

The logo for Valence Romans Agglo is displayed in white text on a red, irregularly shaped background. The text is stacked in three lines: 'valence' in a lowercase sans-serif font, 'ROMANS' in an uppercase sans-serif font, and 'AGGL' in a large, bold, uppercase sans-serif font. A small white hexagon is positioned to the right of the 'AGGL' text. The background of the logo is a red shape that resembles a stylized map of the agglomeration area.

valence
ROMANS
AGGL

Convention intercommunale d'attribution 2018-2023

Les orientations

Adoptée au conseil communautaire du 05 avril 2018



Document réalisé avec l'appui de l'équipe d'ENEIS Conseil
Sidonie BEY-ROZET - Pôle Dynamiques Territoriales et Sociales
2 bd Saint-Martin
75010 Paris
www.eneisconseil.com

INTRODUCTION : LE TERRITOIRE DE L'AGGLOMERATION ET LE CADRE DE MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE DE PEUPLEMENT A L'ECHELLE NATIONALE	5
Les objectifs de la convention intercommunale	5
Champ d'application de la Convention	6
Durée de la Convention Intercommunale d'Attributions	6
Les publics de la Convention intercommunale	7
PARTIE 1 - UN ETAT DES LIEUX DU PEUPLEMENT QUI A PERMIS DE FONDER LES GRANDES AMBITIONS DE LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION	10
Des dynamiques de fragilisation sociale contrastées	11
Une spécialisation sociale des pôles urbains liée à la structuration du parc social	14
Un parc privé assurant le logement de ménages précaires également	16
Un enjeu de spécialisation particulièrement marqué au sein des quartiers prioritaires de la ville et dans certains secteurs de l'Agglomération	17
Au sein du parc social, des unités résidentielles particulièrement fragiles faisant apparaître des poches de précarité dans les pôles urbains et dans le tissu périurbain	20
PARTIE 2 - LES LEVIERS ET MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE DE PEUPLEMENT INTERCOMMUNALE	22
Les leviers de la politique de peuplement	22
Mise en place d'un observatoire pérenne du peuplement	25
L'instance de pilotage de la politique de peuplement	26
2.1 - LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION	28
Réponse n°1 : retenir des objectifs d'attribution pour les ménages du 1er quartile et les relogements NPNRU dans une optique de rééquilibrage progressif du peuplement	28
Réponse n°2 : identifier, prioriser et suivre des publics cibles pour fluidifier certains parcours résidentiels	31
Réponse n°3 : améliorer la transparence du processus d'attribution	33
Réponse n°4 : Conduire le processus de relogement lié à la mise en œuvre du NPNRU	37
2.2 - LA POLITIQUE DE L'OFFRE	39
Réponse n°5 : Poursuivre le développement de l'offre accessible financièrement aux plus modestes	39
Réponse n°6 : adapter les typologies de logement social à la demande	40
Réponse n°7 : Réinvestir le tissu urbain existant	41
2.3 - L'INFORMATION DES DEMANDEURS ET L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL	44
Réponse n°8 : Renforcer l'information relative au logement social afin de faciliter l'accès au parc	44
Réponse n°9 : déployer des dispositifs d'accompagnement à la hauteur des besoins	45
PARTIE 3 - LES ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES DE LA CONVENTION	46
SIGNATURES	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
ANNEXES	50
Annexe 1 : répartition des unités résidentielles à l'échelle des communes	51
Annexe 2 : les fiches-actions	52
Annexe 3 : les fiches territoriales	75

Entre

La Communauté d'Agglomération de Valence Romans Agglo, représentée par son Président, désignée ci-après « Valence Romans Agglo »

D'une part

Et

L'Etat, représenté par Monsieur le Préfet de la Drôme

Et

Le Conseil Départemental de la Drôme, représenté par sa Présidente, désigné ci-après « le Conseil Départemental »

Et

les principaux bailleurs sociaux présents sur le territoire : Valence Romans Habitat, Drôme Aménagement Habitat, Habitat Dauphinois, ADIS, Société pour le développement de l'habitat, Sollar, Pluralis

Désignés ci-après « les bailleurs sociaux »

Et

Action Logement, représenté par le Président du comité régional Action Logement

D'autre part,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment son article L 441-1-1,

Vu la loi de Programmation pour la Ville du 21 février 2014,

Vu l'article 97 de la loi ALUR du 26 mars 2014,

Vu l'article 70 (et suivants) de la Loi Egalité & Citoyenneté du 27 janvier 2017

Vu la délibération du Conseil communautaire du 25 juin 2015 adoptant le Contrat de Ville 2015 – 2020 de Valence Romans Agglo,

Vu la délibération du Conseil communautaire du 8 février 2018 adoptant le Programme Local de l'Habitat de Valence Romans Agglo,

Vu la délibération du Conseil communautaire du 5 avril 2018 adoptant la convention intercommunale d'attributions 2018 – 2023 de Valence Romans Agglo.

