAL à l'intercommunalité pour envoi aux communes (ou mise à disposition d'un accès au portail SNE, en respect avec le RGPD) Les membres participant aux commissions d'attributions devront respecter leur devoir de confidentialité.

Calendrier de mise en œuvre	Cette action se déroulera sur toute la durée du PLUIH.	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte	De suivi de l'action
	- Évolution des effectifs jeunes sur le territoire - Évolution du taux de pauvreté	- Bilan du SIAO : nombre de demandes d'urgence et d'insertion, délai de traitement, nombre de demandes sans solution de réponse - Bilan du PPGDID et suivi de la demande de logements sociaux - Bilan de l'accompagnement réalisé par CHJ (Nombre de jeunes accompagnés dans leur parcours logement)

Focus : Les dispositifs d'accompagnement vers et dans le logement

- **Accompagnement social lié au logement (ASLL)**
 - **Compétence** : Département
 - **Financement** : Fonds unique logement (FUL)
 - **Objectif** :
 - Aider à l'accès au logement (recherche, démarches)
 - Favoriser le maintien dans le logement
 - **Mise en œuvre** : Externalisée, portée par des opérateurs locaux selon le territoire
 - **Interlocuteur DRAGA** : Diaconat protestant au Teil
- **Accompagnement vers et dans le logement (AVDL)**
 - **Compétence** : État
 - **Financement** : État
 - **Principe** :
 - Similaire à l'ASLL (accès et maintien)
 - **Différence** : La demande passe par la plateforme **SI-SIAO**, qui attribue la mesure à l'opérateur
 - **Interlocuteur local** : Inchangé (Diaconat protestant au Teil pour DRAGA)
- **Intermédiation locative (IML)**
 - **Outil** : Agence à vocation sociale
 - **Objectif** :
 - Mobiliser des logements dans le parc privé
 - Sécuriser le parcours locatif
 - Proposer un accompagnement pour garantir la stabilité

I.3. Mobiliser les opérations programmées d'amélioration de l'habitat

6. Poursuivre et amplifier la lutte contre la vacance des logements

Contexte	La CC DRAGA enregistre une hausse importance de la vacance, qui concernait 7,9 % du parc en 1999 et 8,6 % en 2010 et 11,2% en 2019. Le volume de logements vacants a ainsi augmenté de 7,3 % par an sur la dernière période censitaire. L'étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'un nouveau dispositif d'amélioration de l'habitat réalisée par Urbanis en 2020 a précisé la localisation de cette vacance. A Bourg-Saint-Andéol, la vacance de longue durée est prédominante : elle représente 61% du parc de logements vacants soient 360 logements. Parmi ceux-ci, près de 160 se trouvent sur le centre-ville de Bourg-Saint-Andéol sur les plus de 1 000 logements du centre-ville. A Viviers, on dénombre près de 230 logements vacants de longue durée et près de la moitié d'entre eux sont situés sur le centre-ville. La vacance de longue durée frappe donc avant tout le parc du centre-bourg avec 19% de logements vacants de longue durée sur les 580 logements du centre-ville de Viviers. A Bourg-Saint-Andéol, la vacance de courte durée (moins de 2 ans) représente 39% des logements vacants et se justifie par une part importante de logements locatifs impliquant un temps de rotation entre 2 occupants. La mobilité résidentielle est en ce sens plus significative sur la commune centre. Cette problématique est bien connue des acteurs du territoire et certaines problématiques spécifiques ont pu être mises en avant : - Les logements en centre ancien ne correspondent pas aux modes d'habitabilité d'un logement décent (ouvertures et luminosité, accessibilité...) - Il a été constaté une récurrence de logements vacants et dégradés dans les immeubles possédant un commerce au RDC sans accès indépendant. - Des rénovations de logements vacants se font en dehors du dispositif d'OPAH et cela questionne sur la maîtrise de la qualité des travaux. - Ces dernières années, les communes concernées multiplient les arrêtés de péril.
Objectifs poursuivis	Cette action vise à diminuer le volume de logements vacants, revitaliser les centres bourgs et remettre sur le marché des logements décents et de qualité.
Modalités de mises en œuvre	La CC DRAGA souhaite poursuivre et amplifier sa démarche pour résorber la vacance sur son territoire. Tout d'abord, en réalisant une étude-action proactive sur la vacance. Celle-ci consisterait, à l'aide de la plateforme Zéro Logement Vacant, à identifier les logements vacants mobilisables, pour retrouver et prendre contact avec les propriétaires puis accompagner la remise sur le marché de ces logements. En parallèle, la mise en œuvre de la taxe d'habitation sur les logements vacants depuis plus de 2 ans est en réflexion. → <i>L'échelle d'instauration de cette taxe reste à définir (EPCI ou commune) car le taux applicable n'est pas cumulable.</i> Ensuite, il est convenu d'apporter des solutions à la vacance via un portage foncier public en lien avec des opérateurs fonciers (nécessitant au préalable une identification des tènements porteurs et des modalités de sortie opérationnelle) et en envisageant la mise en œuvre d'actions coercitives de résorption sur des ilots stratégiques via différents dispositifs : DUP Opération de Restauration Immobilière (ORI), opérations Résorption Habitat Insalubre (RHI) / Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux, etc. Enfin, dans le cas spécifique des communes concernées par le programme Petites Villes de Demain (Bourg Saint-Andéol et Viviers), il faudra étudier, en lien avec les opérateurs éligibles, la possibilité de mobiliser les dispositifs « vente d'immeubles à rénover (VIR) » ou « dispositif d'intervention foncière et immobilière (DIFF) ». La poursuite de l'intervention sur les espaces publics, commerces, stationnement, offre culturelle, etc. en centre-bourg est indispensable à la réussite de cette action.

