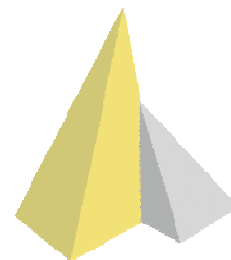


Programme Local de l'Habitat



Rhône Valloire
communauté de communes



Synthèse

Synthèse

PREAMBULE

L'étude PLH Rhône Valloire réalisée pour le compte de la Communauté de Communes Rhône Valloire (CCRV) s'est déroulée durant l'année 2006. Cette étude a associé en permanence les partenaires institutionnels et techniques ainsi que les élus des 14 communes de ce territoire du Nord Drôme et Ardèche : Albon, Anneyron, Andance, Andancette, Beausemblant, Champagne, Epinouze, Lens-Lestang, Manthes, Moras, Peyraud, St Etienne de Valoux, St Rambert d'Albon, St Sorlin en Valloire.

Le PLH se compose de 3 volets :

- ◆ **Un diagnostic** : Il donne une image détaillée de la zone d'étude avec ses caractéristiques démographiques, sociales, économiques ... les évolutions récentes, les fonctionnements et/ou dysfonctionnements sur les questions de logement et d'habitat.
- ◆ **Un objectif de développement** à l'horizon du 1^{er} janvier 2013..... L'élaboration de scénarii a permis de définir diverses hypothèses d'orientations de développement en quantifiant les perspectives démographiques et les conséquences en terme d'habitat. Un échange avec les élus de chaque commune a permis de finaliser l'objectif retenu en fixant des objectifs de construction retenus pour l'intercommunalité et pour chaque commune.
- ◆ **Un programme d'actions** ...: Il définit les moyens pour la mise en œuvre de l'objectif retenu dans le cadre d'actions répondant aux enjeux et orientations souhaitées.

Pour rappel, plusieurs étapes ont jalonné la phase d'élaboration du PLH Rhône Valloire :

- Le tour des communes - janvier - avril 2006.
- Un séminaire de présentation-débat autour du diagnostic de territoire - juin 2006.
- *Bureau et conseil communautaire CCRV – juillet 2006.*
- Une présentation des scénarii de développement – septembre 2006.
- *Bureau et conseil communautaire CCRV - septembre 2006.*
- Des réunions d'échanges et de concertation avec les communes afin d'obtenir un consensus sur un objectif de développement - octobre 2006.
- Des tables rondes pour débattre du contenu du programme d'actions - novembre 2006.
- *Bureau et Conseil communautaire - Novembre 2006.*

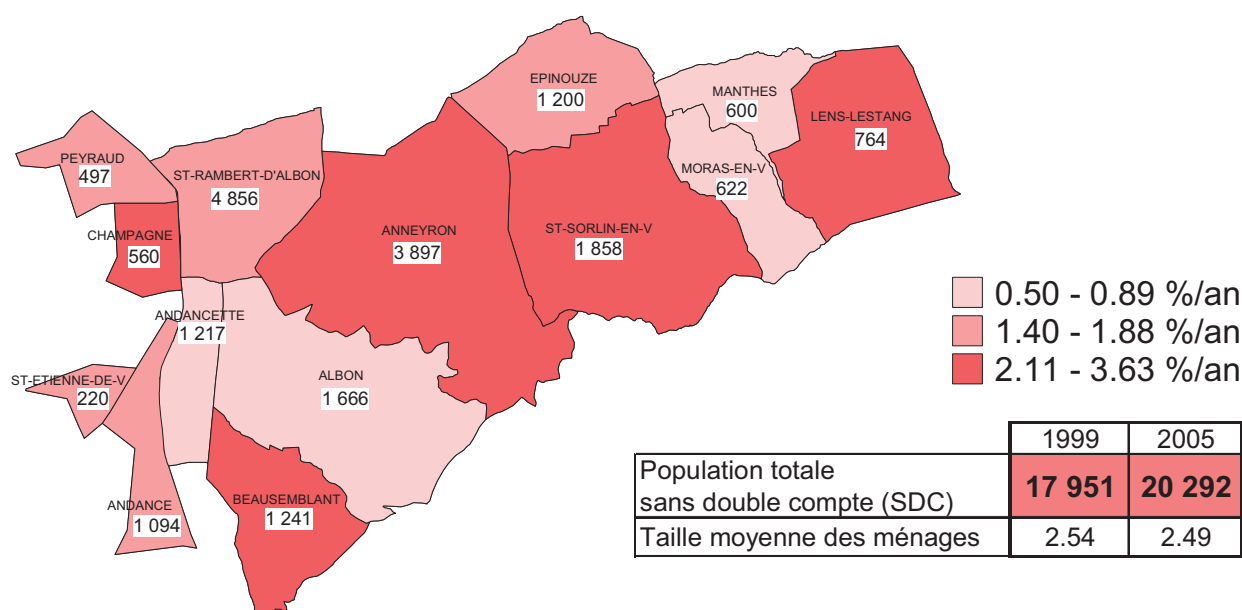
LE DIAGNOSTIC

Le constat

✦ Un apport récent et important de nouvelle population ...