Introduction : le territoire de l'Agglomération et le cadre de mise en œuvre de la politique de peuplement à l'échelle nationale

Les objectifs de la convention intercommunale

L'Agglomération dans son périmètre actuel existe depuis le 1^{er} janvier 2017 et se compose de 56 communes, accueillant 215 526 habitants¹. Cette recomposition territoriale récente appelle de fait à **repenser les enjeux territoriaux en matière de logement et de mixité sociale à l'aune d'un projet politique intercommunal partagé**. Ces échanges ont pu être initiés dans le cadre de la construction d'un Programme Local de l'Habitat à 56 communes, qui a permis de faire émerger des orientations fortes en matière de rééquilibrage des territoires et de renforcement de l'attractivité des villes-centres, de diversification de l'offre de logements, d'amélioration du parc existant (privé comme social), de prise en compte des publics les plus fragiles, ... autant d'éléments essentiels à la future politique de peuplement.

L'Agglomération déploie des actions en faveur des personnes défavorisées rencontrant des problématiques d'accès et de maintien dans un logement décent. Cela se traduit notamment par l'implication dans les différents documents directeurs départementaux (PDALHPD, SDAGV, etc.), la mise en œuvre d'opérations de rénovation urbaine avec l'ANRU, la signature du Contrat de ville (à l'échelle de l'ancienne intercommunalité Valence Romans Sud Rhône-Alpes et portant sur la période 2015-2020) ou encore le soutien financier à la production de logements locatifs sociaux sur son territoire.

Le parc social du territoire de l'Agglomération se compose de 15 716 logements sociaux². Il se caractérise par une implantation majoritaire au sein des deux pôles urbains du romano-péageois et valentinois : ce constat constitue l'un des éléments territoriaux à prendre en compte dans le cadre de la politique de peuplement et d'attributions.

En effet, la définition d'une politique de peuplement pour le territoire intercommunal poursuit deux objectifs :

- **Prévenir et réduire la spécialisation résidentielle de certains territoires**, essentiellement les quartiers prioritaires de la politique de la ville, qui concentrent les populations les plus fragiles, mais également de secteurs à enjeux hors géographie prioritaire ;
- **Assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements sur le territoire** participant à la réduction des déséquilibres sociaux spatiaux, à travers la prise en compte du principe de mixité sociale dans l'exercice de programmation immobilière (articulation avec les documents de planification, notamment le Programme Local de l'Habitat et les PRU).
- **A favoriser l'accès ou le maintien dans le parc social existant des publics défavorisés** (cf. les publics de la Convention Intercommunale d'Attributions) ;

¹ INSEE RGP 2012

² RPLS 2016

Afin de répondre à ces ambitions, dans la continuité des travaux réalisés pour le Programme Local de l'Habitat, un état des lieux a été dressé. Ce dernier se fonde sur une observation conjointe des équilibres et déséquilibres concernant les caractéristiques du parc social de Valence-Romans Agglomération et de son occupation sociale actuelle ; de la demande de logement social et du fonctionnement actuel du processus d'attribution. **Les éléments saillants issus de ce diagnostic**, qui ont alimenté la démarche d'élaboration de la politique de peuplement, **sont présentés de manière synthétique en première partie de la convention. Les réponses comprises dans la politique de peuplement de l'Agglo, ainsi introduites, sont détaillées dans une seconde partie.**

Champ d'application de la Convention

La Convention s'applique de façon immédiate sur les 56 communes constituant le territoire de la Communauté d'Agglomération « Valence Romans Agglo » au 1^{er} janvier 2017.

Durée de la Convention Intercommunale d'Attributions

Les dispositions de la présente Convention, s'appliquent dès la signature de celle-ci, et ce pour une durée de six ans sur la période 2018-2023. Les objectifs d'attributions seront revus à mi-parcours, à l'occasion d'un bilan triennal.