Moyens financiers	Les dépenses relatives à l'OPAH-RU sont déclinées de la manière suivante : - Budget de fonctionnement d'environ 135 000 € par an pour le suivi-animation (dont ≈88 000 € pris en charge par l'ANAH et les communes de Bourg-Saint-Andéol et Viviers) - Budget d'investissement de 170 950 € par an (subventions CC DRAGA aux opérations, complété par des aides de l'ANAH et des communes Bourg-Saint-Andéol et Viviers à hauteur de 700 000 € environ) En lien avec l'action 2 relative au développement de l'offre de logements sociaux, des dépenses exceptionnelles relatives à des opérations de recyclage foncier menées dans le cadre de procédures coercitives (de type RHI-THI-RORI) sont à prévoir. Le montage de ces opérations spécifiques nécessitera d'être étudié au cas par cas mais la CC pourrait financer une partie de l'ingénierie nécessaire à la réalisation de ces opérations (ex : montage des dossiers DUP ORI) et participer, aux côtés de l'Anah, au déficit lié au recyclage foncier des immeubles, en soutien des communes qui interviendraient en tant que maîtres d'ouvrages de ces opérations.	
Moyens humains de la CC DRAGA	Pour l'ingénierie, il est prévu 0,1 ETP du service habitat et une mobilisation du chef de projet Petite Ville de Demain pour le pilotage de l'étude-action sur la vacance, le suivi de la mise en œuvre des actions coercitives sur des ilots stratégiques et la mobilisation des partenaires.	
Rôles des collectivités et des partenaires	L'État sera mobilisé via les aides de l'ANAH. La Banque des Territoires (dans le cadre de Petite Ville de Demain) sera sollicitée pour le financement d'une partie de l'ingénierie (études de faisabilité, accompagnement des opérations curatives sur les ilots dégradés par le chef de projet PVD...). Les communes s'impliqueront dans le repérage et se feront relai auprès des propriétaires et des porteurs de projets. Elles pourront abonder les aides communautaires de l'OPAH-RU. Un établissement foncier (EPORA, SEM Foncière...) portera le foncier/l'immobilier d'ilots stratégiques pour de l'acquisition-amélioration. Les bailleurs sociaux dialogueront avec les collectivités et propriétaires et définiront la faisabilité d'opérations d'acquisition-amélioration ou de Ventes d'Immeubles A Rénover plus chères que le neuf, L'ABF, l'Architecte-conseil CC DRAGA, l'opérateur OPAH-RU et l'ALEC 07 accompagneront les porteurs de projet dans la réalisation de rénovations de qualité, notamment des opérations curatives sur les ilots dégradés.	
Calendrier de mise en œuvre	L'étude-action relative à la vacance a débuté avec le démarrage de l'OPAH-RU 2022-2027 (suivi d'immeubles prioritaires au titre de la vacance). Cette étude-action devra être poursuivie pendant toute la durée du PLUi-H. Le montage d'actions coercitives en lien avec des opérateurs fonciers sera envisagé à moyen terme, a priori entre 2025 et 2030. Quant aux outils VIR (Vente d'Immeubles à Rénover) et DIIF (Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière), ils seront mobilisés à long terme, potentiellement après 2027.	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte Évolution du nombre et du taux de logements vacants structurels par commune et notamment dans les centres-bourgs de Bourg-Saint-Andéol et Viviers	De suivi de l'action - Bilan de l'étude-action sur la vacance (contacts et nombre de propriétaires accompagnés...) - Nombre de logements vacants remis sur le marché notamment via l'OPAH-RU et via les outils coercitifs spécifiquement