...qui concerne toutes les communes avec l'arrivée de jeunes couples avec enfants et l'arrivée de familles à revenus relativement modestes (ce qui renforce un territoire déjà caractérisé par des ménages à revenus moyens).

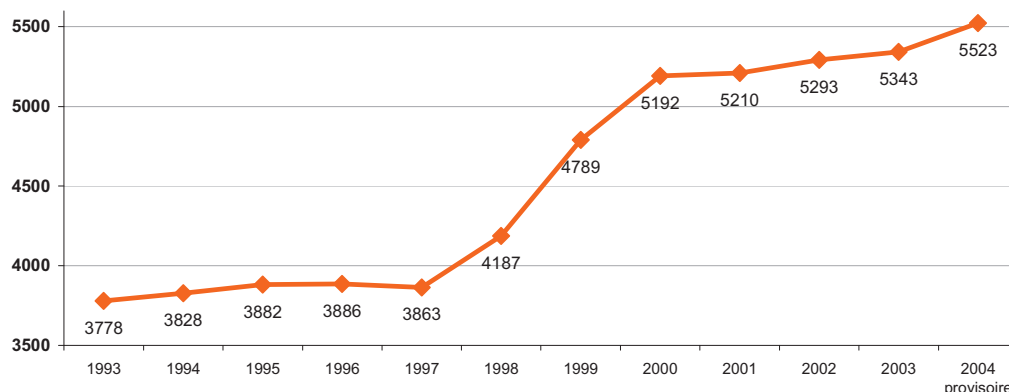
- ◆ Le seuil des 20 000 habitants est franchi en 2005 ; + 13 % de population entre 1999 et 2005 pour le territoire CCRV.



- ◆ Le taux d'accroissement annuel 1999-2005 de 1.90 %/an a triplé par rapport à la période 1990-1999.
- ◆ 1 solde migratoire de **282 personnes/an** entre 1999 et 2005 : **7 fois plus** important que celui de la période intercensitaire précédente.
- ◆ Une très forte augmentation des effectifs scolaires depuis 2004.
- ◆ Entrée dans l'aire d'influence lyonnaise et viennoise (+ de la moitié des pétitionnaires des permis de construire – échantillon de 179 personnes - source Sitadel janvier- août 2005).
- ◆ Des revenus assez faibles mais...une homogénéité sociale (revenu moyen 2004 : 13 399 €) ; 51.9 % de personnes non imposées en 2004.
- ◆ Nombreux bénéficiaires de prêt à taux zéro : 513 prêts instruits entre 1996 et 2003 : les accédants sont donc de classe moyenne – 2/3 sont des ouvriers ou employés.

✦ Une progression de l'emploi salarié privé très satisfaisante.

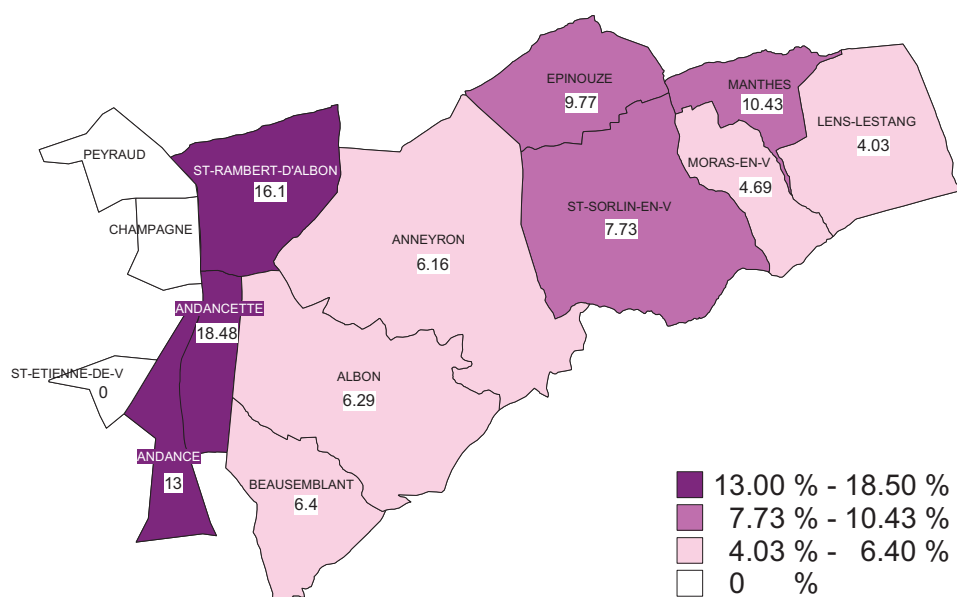
- ◆ + 44% du nombre d'emplois entre 1997 et 2004.



- ◆ Une bonne couverture en emplois : 0.85 emploi par actif ayant un emploi.
- ◆ Un taux de chômage faible en 1999 (11.5%).