2018-2020 constitue une première période de mise en place. C'est au cours de ces trois premières années que seront réunies les conditions d'atteinte des objectifs d'attribution définis pour chaque commune et chaque bailleur.

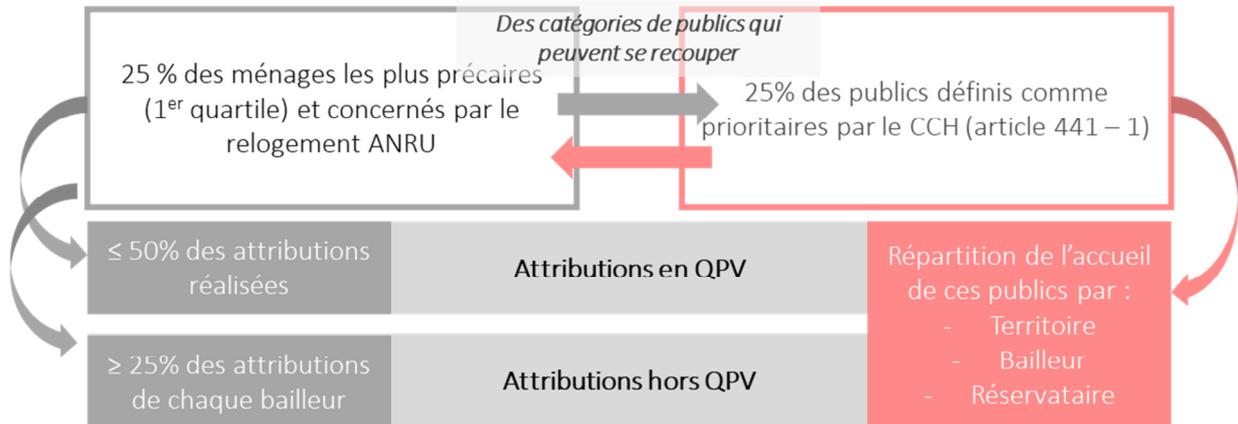
A l'issue de cette première étape, un bilan sera réalisé afin de mesurer les avancées réalisées (évolution des pratiques d'attribution, intensification de la production de logements sociaux en lien avec les objectifs du PLH, mise en œuvre de dispositifs d'accompagnement...) et d'analyser les freins rencontrés (retard dans la programmation de logements, faiblesse du taux de rotation...). Ce bilan devra permettre, sous l'égide de la Conférence Intercommunale du Logement, de réactualiser les objectifs d'attributions à l'aune des capacités réelles d'accueil des patrimoines et des territoires.

Les publics de la Convention intercommunale

La double ambition de la CIA en matière d'attributions

Objectif 1 : Améliorer l'accueil au sein du parc social des publics prioritaires (CCH + PDALHPD)

Objectif 2 : Renforcer l'accueil des ménages les plus pauvres en dehors des quartiers fragiles



1 : l'accueil des ménages prioritaires concernés par le PDALHPD notamment DALO

En ce qui concerne les contingents des collectivités³ le cas échéant (EPCI, communes, Conseil départemental) de l'Etat, d'Action Logement et des bailleurs sociaux, 25% des attributions (minimum) devront être effectués aux publics prioritaires de **l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation**. Cette obligation s'inscrit dans l'idée d'une contribution de l'ensemble des acteurs réservataires, aux côtés de l'Etat.

Les publics concernés sont les suivants :

- Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
- Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;

³ En fonction des financements qu'ils ont apportés (fourniture du terrain, subventions...), les financeurs (Etat, collectivités, Action Logement) disposent de quotas d'appartements réservés, qu'ils attribuent aux candidats locataires qui leur en font la demande, en fonction de leur situation familiale, de leurs revenus et de leur état de précarité...Ces financeurs sont appelés « réservataires » et disposent d'un « contingent ». **Ainsi, les communes, intercommunalités, Conseils départementaux...peuvent disposer d'un droit de réservation. Celui-ci se situe généralement, pour les communes et EPCI, autour de 20%.** A noter que les communes carencées au titre de l'article 55 de la loi SRU et qui ne respecteront pas l'obligation de dédier 25% de leur contingent aux ménages prioritaires pourront voir leur droit de réservation transférer au Préfet.