7. Poursuivre et amplifier l'amélioration de l'habitat privé

Contexte	La convention pour l'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) a été signée le 31/08/22. Elle est effective sur la période 2022-2027. L'opération s'applique à l'ensemble des neuf communes de la CC DRAGA soit : Bidon, Bourg-Saint-Andéol, Gras, Larnas, Saint-Just d'Ardèche, Saint-Marcel d'Ardèche, Saint-Martin d'Ardèche, Saint-Montan, Viviers. Les deux centre-bourgs de Bourg-Saint-Andéol et de Viviers ont été retenus pour bénéficier d'un secteur renforcé en raison des besoins spécifiques d'amélioration du parc de logements.
Objectifs poursuivis	Cette action a pour but de poursuivre et amplifier les démarches engagées par l'intercommunalité pour rénover le parc ancien.
Modalités de mises en œuvre	La CC DRAGA a décidé d'accompagner les porteurs de projets dans la réalisation de rénovation de qualité et abordables en maintenant et renforçant les dispositifs d'aide et d'accompagnement des propriétaires (OPAH-RU / Service Public de la Rénovation l'Habitat (SPRH), opération façades, architecte conseil, bail à réhabilitation) et en amplifiant la communication sur ces dispositifs. Elle a décidé de s'engager, dès 2025, dans la signature du Pacte Territorial France Rénov', sur les 2 volets d'action obligatoires (dynamique territoriale et information, conseil, orientation des ménages). Dans le cas spécifique de Petite Ville de Demain (Bourg Saint-Andéol et Viviers) la mise en place d'une opération de revitalisation de territoire dès 2023 rend possible la mobilisation du dispositif de défiscalisation Denormandie pour les investisseurs s'engageant dans la mise en location de logements à loyer plafonné. Enfin, la CC DRAGA souhaite poursuivre les actions en matière de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé avec l'expérimentation de l'outil « permis de louer » et l'accompagnement à la mise en place des procédures administratives (RSD, mise en sécurité, confiscation des APL en cas de logement indécemment...). Dans le cadre de la mise en place de ces différents dispositifs, les communes pourront mobiliser les outils de communication réalisés à destination du grand public. Pour le cas spécifique du permis de louer, des courriers nominatifs ont été envoyés aux propriétaires détenant un bien sur les secteurs concernés.
Moyens financiers	Pour le fonctionnement, il est prévu un financement des permanences et de l'accompagnement OPAH-RU, opération façades, SPPEH et architecte-conseil. - Financement des prestations d'architecte-conseil (y compris accompagnement au montage des dossiers « opérations façades ») : ~ 7 000 € annuels de fonctionnement - Financement du SPRH : 18 300 € annuels de fonctionnement en reste à charge pour la CC DRAGA après déduction des subventions accordées par les autres financeurs - Financement du suivi-animation de l'OPAH-RU confié à un opérateur ~ 135 000 € annuels dont 60 % pris en charge par l'ANAH, 34% pris en charge par DRAGA et 6% par les communes de BSA et Viviers - Financement du suivi-animation de l'opération façades (via architecte-conseil et opérateur OPAH-RU) : ~ 15 000 € annuels Suivi-animation du dispositif « Permis de Louer » : 10 000 € annuels de budget de fonctionnement Investissement : Aides aux travaux prévues dans le cadre de l'OPAH-RU et de l'opération façades : 208 450 € annuel
Moyens humains de la CC DRAGA	Pour l'ingénierie, il est prévu 0,2 ETP du service habitat pour le pilotage de l'OPAH-RU et des différents outils de lutte contre l'habitat dégradé (permis de louer, procédures administratives...) et la mobilisation du chef de projet Petite Ville de Demain pour la définition et le suivi de la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).

