

## COMPTE RENDU

### COFIL DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT DE L'ADIL 26

8 MARS 2019

#### Présent

Albert Pascal	CC Diois	Julian Jean	DDT 26 -SLVRU
Beylon Emeric	CC Rhône-Crussol	Lietchi David	CA Privas-Centre-Ardèche
Belardi Michalet Sarah	EPORA		
Bonnard Christelle	CC du Val de Drôme	Menneron Adeline	CC Porte de DrômArdèche
Bouchardeau Philippe	ADIL 26		
Bouchet Bernadette	DDCSPP 07	Moreau Camille	CC Bassin-d'Aubenas
Bouvier Valentin	Observatoire de l'habitat-ADIL 26	Morot Audrey	MSA ADL / MSA services
Chaboud Hervé	Président de l'ADIL 26 et du CAUE 26	Nony Marie-Pierre	CC Enclaves des Papes
Cosse Marie-Jeanne	CC Ardèche-Rhône-Coiron	Nouvelot Armand	DDT 26 -SLVRU
Ebel Jacques	Observatoire de l'habitat-ADIL 26	Obry Emilie	CC du Val de Drôme
Genaux Augustin	ABS 0726	Picard Audrey	DDT 07
Gerard Charline	Observatoire de l'habitat-ADIL 26	Pion Brigitte	CD 07
Gervet Xavier	DDT 07-SIH	Poisson Fabrice	CD 26-Pôle Aménagement
Granger Anaïs	ARCHE-Agglomération	POPIN Bénédicte	SCOT Centre Ardèche
Guérimand Flavien	Observatoire de l'habitat-ADIL 26	Schulz-Bellin Thomas	Valence Romans Agglomération
Gusella Bertrand	CC Berg et Coiron	Siemianowski Thomas	CC. Crestois pays de Saillans
Jardin Alice	DASPI CD 07	Thoumelin Françoise	Fondation Abbé Pierre
		WITZ Denis	Directeur ADIL 26

#### Excusés

Bompard Frédérique	CAUE 26
Cano Pierre-Emmanuel	DDT 07 SIH
Cotta Robert	Conseiller départemental de l'Ardèche délégué à l'habitat
Di Russo Fabrice	CAUE 07
Krol Ludovic	CA Montélimar-Agglomération
Lesieur Mathieu	CC Royans-Vercors

#### ADIL Observatoire de l'habitat en Drôme et en Ardèche

44 rue Faventines - BP 1022 - 26010 Valence Cedex

tél. 04 75 79 04 44 - fax. 04 75 79 04 54 - site <http://adilobs.dromenet.org>

AGREEE PAR L'ANIL, CONVENTIONNEE PAR LE MINISTERE DU LOGEMENT. POINT INFORMATION ENERGIE DE LA DROME

## 📌 Documents joints lors du COPIL

- Ordre du Jour du COPIL
- Bilan d'activité 2018 de l'observatoire de l'habitat
- Présentation générale du COPIL

## 1. BILAN DE L'ANNEE 2018

---

L'Observatoire de l'habitat a été mis en place sur le département de la Drôme en 2003, et étendu en 2013 au département de l'Ardèche. L'observatoire de l'habitat en Drôme et en Ardèche est un outil mutualisé au service des collectivités territoriales de la Drôme et de l'Ardèche. Ses missions et son fonctionnement s'inscrivent dans le cadre de chartes tripartites Etat – Département - ADIL 26 en Drôme et en Ardèche. Le comité de pilotage de l'observatoire est organisé pour la première fois ce 8 mars 2019 sur une base bi-départementale.

### 📌 L'évolution du système de données et des outils

La base de fonctionnement de l'observatoire de l'habitat est la collecte et le traitement de la donnée. Cette base s'enrichit régulièrement de nouvelles données qui permettent désormais de développer des analyses à une échelle infra-communale.

- Mise en place d'un modèle relationnel de base de données pour faciliter le traitement des données notamment infra communales (investissement en temps de formation des équipes et recrutement d'une personne)
- Mise à jour et évolution des outils existants : suivi de PLH, fiche territoire, fiche d'information aux demandeurs de logements HLM, fiche jeune, fiche énergie (en projet).
- Développement de nouveaux outils : L'OLL, les logements vacants, OLHAF Copropriétés, projet de fiche énergie, l'observation du foncier...