- d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- g) Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du même code ;
- h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;
- i) Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;
- j) Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

A l'échelle du département de la Drôme, le PDALHPD, couvrant la période 2014-2018, vient préciser ces publics prioritaires :

- Les personnes dépourvues de logement ;
- Les personnes menacées d'expulsion ;
- Les personnes hébergées ou logées temporairement ;
- Les personnes en situation d'habitat indigne ou d'habitat précaire ou occupant des locaux impropres à l'habitation ;
- Les personnes en situation de surpeuplement manifeste dans leur logement ;
- Les personnes confrontées à un cumul de difficultés sociales et financières ;
- Les personnes nécessitant un logement adapté au titre du handicap.

Valence Romans Agglo, en partenariat avec les acteurs locaux de l'habitat, a déterminé dans le cadre de sa Convention Intercommunale d'Attributions des publics prioritaires complémentaires à ceux du PDALHPD, spécifiques au territoire (voir réponse n°2 p20).

2 : la règle des 25 %

La loi Egalité et citoyenneté fixe le principe suivant :

- Consacrer 25% minimum des attributions hors quartiers prioritaires de la politique de la ville aux plus précaires (le 1er quartile des ménages des demandeurs de logement social) ou à des ménages relogés dans le cadre d'un Projet de Renouvellement Urbain ;
- Consacrer au plus 50% des attributions des quartiers politiques de la ville aux ménages les plus pauvres.

Il s'agit d'équilibrer les attributions de logements en améliorant l'accès des ménages les plus pauvres au parc social situé en dehors des quartiers prioritaires.

NB : les demandeurs du premier quartile sont ceux dont la demande figure dans le SNE pour une commune de Valence Romans Agglo. Les ressources prises en compte sont celles mentionnées dans l'avis d'imposition ou de non-imposition de N-2.

La règle de calcul du 1^{er} quartile :

Sur le territoire de l'Agglomération, les ménages du 1^{er} quartile correspondent à ceux dont les revenus sont inférieurs à 571€ / mois / unité de consommation - 6 852€ annuels - conformément à l'arrêté préfectoral du 18 avril 2017 et couvrant la première période triennale.

Le seuil du quartile des demandeurs les plus pauvres est fixé annuellement par arrêté préfectoral à l'échelle de chaque EPCI concerné. Chaque année, il est actualisé sur la base des données de l'année précédente. Pour déterminer ce seuil, sont prises en compte :

- Toutes les demandes dont la commune demandée en premier choix fait partie du territoire de l'EPCI ;
- Pour lesquelles les ressources mensuelles sont renseignées et positives ou nulles.

Pour chaque demande retenue, le niveau de ressources est calculé par UC à partir des ressources mensuelles du ménage déclarées dans la demande :

$$\text{Ressources annuelles du ménage} = (\text{ressources mensuelles du ménage} / \text{unité de consommation du ménage}) \times 12$$

Pour rappel, l'UC du ménage dépend de la composition de celui-ci :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Partie 1 - Un état des lieux du peuplement qui a permis de fonder les grandes ambitions de la convention intercommunale d'attribution

Dans la continuité des travaux engagés par l'Agglomération dès mars 2016, un diagnostic de la mixité sociale a été réalisé à trois échelles :

- 1^{er} niveau : l'intercommunalité, les communes, les IRIS⁴
- 2^{ème} niveau : les quartiers prioritaires, les secteurs diffus
- 3^{ème} niveau : les unités résidentielles du parc social

Ce travail a permis de mettre en lumière les enjeux de la politique de peuplement intercommunale et de préfigurer les réponses à apporter aux déséquilibres socio-territoriaux constatés.