✦ Une offre en locatif faible mais un marché qui commence seulement à se tendre

- ◆ 28 % du parc de résidences principales est locatif en 2003 : 20 % en secteur privé, 8 % en secteur public : faiblesse par rapport aux besoins de décohabitation à venir.
- ◆ 9.7% de logements locatifs sociaux (sources HLM 2005) répartis sur 11 communes, soit une représentativité par rapport au parc total de résidence principales (source Taxe d'habitation 2004) variant de 0 % à 18.5 % selon les communes :

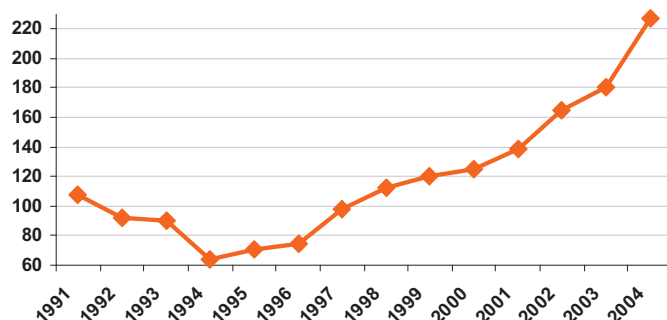


- ◆ Un parc sur-représenté en grands logements en 1999 (76.5% de T4 et T5).
- ◆ Un parc très social faible (30 logements financés en PST et PLAI), mais cohérent avec le nombre modéré de demandes pour les personnes mal logées.

✦ Une explosion de la construction neuve...

....un rythme de construction très soutenu qui consommerait en moins de 3 ans le foncier disponible au rythme actuel de production avec quasi mono-production de logement individuel en lotissement—entrée dans l'aire d'influence lyonnaise.

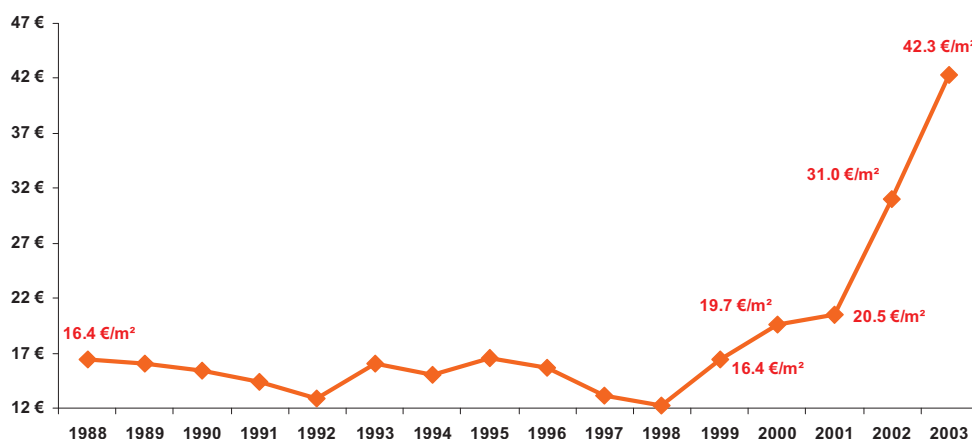
- ◆ 174 logements construits par an entre 1999 et 2005 contre 90 logements par an entre 1990 et 1999 ; 302 logements pour la seule année 2005.



- ◆ Progression sur toutes les communes de + 239 % entre 1991 et 2004.
- ◆ Un taux de construction moyen de 9.7 par an pour 1 000 habitants entre 1999 et 2005.
- ◆ Une quasi-exclusivité des constructions est en "individuels purs" (consommateur de foncier) et un produit phare : le lotissement.

✦ Une très forte évolution des prix du foncier et de la revente mais qui reste encore attractif par rapport aux espaces plus proches des pôles d'emploi.

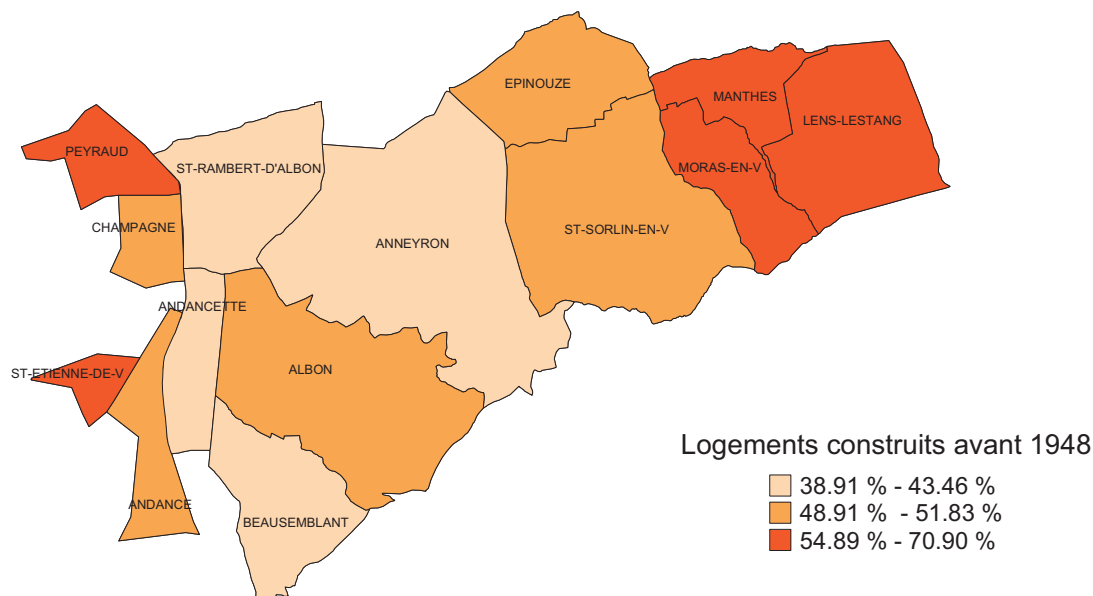
- ◆ Des prix qui ont doublé entre 2000 et 2003.
- ◆ Des superficies de lots des lotissements qui se réduisent
- ◆ Un coût moyen est de 61 €/m² en 2005 (source communes) variant de 32.5 €/m² à Manthes à 91 €/m² à St Rambert d'Albon.