### 📌 Les analyses de l'habitat

Dans le cadre des conventions avec ses partenaires l'observatoire de l'habitat réalise des études complètes sur les thématiques de l'habitat à l'échelle des départements, des EPCI, des communes et des quartiers.

- Les travaux partagés sur les deux départements Drôme et Ardèche : la construction neuve, les valeurs immobilières et foncières, le parc de logements sociaux, l'occupation sociale du parc, la demande HLM, ainsi que trois lettres de l'ADIL et deux notes de conjoncture.
- Les travaux départementaux spécifiques à la Drôme et à l'Ardèche (voir Bilan d'activité 2018 de l'observatoire de l'habitat exhaustif).
- Les travaux à l'échelle des EPCI et des communes : suivi de PLH, études sur la vacance et le logement indigne, parc HLM et politique de peuplement, projections démographiques, Pré-diagnostic, Etudes sur les copropriétés...

### 📌 Les animations locales et départementales

Ces animations concernent en particulier les techniciens et élus des collectivités territoriales.

- Trois réunions du GTLU (Groupe Technique Logement Urbanisme) de la Drôme en pilotage conjoint avec le CAUE et en lien avec le Département de la Drôme.
- Le colloque du 5 juillet 2018 sur le thème «Jeunes ménages - Quels parcours logement?».
- Le Comité de Suivi de l'Habitat de l'Ardèche.
- Les présentations locales et les réunions de travail

## 2. TOUR DE TABLES DES PARTENAIRES

---

### ☛ **Thoumelin Françoise (Fondation Abbé Pierre)**

La FAP est un des partenaires potentiels de l'observatoire de l'ADIL notamment pour mener des études qualitatives et quantitatives sur le logement et ses occupants. L'étude sur les charges des locataires menés avec la CAF de la Drôme est un thème particulièrement intéressant.

### ☛ **Granger Anaïs (ARCHE-Agglo)**

Le nouveau PLH d'ARCHE-Agglo adopté en février 2019 prévoit pour sa première année une action à destination des personnes âgées. Un volet spécifique sur le logement des jeunes en formation ou actifs et des jeunes ménages est également envisagé. La rénovation énergétique des logements est un enjeu de la politique locale de l'habitat (OPAH-RU centre ancien Tournon, Plateforme Rénofuté ADIL, Amélioration de l'Habitat avec SOLIHA).

### ☛ **Cosse Marie-Jeanne (CC Ardèche-Rhône-Coiron)**

L'observatoire de l'ADIL accompagne déjà l'EPCI pour le suivi du PLH et de la CIL. La production d'une fiche énergie serait intéressante pour aider à l'élaboration du PCAET. La CC d'ARC a pu mobiliser les données du chèque énergie pour concourir à l'évaluation des besoins de lutte contre la précarité énergétique.

### ☛ **Picard Audrey et Gervais Xavier (SIH Direction Départementale des Territoires de l'Ardèche)**

Le sujet des résidences secondaires est une préoccupation notamment sur le Sud-Ardèche. Le SCOT de l'Ardèche Méridionale a fait appel au CEREMA pour mener une étude spécifique sur le sujet. La DDT remarque qu'elle devrait plus utiliser les fiches habitat et territoire délivrées à la demande par l'ADIL.

### ☛ **Beylon Emeric (CC Rhône-Crussol)**

La communauté de communes remercie l'observatoire pour les éléments de suivi du PLH et leur présentation lors de la commission habitat. Une OPAH est en cours sur Guilherand-Granges notamment pour l'amélioration des logements en copropriété (hors cadre ANAH). Dans le cadre de sa politique de l'habitat, la CCRC a engagé les démarches nécessaires à la mise en place OPAH pour une durée de 3 ans en partenariat avec l'Anah. Dans le cadre de la rédaction de son PCAET, la communauté de communes serait intéressée par la réalisation d'une fiche énergie. Le thème des copropriétés est également une préoccupation.