Synthèse des enjeux pour la politique de peuplement

Echelles territoriales d'analyse	Les constats	Les enjeux pour la politique de peuplement
<p>1. Valence Romans Agglo / communes / IRIS</p>	<p>Trois types de territoire (communes et IRIS) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des territoires fragiles : des quartiers de Valence et Romans, avec un parc social très développé (40%), un niveau de revenu bas, chômage important - Des territoires équilibrés : des quartiers urbains et commune des pôles urbains, offre sociale en hausse (8 à 12%), mixité par les statuts d'occupation - Des territoires aisés : communes périurbaines et rurales, parc social faiblement développé, niveau de revenu élevé, peu de chômage, des propriétaires occupants majoritaires 	<p>Trois familles d'enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des territoires fragiles : limiter l'arrivée de personnes précaires, accueil de ménages aux profils diversifiés - Des territoires équilibrés : Maintien de l'accueil de ménages précaires dans le parc social non fragile ; anticiper les déséquilibres futurs - Des territoires aisés : Renforcer l'accueil de personnes fragiles en fonction des capacités locales et des caractéristiques des territoires (présence d'un parc social, desserte en transports en commun, présence de services et équipements...)
<p>2. Quartiers prioritaires & Secteurs en cours de fragilisation</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Des quartiers prioritaires faisant l'objet d'une spécialisation sociale et résidentielle pouvant s'exprimer par une concentration très forte de ménages à très bas revenus ou une vocation essentiellement tournée vers l'accueil d'un profil de ménage particulier (personnes isolées, seniors...) - Des quartiers prioritaires relativement équilibrés en termes d'occupation sociale (Chamberlière et Valensolles) - Des secteurs périurbains voire ruraux accueillant un parc social limité en volume mais en proie à une fragilisation de son occupation (niveau et concentration de la précarité importants) 	<p>Au sein des deux villes-centres :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre le mouvement de déconcentration du parc social - Accompagner la mutation des quartiers prioritaires, dans le cadre des Nouveaux projets de renouvellement urbain (villes et intercommunalité déjà fortement engagées dans ce mouvement) - Elargir le partenariat en matière de politique d'attribution <p>Pour les secteurs diffus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer la vigilance collective et accompagner les communes et les bailleurs sociaux dans la gestion de ces déséquilibres

⁴ IRIS : Ilots regroupés pour Information Statistique. Les communes d'au moins 10 000 habitants et une forte proportion des communes de 5 000 à 10 000 habitants sont découpés en IRIS. Ce découpage constitue une partition de leur territoire.

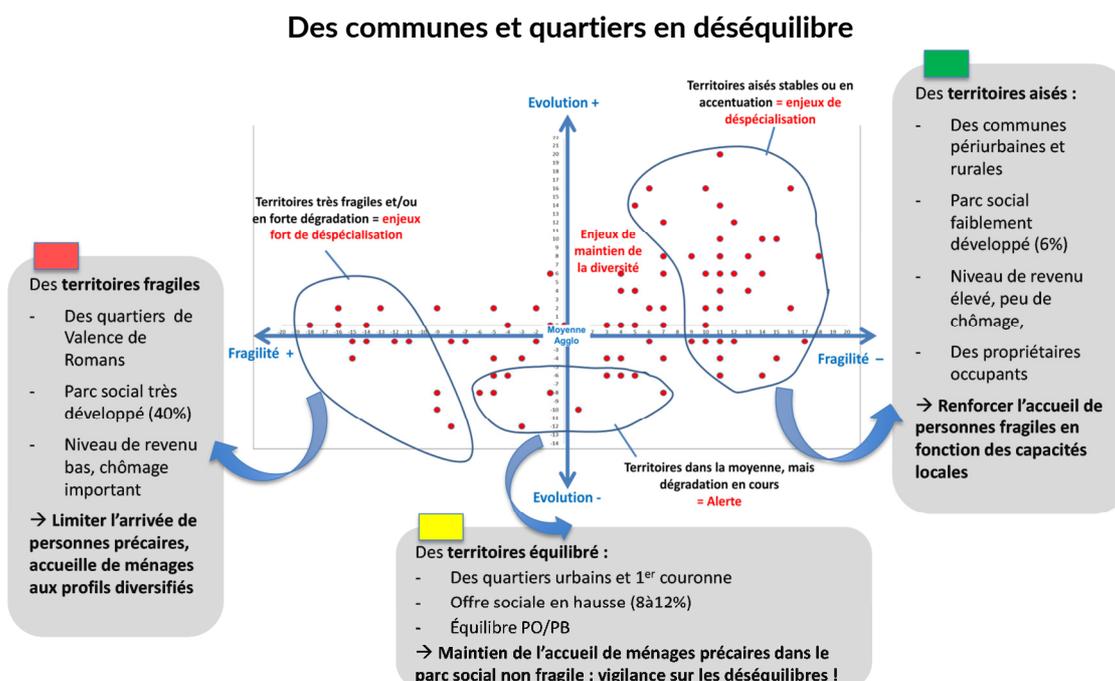
<p>3. Les unités résidentielles du parc social</p>	<p>Des unités résidentielles présentant un niveau de concentration de ménages à très bas revenus importants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans 119 unités résidentielles de plus de 10 logements sur 369 unités de la même taille, le taux de ménages à très bas revenus dépasse les 30% (seuil d'alerte) - 87% de ces unités se situent sur les villes-centres et près de 70% dans les seuls quartiers prioritaires - En parallèle, la présence d'un parc diffus (résidences de moins de 10 logements et logements individuels) également fragiles et situés dans des communes périurbaines voire rurales 	<p>Sur la base de l'état des lieux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Faire émerger des patrimoines à surveiller et / ou à rééquilibrer dans le cadre de la politique d'attribution - Adapter les leviers d'action en fonction des marges de manœuvre offertes par les patrimoines concernés
---	---	---