- ◆ Progression du nombre de DIA depuis 2003 – prix de vente autour de 200 000 euros.
- ◆ Prix moyens des maisons anciennes : 151 700 € soit une évolution sur 12 mois + 19.8 % (source PERVAL)..... prix par m² de 1 015 € en Nord Drôme – 1 328 € en Drôme (source PERVAL).

✦ Une réussite des politiques de réhabilitation mais un bâti ancien très présent qu'il faut continuer à bien traiter y compris au niveau de la vacance et de l'habitat potentiellement indigne.

- ◆ 48.1% des résidences principales datent d'avant 1948.



- ◆ ¼ des résidences principales encore inconfortables en 1999.
- ◆ 28 % des logements locatifs sont dépourvus d'au moins un des éléments de confort de base –WC, salle de bains, chauffage en 1999.
- ◆ 7 % de logements potentiellement indignes en 2003.
- ◆ une taux de vacance en baisse : 8.6% en 2003 contre 9.4 % en 2001, mais encore 330 logements vacants depuis plus de 3 ans en 2003.
- ◆ 1500 logements réhabilités dans le cadre de 3 opérations programmées d'amélioration de l'habitat.

Les enjeux :

Il apparaît nécessaire :

- de diversifier l'offre "logements" et de la spatialiser en fonction des objectifs du PLH ;
- d'agir avec l'outil "documents d'urbanisme" pour les rendre porteurs du projet défini par le PLH ;
- de mieux maîtriser le foncier ;
- de maintenir et de développer une politique active de réhabilitation du bâti ancien ;
- de prendre en compte globalement les questions de développement durable ;
- de préserver les solidarités sur le territoire (sur la question de futurs risques de paupérisation des accédants à la propriété ; sur les besoins de décohabitation des jeunes, sur l'offre pour les personnes âgées, sur l'aire d'accueil pour les gens du voyage, sur les logements d'urgence ...).

La politique de l'habitat à mettre en œuvre définie ci-après doit répondre à ces enjeux.

L'objectif retenu pour la politique habitat juillet 2007 – janvier 2014

Le choix d'une politique de l'habitat s'est appuyé sur les points clés du diagnostic :

- ◆ La prise en compte de la pression foncière.
- ◆ Une meilleure maîtrise de la consommation de foncier.
- ◆ La préservation des solidarités du territoire (revenus modestes, décohabitation, personnes âgées mixité sociale).
- ◆ Le phénomène de péri-urbanisation en lien avec la dynamique économique du territoire (accueil de population extérieure au territoire, création d'emplois)

Les conséquences en terme de construction neuve sont donc les suivantes :

- ◆ Favoriser les constructions moins consommatrices d'espace (individuel groupé petit collectif...).
- ◆ Augmenter la production de locatif social et celle de petits logements.
- ◆ Assurer une répartition équilibrée sur l'ensemble du territoire.

Trois scénarii d'évolution ont été élaborés :

- * Une maîtrise très volontariste de la production.
- * Une production maîtrisée qui prend en compte le contexte actuel de fort développement.
- * Une production qui continue à augmenter et qui tarde à être maîtrisée.