### ☛ **Moreau Camille (CC Bassin-d'Aubenas)**

La communauté de communes devrait faire appel au service de l'observatoire de l'ADIL pour réaliser un pré diagnostic utile à l'élaboration du second PLH. Dans le cadre de la convention L'OPAH-RU Action Cœur de Ville signée avec la commune d'Aubenas, l'OPAH-RU sera prorogée jusqu'au 31/12/2022. Pour 2019, la collectivité souhaite travailler sur le thème de la vacance et du parc potentiellement indigne. Une cartographie du parc dégradé permettrait de sensibiliser les élus. Une ordonnance en cours de préparation dans le cadre de la loi ELAN, doit préciser le rôle des EPCI en matière de LHI. Autrement, la CCBA est engagée dans la rénovation des logements grâce à une plateforme d'accompagnement. L'intégration d'un volet « copropriété en difficulté » est prévue pour avril 2019. Il permettra l'accompagnement technique et financier de 4 copropriétés sur Aubenas et 2 sur Vals-les-Bains, soit un total de 43 logements.

#### ❶ **Gusella Bertrand (CC Berg et Coiron)**

Un accompagnement et une formation des élus est nécessaire à l'intégration des enjeux liés à l'élaboration d'une politique de l'habitat intercommunale. Autrement, la communauté de communes peut fournir des données locales utiles au suivi de la rénovation énergétique. Une étude de la vacance serait particulièrement intéressante notamment à l'échelle du centre ancien de la commune de Villeneuve-de-Berg où les logements vacants représentent 25 % du parc.

#### ❷ **Bonnard Christelle et Obry Emilie (CC Val de Drôme)**

La collectivité est concernée par l'élaboration de plusieurs documents de planifications : SCOT, élaboration d'un nouveau PLH, PCAET, PLUI, CIL. Dans ce contexte, la CCVD est particulièrement intéressée par le thème des logements vacants.

#### ❸ **Jardin Alice (DASPI Conseil Départemental de l'Ardèche)**

Le département de l'Ardèche souhaite développer les thèmes suivants : une vision d'ensemble du parc HLM, analyser l'occupation sociale du parc de logements, travailler sur le suivi des expulsions locatives. Un travail conjoint avec la CAF de l'Ardèche sur le thème des charges liées à l'énergie pourrait également être mené.

#### ❹ **Bouchet Bernadette (Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations de l'Ardèche)**

Le traitement de la donnée SNE par l'observatoire de l'ADIL est utile aux EPCI devant élaborer une CIL. L'ADIL devrait par conséquent bénéficier d'un accès privilégié à cette donnée.

#### ❺ **Morot Audrey (Mutualité Sociale Agricole)**

La MSA dispose de données sur le logement des agriculteurs notamment pour l'évaluation de l'habitat indigne ou de la précarité énergétique de ces derniers. Un travail conjoint entre la MSA et l'Observatoire de l'Adil pourrait être mené dans le cadre d'une convention.

#### ❻ **Lietchi David (CA Privas-Centre-Ardèche)**

La CAPCA est en pleine finalisation de l'élaboration de son PLH. Privas est retenu dans le programme national cœur de ville. Une plateforme énergétique fonctionne sur le territoire.

#### ❼ **Menneron Adeline (CC Porte de DrômArdèche)**

En termes d'outils d'observation, le suivi du PLH et la fiche énergie dans le cadre de l'élaboration du PCAET sont utiles à la CC de Porte de DrômArdèche. La communauté de communes travaille sur le permis de louer, la lutte contre l'habitat indigne. Deux OPAH, centre ancien et copropriétés dégradées sont effectives sur Saint-Vallier et Saint-Rambert.

#### ❽ **Nony Marie-Pierre (CC Enclave-des-Papes-Pays de Grignan)**

La communauté de communes envisage de prendre la compétence habitat et d'adhérer à l'observatoire de l'ADIL 26.

### ❶ **Siemianowski Thomas (CC du Crestois-Pays-de-Saillans)**

Une consultation pour l'élaboration du nouveau PLH est lancée. Le traitement des thèmes de la vacance notamment en centre ancien et de la mutabilité foncière intéresse le territoire. Une acculturation des élus à la politique de l'habitat favorisera le déploiement du futur PLUI. Le travail réalisé sur la 3CPS pourra être globalisé avec celui fait pour le SCOT Vallée de la Drôme aval.