Des dynamiques de fragilisation sociale contrastées

A l'échelle des communes et des quartiers, les enjeux de mixité sociale semblent particulièrement hétérogènes. Il s'avère en effet, sur la base d'un indice de fragilité sociale défini selon quatre indicateurs prenant en compte les dynamiques d'aggravation ou d'amélioration des situations⁵, que les communes ou quartiers présentent des profils contrastés.

Cet indicateur permet notamment de qualifier la mixité sociale dans une appréhension plus globale que la seule prise en compte du niveau de revenus. Par ailleurs, la recherche d'une mixité sociale est entendue comme une déspecialisation des fonctions sociales des territoires, qu'ils soient aisés ou en difficulté.

L'analyse de l'indice de fragilité permet de distinguer 3 profils de territoires et 3 familles d'enjeux en termes d'équilibre de peuplement :



⁵ Revenu médian 2012, Taux de chômage 2012, Taux de familles monoparentales 2012, Taux de propriétaires occupants

Territoires dont l'équilibre est en cours de dégradation :

- A Romans : Presle-Mat Batie, Centre-Ville
- A Valence : Le Calvaire, Dame-Blanche, Gare, Les-Moulins, Alpes, Romans, Briffaut, Lautagne, Les-Beaumes, Petit-Charran
- Sur les pôles urbains et communes périurbaines : Bourg-Lès-Valence le Valentin, Jean Moulin et Chirouzes, Portes-Lès-Valence Est, Chabeuil Sud

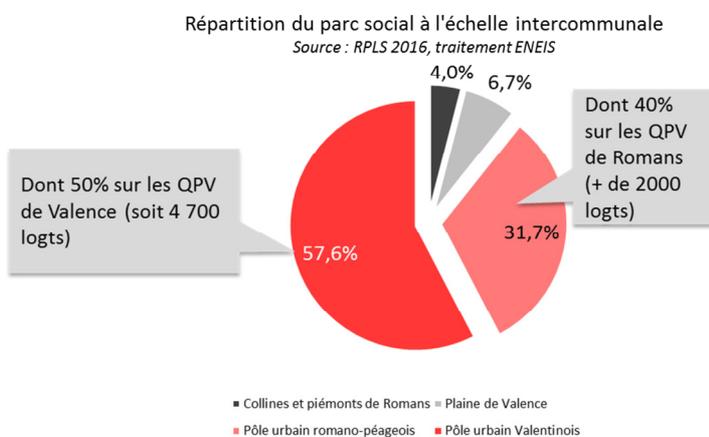
Territoires (communes) faisant l'objet d'une spécialisation « par le haut » :

Barcelonne, Peyrus, Saint Vincent la Commanderie, Montéléger, La Baume-Cornillane, Marches, Beauregard-Baret, Beaumont-lès-Valence, Eymeux, Besayes, Le Chalon, Miribel, Montrigaud, Jaillans, Hostun, St Michel sur Savasse, Saint Bardoux, Geyssans, Montmeyran, Barbières, Alixan, Combovin, La Baume d'Hostun, St Bonnet de Valclerieux.