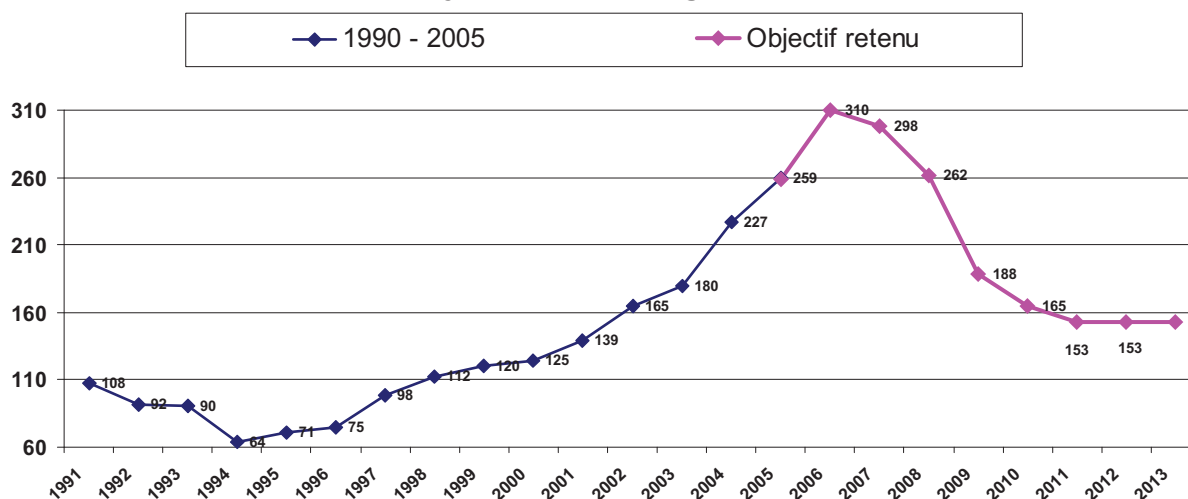
Le bureau de la CCRV a décidé de s'engager vers une maîtrise de la construction la plus volontariste possible.

La concertation (4 réunions par groupe de communes) engagée avec les communes a confirmé cette décision et a permis de valider des objectifs quantifiés par commune au niveau du rythme de construction et de la production de locatif social :

- ◆ Un rythme de construction élevé en 2006 et 2007 sur la lancée de 2005...
- ◆ ... qui commencera à diminuer en 2008 grâce à la mise en place d'une politique foncière volontariste.
- ◆ Une évolution de la population de **2.13% par an soit 24 275** habitants au 1er janvier 2014.
- ◆ Une production de **212 logements par an soit 1693 logements** à construire de 2006 à 2013 inclus.
- ◆ **10.7 % de locatifs sociaux** au 1er janvier 2014.

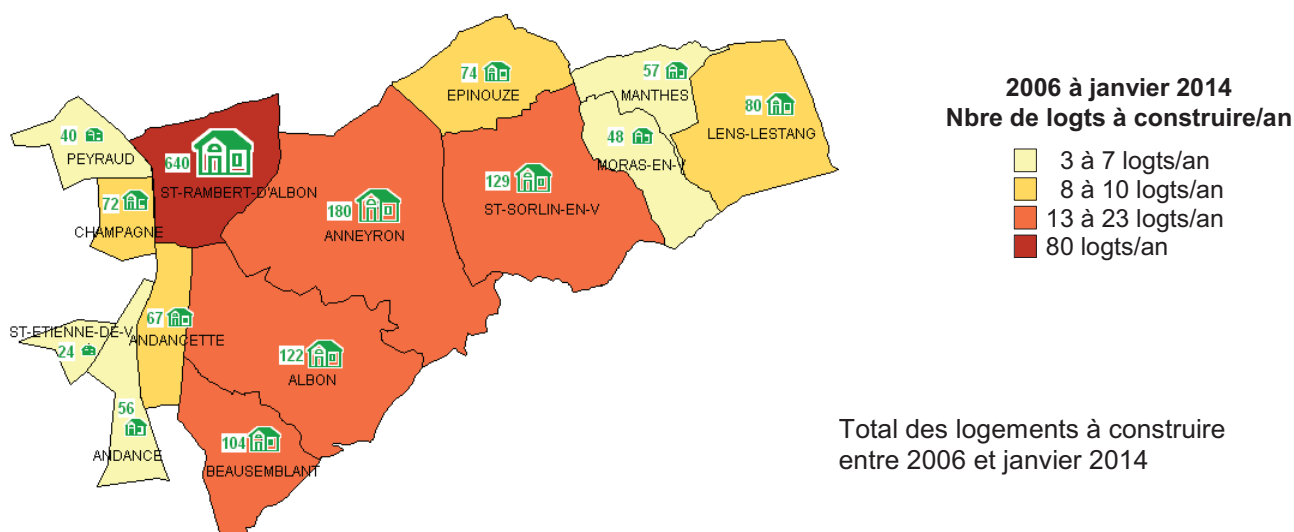
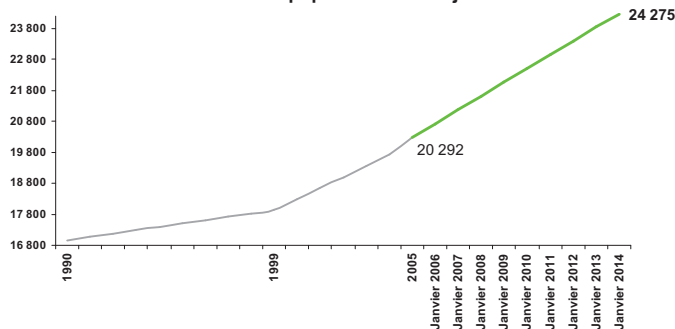
- **Maintien d'une forte croissance démographique en prolongation de la dynamique économique observée depuis 1990.**
- **Un retour progressif à un rythme de construction plus mesuré.**