Rôles des collectivités et des partenaires	L'État sera mobilisé via les aides de l'ANAH. Les communes seront le relai des dispositifs d'amélioration de l'habitat auprès des propriétaires et des porteurs de projets. Elles pourront abonder les aides communautaires de l'OPAH-RU et réaliser des opérations de renouvellement urbain pour améliorer le cadre de vie des quartiers en perte d'attractivité. L'ABF, l'Architecte-conseil de la CC DRAGA, l'opérateur de l'OPAH-RU et l'opérateur du SPRH accompagneront les porteurs de projet dans la réalisation de rénovations de qualité. Les agents immobiliers et les notaires seront le relai des conditions de mise en location des logements (performance énergétique, salubrité...) et pourront renvoyer vers l'OPAH-RU ou vers des gestionnaires de patrimoine (mobilisation des dispositifs de défiscalisation). Les artisans pourront aussi être le relai des dispositifs d'amélioration de l'habitat auprès des propriétaires et des porteurs de projet. L'ADIL collectera des données sur le territoire et mettra à disposition un observatoire. L'ARS, les aides à domicile et les professionnels de santé pourront faire remonter les besoins. Le Conseil Départemental, les Caisses de retraite (MSA, CARSAT), les investisseurs en défiscalisation (Malraux, DeNormandie) participeront au financement.	
Calendrier de mise en œuvre	L'OPAH-RU en cours porte sur la période 2022 – 2027. Son bilan et le lancement d'une étude pré-opérationnelle visant à définir de nouveaux dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat sont à envisager à partir de 2026. La mise en œuvre de cette action est prévue sur toute la durée du PLUi-H.	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte - Évolution des dispositifs mobilisables sur les communes du territoire (ORT, SPPEH...) - Nombre et taux de PPPI (Parc Privé Potentielle-ment Indigne)	De suivi de l'action - Bilan du « permis de louer » : nombre d'autorisations accordées, avec réserves, et interdictions de mise en location et évolution des périmètres le cas échéant - Bilan du SPRH : nombre de ménages accompagnés, nombre de logements réhabilités... - Bilan de l'opération façades et des permanences de l'architecte-conseil - Bilan de l'OPAH-RU : nombre de logements accompagnés, nombre de logements réhabilités (par type de travaux), taux de financement moyen (par type de travaux), coût global de travaux - Suivi des arrêtés de péril et insalubrités (remontées d'informations des communes) et infractions au RSD, nombre de situations traitées

I.4. Accompagner l'amélioration des résidences collectives au sein du parc ancien