### ❷ **Albert Pascal (CC du Diois)**

La phase opérationnelle de mobilisation du parc de logements vacants va être lancée en 2019. Parallèlement un BE travaille à l'élaboration du PLUI. La rénovation énergétique des logements est également une préoccupation pour le territoire. Ainsi la CC du Diois est intéressée par le suivi de la vacance, de la consommation foncière, et de la performance énergétique du parc de logements. D'autres perspectives pourraient être développées comme simuler la consommation foncière du Diois sur 10 ans (en lien avec la DDT 26), ou l'estimation de la consommation en énergie et du potentiel de production en énergies renouvelable du territoire.

### ❸ **Julian Jean (SLVRU Direction Départementale des Territoires de la Drôme 26)**

La DDT 26 est attentive à la mise en place de l'observatoire des loyers. L'enquête sur les charges des locataires développée avec la CAF de la Drôme est également un sujet d'intérêt. Dans un contexte de renégociation des conventions d'utilité sociale, le suivi du parc HLM sur le territoire est essentiel. Des données sur la performance énergétique de ce parc sont à mobiliser. Le thème des copropriétés est également à aborder. L'ANAH a lancé un plan initiative copropriété. Des copropriétés ont été ciblées sur Valence-Romans-Agglomération et Porte de DrômArdèche. Enfin, toutes les communes soutenues par leur EPCI peuvent s'inscrire dans une démarche de revitalisation de son centre-ville.

### ❹ **Genaux Augustin (Association des Bailleurs Sociaux de l'Ardèche et de la Drôme)**

ABS 0726 est demandeuse d'une vision globale des besoins en logements HLM et des politiques de peuplement des territoires.

### ❺ **Belardi Michalet Sarah (Etablissement Public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes)**

L'EPORA est particulièrement intéressé par le déploiement de l'outil d'observation OLHAF et par le suivi de la consommation foncière.

### ❻ **Schultz-Bellin Thomas (Valence-Romans-Agglomération)**

Dans le cadre de son PLH et des dispositifs opérationnels spécifiques, Valence-Romans-Agglomération est engagée dans le repérage et l'accompagnement des copropriétés fragiles (VOC, POPAC, renov copro). La rénovation du parc de logement est également une préoccupation importante de l'agglomération (en lien avec le PCAET). D'autres thématiques pourraient être approfondies comme le lien entre le parc de logements public et privé, le suivi de la vacance et de la consommation foncière.

### ❶ **POPIN Bénédicte (SCOT Centre-Ardèche)**

Le SCOT permet de mener une première réflexion sur l'habitat. Les thèmes intéressants sont le suivi de la vacance et de la précarité énergétique du parc de logements.

### ❷ **Poisson Fabrice (Responsable du service Habitat Territoires Département de la Drôme)**

Le département apprécie le travail réalisé par l'observatoire dans le cadre du PDALHPD. La mise en place du nouveau PDALHPD nécessite un suivi des indicateurs comme la donnée du FUHL qui pourrait être traitée à une échelle plus fine et ainsi alimenter l'outil d'observation des copropriétés. Le Département est également intéressé par le suivi des dispositifs d'aides à la pierre et par les évolutions du monde HLM dans le contexte législatif imposé par la loi ELAN.

## 3. LES ORIENTATIONS RETENUES POUR 2019

---

Des grandes thématiques se sont dégagées du tour de table :

- Poursuivre et finaliser les chantiers déjà en cours : OLL, OLHAF, colloque du 21 mai sur les personnes âgées, suivi des partenaires...
- Elaborer pour 2020 un programme de formation des élus « qu'est-ce que la politique habitat ? ». Une action est déjà initiée en lien avec le CAUE, avec le Département de la Drôme et particulièrement avec le groupe de travail sur l'ingénierie territoriale.
- Développer l'observation du parc privé et du foncier : vacance, résidences secondaires et parc potentiellement indigne, artificialisation, potentiel foncier...
- Progresser sur la mobilisation des données utiles à l'étude de la vulnérabilité énergétique, des potentiels de réhabilitation énergétique du parc existant et au suivi des PCAET. Le projet de fiche énergie pourrait répondre au besoin des territoires devant concernés par le PCAET.