**Le Rythme de construction -
moyenne triennale glissée 1991- 2013**

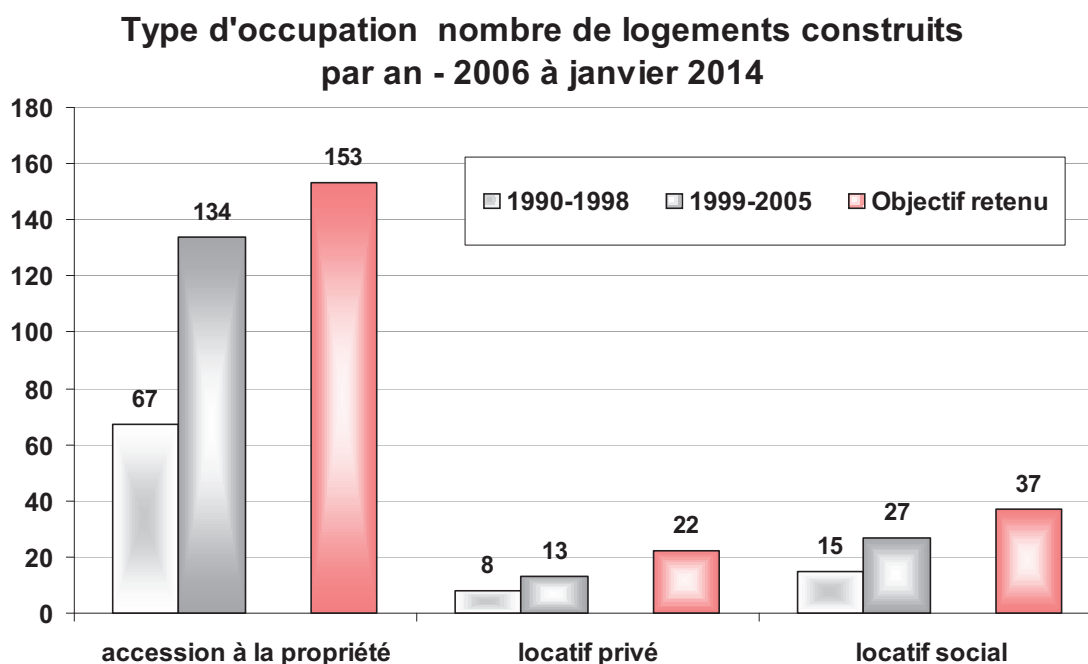


- **2006/2013 : les objectifs de construction retenus par commune**

Evolution de la population 1990 à janvier 2014



➤ **Un rythme plus significatif de constructions destinées au locatif**



➤ **Avec un rythme raisonnable de production de locatifs très sociaux**

La programmation des financements locatifs sociaux s'établit comme suit :

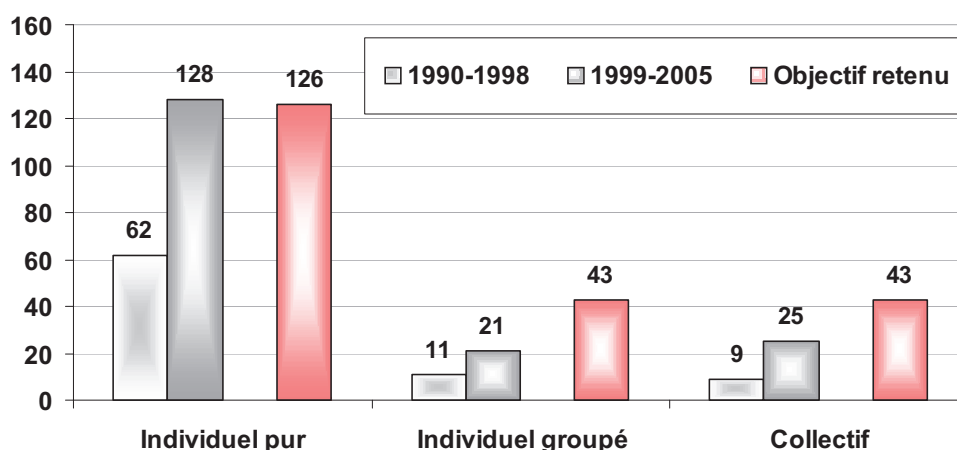
PLUS : 29 logements/an, le financement PLUS est le financement à utiliser prioritairement sur le territoire de la CCRV. En effet, compte tenu du nombre modeste de personnes mal logées (3.1 % des ménages de la CCRV inscrits au fichier des personnes mal logées, soit beaucoup moins que la moyenne départementale : 4.7%), il a été retenu de centrer fortement le rythme de production de logements locatifs sociaux sur la production en financement PLUS qui répond correctement au profil d'une population à revenus moyens ou faibles.

PLAI : 3 logements/ an, objectif qui permettra de répondre correctement au ratio demandé dans la programmation de l'Etat : 1 pour 15 logements locatifs sociaux

PLS : 5 logements par an pour des logements de surface modestes inférieures à 40 m² à destination des jeunes car c'est seulement pour ces surfaces que les PLS permettent de proposer des loyers inférieurs au marché : un logement de 35 m² se loue en PLS à un loyer plafond théorique de 287 € (65 m² : 444 €).