8. Mettre en place une politique de veille et d'accompagnement à la structuration des copropriétés fragiles

Contexte	L'OPAH-RU dans son volet « copropriétés » a identifié un certain nombre d'immeubles dégradés dans les centres historiques de Bourg-Saint-Andéol et Viviers. L'une d'entre elles : la copropriété La Jeannette située à Bourg-Saint-Andéol fait l'objet d'un suivi régional spécifique dans le Plan Initiatives Copropriété. Dans ce cadre, il est proposé de mettre en place une ingénierie spécifique ainsi que des aides aux travaux pour inciter ces copropriétés à engager des travaux de rénovation, en complément des aides ANAH. Par ailleurs, dans le cadre du dispositif « Ma Prime Rénov' Copropriétés », l'Anah propose une aide aux syndicats à destination des copropriétés ne présentant pas de signes aggravés de fragilités, mais ayant des difficultés à engager un programme d'amélioration énergétique ambitieux.
Objectifs poursuivis	Cette action vise à identifier, orienter et accompagner au mieux les copropriétés fragiles ou en voie de dégradation du territoire et à les encourager à mettre en œuvre des travaux de rénovation.
Modalités de mise en œuvre	Pour mettre en place cette politique de veille et d'accompagnement des copropriétés fragiles, la CC DRAGA a choisi d'installer un outil de veille des copropriétés qui s'appuie sur l'observatoire développé par l'ADIL 26 permettant de suivre l'évolution des fragilités des copropriétés. Cet outil vise à repérer de manière précoce les difficultés rencontrées dans les copropriétés afin de résorber le plus en amont possible et à moindre coût pour les copropriétaires et les pouvoirs publics les dysfonctionnements naissants. Concernant les copropriétés se trouvant déjà dans une situation de fragilité, l'intercommunalité entend engager un diagnostic individualisé et approfondi et un accompagnement au travers une mission d'appui à la gestion (organisation, gestion financière, démarches patrimoniales). Pour la copropriété La Jeannette spécifiquement, présentant des indicateurs de fragilité avancés, un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement de la Copropriété (POPAC) a été défini par la CC DRAGA. Ce programme, qui s'étend sur la période 2022-2025, vise à accompagner les différentes instances de gestion au redressement des difficultés de la copropriété afin de la mettre dans les meilleures dispositions possibles pour engager un programme de travaux complet par la suite Pour les copropriétés énergivores, la CC DRAGA vient, au travers de son OPAH-RU, en abondement au dispositif Ma Prime Rénov' Copropriété afin d'encourager la réalisation de travaux de rénovation énergétique complets. En fonction des bilans d'avancement des actions menés, la CC se laisse la possibilité d'élargir le champ d'intervention du POPAC et de l'OPAH-RU vers une OPAH-copropriétés dégradées sur les immeubles le nécessitant.
Moyens financiers	En termes de dépenses de fonctionnement, seront financés dans le cadre de l'OPAH-RU des diagnostics multicritères sur certaines copropriétés en difficulté. La CC DRAGA financera également l'ingénierie dédiée au suivi-animation du POPAC sur la copropriété La Jeannette et la mise à disposition de l'observatoire des copropriétés développé par l'ADIL 26 (≈ 35000 € de dépenses annuelles subventionnées par l'Anah et co-financées, pour le POPAC, par la commune de Bourg-Saint-Andéol). Concernant les dépenses d'investissement, un abondement financier sera prévu pour le dispositif Ma Prime Rénov' Copropriété dans le cadre de l'OPAH-RU.
Moyens humains de la CC DRAGA	Pour l'ingénierie, il est prévu 0,1 ETP du service habitat pour le pilotage du POPAC et pour le temps dédié au pilotage de l'OPAH-RU.
Rôles des collectivités et des partenaires	Les communes pourront abonder les dispositifs d'aide et d'accompagnement des copropriétés. Les syndicats de copropriétaires feront le relai auprès des conseils syndicaux.

	Les partenaires OPAH-RU (opérateur en charge du suivi-animation, SPRH, ABF, Architecte conseil, État / ANAH) et les professionnels de l'immobilier / financeurs (notaires, agents immobiliers, banques) seront le relai des dispositifs existants. L'ADIL mettra à disposition l'observatoire des copropriétés et livrera un bilan annuel.	
Calendrier de mise en œuvre	Les études du POPAC ont été réalisées, sa mise en œuvre se poursuivra jusqu'en 2025. Le bilan et le dispositif post-POPAC sont à prévoir à partir de 2024 pour aboutir sur 2025-2026. La veille et l'accompagnement se feront sur toute la durée du PLUi-H.	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte • Nombre de copropriétés fragiles et/ou énergivores identifiées sur le territoire	De suivi de l'action • Bilan du POPAC et évolution du dispositif le cas échéant • Nombre de diagnostics multicritères réalisés sur des copropriétés dégradées • Bilan de l'accompagnement des copropriétés fragiles et énergivores : nombre de copropriétés accompagnées, réalisation de travaux, montant des travaux...