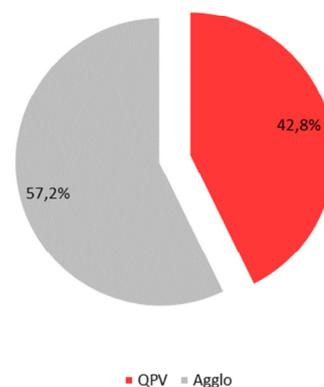
Une spécialisation sociale des pôles urbains liée à la structuration du parc social

Le parc social est implantée majoritairement au sein des deux pôles urbains du romano-péageois et valentinois : 89,3% du parc se situe au sein des pôles urbains (plus de la moitié du parc existant dans le pôle urbain Valentinois (57,6%)). **Valence et Romans concentrent près de 90% du parc HLM intercommunal.**

Cette structuration du parc induit des contraintes en matière de politique de peuplement, renforcées par la polarisation de ce parc au sein des quartiers prioritaires de la politique de la ville : la moitié des logements sociaux du pôle urbain valentinois sont implantés au sein des quartiers de Valensolles, Chamberlière, du Polygone ou des Hauts-de-Valence. C'est le cas de 2 logements sur 5 concernant le pôle urbain romano-péageois (Centre-Ancien et les quartiers est).

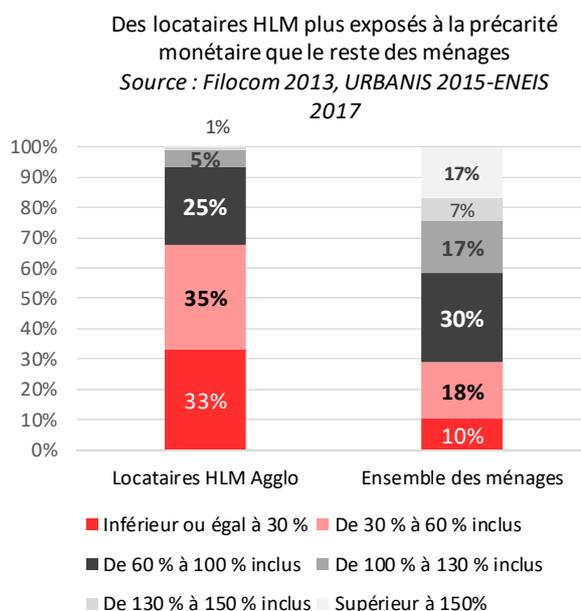


Répartition du parc social à l'échelle intercommunale
Source : RPLS 2016, traitement ENEIS



A noter, cependant, que la production récente importante contribue à rééquilibrer spatialement le parc social, les communes astreintes à l'article 55, soutenues par les bailleurs sociaux, ayant intensifié les efforts de construction au cours de la période récente. Le nouveau PLH confirme la volonté des élus de soutenir le développement de l'offre sociale, tout en préservant la mixité sociale.

Or, l'analyse du profil économique des locataires HLM par rapport au reste des ménages est révélatrice : c'est bien dans le parc social que la précarité est la plus prégnante. 33% des locataires du parc social intercommunal présentent des revenus inférieurs ou égaux à 30%, contre 10% de l'ensemble des ménages de l'Agglomération habitant un logement privé, en tant que propriétaires ou locataires. Ces locataires HLM vivent, dans près 80%, des cas à Valence ou Romans.

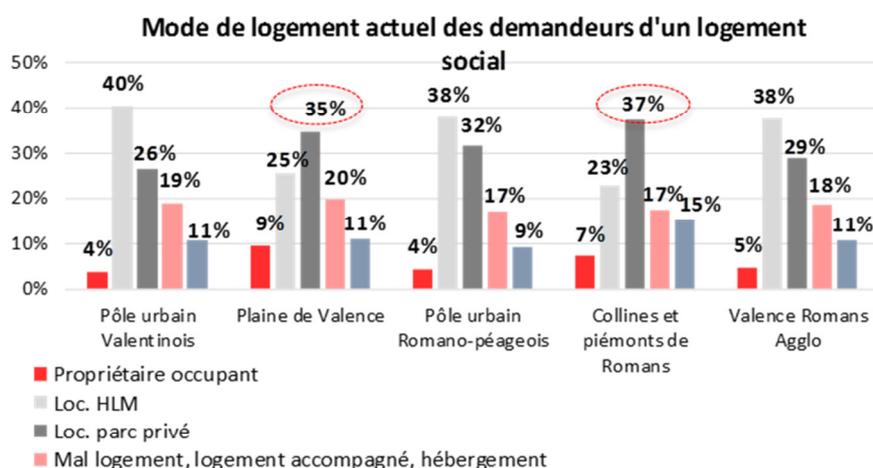


La relation étroite entre présence du parc social et fragilité des territoires, indique un défaut de mixité sociale du parc HLM et démontre objectivement un phénomène de spécialisation sociale de ces quartiers.