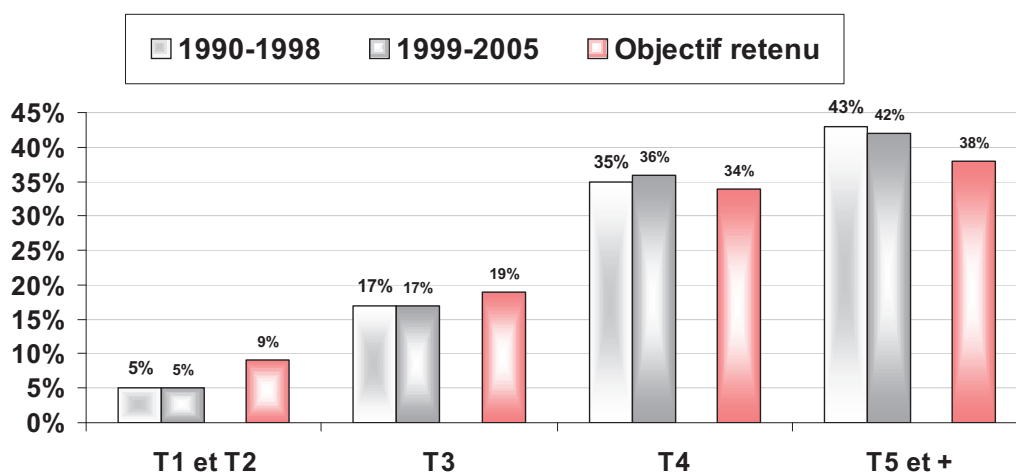
- Une meilleure utilisation du foncier avec une forte augmentation de l'individuel groupé et des petits collectifs

Modes de construction - nombre de logements construits par an - 2006 à janvier 2014



- Une proportion de T2 et T3 en nette augmentation : 28 % de la production, 61 logements par an (22 %, 38 logements par an pendant la période 1999 /2005).

Modes de construction - répartition par type des logements construits par an - 2006 à janvier 2014



	T1 et T2	T3	T4	T5 et +	Total
Nombre de logements/an	19 /an	40 /an	72 /an	81 /an	212 /an

LE PROGRAMME D' ACTIONS

La mise en œuvre de l'objectif retenu va pouvoir être envisagée par le programme d'actions défini en 2 thèmes majeurs : **le foncier et la production de logements**.

Ces thèmes sont naturellement complétés par la mise en place de moyens d'évaluation, d'animation et de suivi du PLH.

Le PLH comporte donc **3 objectifs pour 12 actions** qui sont présentées ci-après ainsi que leur coût induit à la charge de la Communauté de communes. Ce programme est prévu, conformément aux obligations légales, sur une durée supérieure à 6 ans se déroulant de juillet 2007 à janvier 2014.

Les chiffrages ont été réalisés sur la base d'hypothèses qui ont été jugées viables et validées par l'ensemble des partenaires. Les modalités des actions devront être affinées en fonction du budget voté par la CCRV et des partenariats financiers qui restent à concrétiser avec principalement la Région, les 2 Départements et l'ADEME. Tous les dispositifs de subvention seront dépendants du respect de règles liées au développement durable.

A mi parcours du PLH un point d'étape sera réalisé pour ajuster éventuellement les actions en fonction des résultats obtenus, des évolutions du contexte ainsi que des adaptations qui seraient actées par le SCOT.

OBJECTIF 1 : Maîtriser la consommation foncière, peser sur le contenu des programmes et la qualité de l'urbanisation.

Action 1.1 - Mettre en place un dispositif d'appui à la maîtrise foncière.

- ◆ Soutenir la mise en œuvre de prêts portage foncier de la Caisse des Dépôts et Consignation
- ◆ Bonifier le foncier avec l'appui de la Région

Objectif d'acquisitions :

Par la CCRV : 5 ha et 5 immeubles ;

Par les communes : 19 ha et 7 immeubles

➤ **Portage des intérêts :**

- Achat par les communes : 50% CCRV - 50% Communes
- Achat par la CCRV : CCRV et Région sur la part destinée au locatif social.

➤ **Subventions foncières :**

Prise en charge Région **uniquement** si achat CCRV et locatif social

- **100% par la région sur les reventes destinées au locatif social**

Action 1.2 - Apporter un appui aux communes pour la mise en œuvre de leur politique foncière et pour la négociation des programmes avec les promoteurs.

- ◆ Conforter le poste de chargé de mission habitat CCRV : Appui technique et juridique dans les domaines de l'urbanisme et du logement mi temps complété par un mi temps pour le suivi - animation de toutes les actions du PLH (action 3.2)

Action 1.3 - Prise en compte du développement durable, promouvoir et encourager de nouvelles formes urbaines moins consommatrices d'espace.

- ◆ Soutenir la réalisation d'études préalables aux projets de construction :
Etudes Approche Environnementale Urbaine (AEU), études urbaines, expertises juridiques.
- ◆ Soutenir la mise en place d'une information des accédants à la propriété sur les possibilités techniques et financières de mise en œuvre de construction "développement durable" (cf. action 2.4).