9. Poursuivre les efforts de réhabilitation du parc social ancien

Contexte	Le diagnostic a mis en avant l'ancienneté du parc social. La majorité des logements sociaux du territoire a été construit avant 1970 (68% pour le territoire DRAGA et jusqu'à 85% sur Bourg-Saint-Andéol). Plus des trois quarts des logements ont été construits il y a plus de trente ans. Toutefois, le parc social est peu énérgivore avec très peu de logements dont le DPE est inférieur à D. Pour autant, l'offre dans le parc ancien est stigmatisée et souvent décriée pour son absence de logement « de qualité ». Malgré des interventions pour réhabiliter le parc social, l'enjeu reste fort, notamment sur le patrimoine d'Ardèche Habitat.	
Objectifs poursuivis	Cette action vise à impulser une dynamique de réhabilitation du parc social ancien.	
Modalités de mises en œuvre	La CC DRAGA souhaite impulser la réhabilitation du parc social par le biais d'un accompagnement à la résidentialisation du logement social et d'une amélioration de son interface avec les espaces publics. Les communes pourront, dans ce cadre, et en lien avec les besoins des bailleurs, développer des opérations de renouvellement urbain contribuant à l'amélioration de la qualité de vie de ces quartiers. En parallèle, l'intercommunalité accompagnera les bailleurs sociaux dans leurs projets de réhabilitation en les aidant à mobiliser les aides existantes.	
Moyens financiers	Mobilisation des aides dans le cadre de Petites Villes de Demain (ingénierie) ou du Fonds Vert (ex : aide à la végétalisation...)	
Moyens humains de la CC DRAGA	0,05 ETP du service habitat sera mobilisé pour le pilotage de l'accompagnement communautaire en faveur de la rénovation du parc social.	
Rôles des collectivités et des partenaires	Les bailleurs sociaux feront remonter les besoins en matière d'intervention du parc et des priorités (électrification des résidences, installations de bornes de recharges...). Les communes suivront les opérations portées par les bailleurs, et pourront engager des améliorations du cadre de vie des quartiers en perte d'attractivité via des opérations de renouvellement urbain. L'État, Action Logement et Caisse des Dépôts participeront au financement de l'amélioration du parc social. L'ALEC 07 pourra être missionnée pour accompagner les locataires post-travaux.	
Calendrier de mise en œuvre	Cette action se fera en fonction des besoins du parc et des échéances d'interdiction de mise en location prévues dans le cadre de la loi Climat & résilience.	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte Suivi de la performance énergétique au sein du parc locatif social	De suivi de l'action Suivi de la réhabilitation et de la résidentialisation du parc social sur le territoire