Action 1.4 - Déclinaison des objectifs dans les documents d'urbanisme.

- ◆ Apporter un appui aux communes pour mettre en adéquation leurs documents d'urbanisme avec le PLH.
- ◆ Demander aux bureaux d'étude chargés de l'élaboration des documents d'urbanisme d'intégrer un diagnostic habitat, un volet foncier et population en cohérence avec le PLH.
- ◆ Mobiliser les outils les mieux adaptés, dont les nouveaux outils issus de la loi ENL (Engagement National pour le Logement).

Action 1.5 Améliorer l'image des centres villages : une action "façades" pérenne pour tout le territoire.

- ◆ Action à définir au vu des enseignements de l'action façades précédemment réalisée :
objectif de 30 façades par an -

OBJECTIF 2 : Développer et diversifier l'offre de logements

Action 2.1 - Développer l'offre locative sociale publique tout en assurant une meilleure répartition territoriale et une production raisonnable de locatifs très sociaux.

- ◆ Soutien à l'Acquisition Amélioration - immeubles proches des services et sous respect d'engagements liés au développement durable :
Prime de 3 000 €/logement dans un objectif de 6 logements/an financés en PLUS ou PLAI et dans la limite de 3 logements par immeuble.
- ◆ S'appuyer sur les dispositifs performants d'aide à la pierre mis en place par la Région et les 2 départements.
- ◆ Développer un partenariat dans le cadre de l'animation du PLH avec les promoteurs sociaux en lien avec la politique nouvelle de maîtrise foncière et en s'appuyant sur les études préalables.

Action 2.2 - Conforter la production de logements sociaux orientée pour les personnes âgées et les jeunes.

- ◆ Apporter une aide à la pierre ciblée pour inciter à la production de T2 et T3 (hors programmes personnes âgées "cœur de village" qui bénéficient d'un dispositif spécifique d'aide des 2 départements) : **prime de 2 000 € par T2 – 3 000 € par T3** dans un objectif de 15 logements/an financés en PLUS ou PLAI.

Action 2.3 - Favoriser la réhabilitation du parc existant : adapter le logement des personnes âgées, renforcer l'offre locative conventionnée, lutter contre l'habitat indigne.

Parc public : Agir dans le cadre de l'animation du PLH pour promouvoir les économies de charges de chauffage et d'eau chaude dans le parc existant.

Parc privé :

- ◆ **Renforcer l'animation du PIG** Plan de Cohésion Sociale en place en intégrant une démarche dynamique pour développer la réhabilitation de logements relevant des objectifs du PCS avec un objectif de 10 logements conventionnés par an.
- ◆ **Apporter une aide aux logements locatifs conventionnés** (taux global de subvention identique et incitatif dans toutes les communes), y compris ponctuellement en PST, lutter contre l'habitat indigne.
- ◆ **Lutter contre la vacance** : 2000 € par logement conventionné subventionné par l'ANAH pour 7 logements par an.

Action 2.4 - Sécuriser l'accèsion à la propriété des populations à revenus modestes.

- ◆ Mise en place d'un **guichet unique - accédants à la propriété** : soutenir la mise en place d'un système de prévention et de sécurisation, d'information sur le développement durable, sur les formes urbaines...
- ◆ Encourager les économies de charges de gestion du logement dans le cadre du **Prêt Social Location Accession** par une aide directe CCRV de **3 000 €/logement** avec un objectif de 10 logements par an.
- ◆ Encourager les économies de charges de gestion du logement dans le cadre du **Prêt à Taux Zéro** par une aide directe CCRV aux accédants bénéficiaires de **3 000 € / logement** avec un objectif de 20 logements par an.

Action 2.5 Etudier les conditions de faisabilité d'une aire d'accueil des gens du voyage.

- ◆ Engager probablement cette réflexion avec les partenaires concernés, dans le cadre de l'intercommunalité, même si l'obligation légale s'appliquera à la seule commune de St Rambert d'Albon (plus de 5000 habitants dès 2008). Lancer une étude de faisabilité.

OBJECTIF 3 : Mise en place d'un outil d'évaluation et animation du PLH

Action 3.1 - Mise en place d'un outil d'évaluation.

- ◆ Mise en place d'un outil d'analyse des évolutions du territoire, traitement un ensemble d'indicateurs pertinents; certains indicateurs pourront être traités directement par la CCRV ; la majorité devra faire l'objet d'un traitement externe à la CCRV.

Action 3.2 - Animation de la mise en œuvre des actions du PLH.

- ◆ Mesurer les impacts des actions entreprises (suivi direct des actions PLH), afficher et suivre les objectifs de la politique Habitat intercommunautaire. Un bilan annuel est nécessaire ainsi qu'un bilan à mi parcours. Un groupe de pilotage PLH (Etat, Départements, partenaires ...) devra être constitué.
- ◆ Mission animée et portée par le poste de chargé de mission habitat CCRV - mi-temps.