I.5. Assurer le suivi et l'évaluation de la politique de l'habitat

10. Mettre en place les outils et instances de suivi de la politique de l'habitat

Contexte	L'élaboration du PLUiH est une démarche qui a contribué à mettre autour de la table partenaires institutionnels et professionnels. Ces riches échanges ont permis de partager constats et enjeux auxquels le territoire intercommunal doit faire face, puis à dessiner les objectifs à poursuivre et la feuille de route pour y parvenir. Ces échanges nourrissent la prise de décision pour les élus du territoire et alimentent la connaissance des intervenants sur les enjeux spécifiques de la CC DRAGA.	
Objectifs poursuivis	Cette action vise à disposer des éléments nécessaires au dialogue et à la prise de décision, pour les élus et partenaires.	
Modalités de mises en œuvre	Pour suivre la politique de l'habitat, la CC DRAGA souhaite, collecter et mobiliser des données, notamment pour suivre les financements et la programmation de logements via l'animation de groupes de travail et d'instances de pilotage. Ces données serviront à mesurer le rôle et la contribution de la politique publique de l'habitat à la réponse aux besoins et aux déséquilibres constatés localement et à identifier les ajustements à réaliser en vue de rendre la politique de l'habitat plus efficiente.	
Moyens financiers	Il n'y a pas de moyens financiers dédiés à cette action.	
Moyens humains de la CC DRAGA	0,05 ETP sera mobilisé pour réaliser les bilans et animer les rencontres et réunions de bilan annuelles.	
Rôles des collectivités et des partenaires	L'État transmettra des données relatives aux financements (logements publics sociaux, logements conventionnés privés, aide à la rénovation) et participera aux réunions de restitution de bilans triennaux dédiées. Les communes participeront aux COPIL annuels, et sur la base des éléments transmis par la CC DRAGA, présenteront les bilans du POA en conseil municipal. L'ensemble des partenaires Habitat (bailleurs sociaux, partenaires associatifs, professionnels de l'immobilier...) participeront aux groupes de travail et transmettront des données / informations pour alimenter les échanges. Les bailleurs sociaux transmettront notamment les éléments relatifs à la programmation d'opérations et aux financements engagés.	
Calendrier de mise en œuvre	L'observation est à réaliser dès l'approbation du PLUiH. Un bilan sera tiré dès la fin de la 1ère année. L'évaluation triennale ou bilan à mi-parcours est à prévoir dès la fin de la 2ème année de mise en œuvre du POA habitat.	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte Mise à disposition des observatoires de l'ADIL	De suivi de l'action - Réalisation des bilans annuels et triennaux - Tenue des Copil PLH - Tenue des ateliers partenariaux

I.6.Synthèse des moyens financiers (estimations)

	Budget annuel de fonctionnement		Budget annuel d'investissement	
	Dépenses	Recettes	Dépenses	Recettes
Logement social et abordable			50 000 € Prise en charge de la garantie d'emprunt en complément du CD07	
Subvention Conseil Habitat Jeunes	17 600 €			
Aire d'accueil des gens du voyage	80 000 €	30 000 €		
OPAH-RU	135 000 €	88 000 € (ANAH, commune BSA, commune Vi-viers)	170 950 € Aides DRAGA complétées par des aides ANAH et communales à hauteur d'environ 700 000 € / an	
Opération façades	15 000 €		37 500 €	
SPRH (service public de la rénovation de l'habitat)	36 600 €* *proratisation du coût pour la CC DRAGA sur la base d'un service mutualisé à l'échelle de plusieurs EPCI Ardéchois	18 300 € (ANAH)		
Architecte conseil	10 000 €	0 €		
POPAC / observatoire des copropriétés	35 000 €	25 600 € (ANAH, commune BSA)		
Permis de louer	10 000 €	0 €		
TOTAL	339 200 €	161 900 €	258 450 €	-

Dépenses exceptionnelles

	Budget exceptionnel de fonctionnement		Budget exceptionnel d'investissement	
	Dépenses	Recettes	Dépenses	Recettes
Aire d'accueil des gens du voyage	-	-	≈1,6 M€ HT	≈ 640 000 € (DETR 40%)
Opérations spécifiques de recyclage foncier – procédures RHI-THIRORI	≈ 57 600 €	≈ 40 800 € (ANAH, communes)	≈ 500 000 € à 1 000 000 € *	
	Estimation des coûts d'ingénierie sur la base d'un traitement de 2 immeubles en 12 ans (constitution de 2 dossiers DUP ORI + animation de 2 DUP ORI + étude de calibrage sur 2 immeubles)		<i>*Estimation réalisée sur la base d'un traitement de 2 immeubles en considérant une maîtrise d'ouvrage communale de l'opération, Participation financière de la CC DRAGA qui dépendra de l'opération ciblée et du montage financier retenu (participation de l'ANAH au déficit pouvant aller de 40% à 70%)</i>	