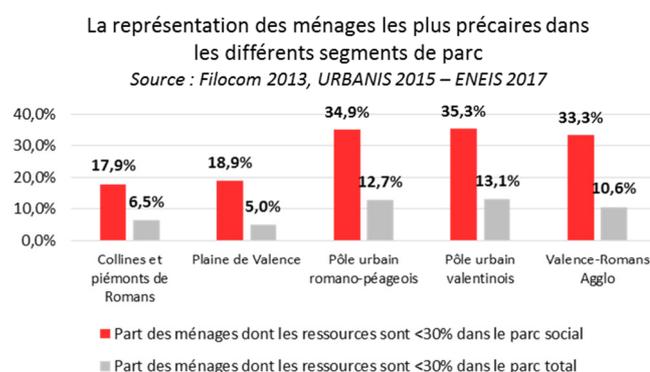
Un parc privé assurant le logement de ménages précaires également

Si le parc locatif social concentre près de 3 fois plus de ménages précaires (ressources inférieures ou égales à 30% des plafonds HLM) qu'au sein du parc dans son ensemble (privé et social), et que cette concentration s'avère particulièrement notable au sein des pôles urbains romano-péageois et valentinois, **le parc privé accueille en volume l'essentiel des ménages les plus fragiles**. Une situation logique : 87% des résidences principales du territoire sont privées, 29% sont occupées par un locataire et 60% par leur propriétaire.

Dès lors, compte tenu des caractéristiques socioéconomiques de ces derniers⁷, les locataires du parc privé alimentent la demande locative sociale, en particulier sur les territoires périurbains où le parc aidé est peu développé et le locatif privé joue un rôle de parc social de fait.



La demande des locataires du parc privé n'est que partiellement exprimée et recensée dans le Système National d'Enregistrement (défaut d'information, complexité des démarches, etc.). Ils représentent, cependant, un potentiel de diversification du peuplement au sein du parc. En effet, si la politique de peuplement concerne en premier lieu les équilibres au sein du parc social, l'occupation du parc privé est prise en compte, à plusieurs titres : il s'agira de faciliter, en lien avec le Plan Partenarial de Gestion de la Demande, l'expression de la demande des locataires du parc privé, et, l'accès au parc HLM de ces ménages tout en préservant / améliorant les équilibres sociaux.



⁷ Les conditions d'habitation des locataires du parc privé constituent également des facteurs de la demande de logements locatifs sociaux : 3 302 logements du parc privé potentiellement indigne (4% du parc privé), des situations de précarité énergétique (sur les pôles urbains, de 2/3 des logements privés sont potentiellement énergivores puisque construits avant les premières normes énergétiques).

Ambition n°1 : un nouveau cadre d'action intercommunal

Les constats soulignés ci-avant montrent la nécessité de mobiliser des leviers d'action publique complémentaires pour favoriser un accompagnement plus fin des choix résidentiels. Il s'agit ainsi de diversifier les réponses apportées aux ménages plus fragiles (accès à l'ensemble des territoires et des parcs de logement de Valence-Romans Agglomération) tout en travaillant au regain d'attractivité de certains secteurs pour les ménages moins captifs.

Cet objectif d'élargissement des choix résidentiels des ménages constitue un levier d'action nouveau pour mettre en œuvre une politique de solidarité sociale et territoriale, et définir un nouveau cadre d'action.

L'Agglomération et ses partenaires mobiliseront l'ensemble des leviers disponibles pour mener à bien cette ambition :

1. Une politique de l'offre volontariste fondée sur la poursuite de la déconcentration du parc social, le renforcement de l'adéquation entre offre et demande locative sociale, le réinvestissement conjoint du parc social et privé...
2. Une politique d'attribution partenariale préservant l'échelon de proximité qu'est la commune mais engageant l'ensemble des partenaires vers des objectifs de mixité sociale réalistes et une harmonisation des pratiques en matière d'attribution.
3. Un renforcement de l'information relative au logement social et le déploiement de dispositifs d'accompagnement social adaptés et co-portés par les différentes parties prenantes.

Un enjeu de spécialisation particulièrement marqué au sein des quartiers prioritaires de la ville et dans certains secteurs de l'Agglomération



Certains secteurs d'habitat social se distinguent du reste du patrimoine de Valence-Romans Agglo par une concentration plus importante de ménages à faibles ressources.

Deux profils de secteurs émergent :

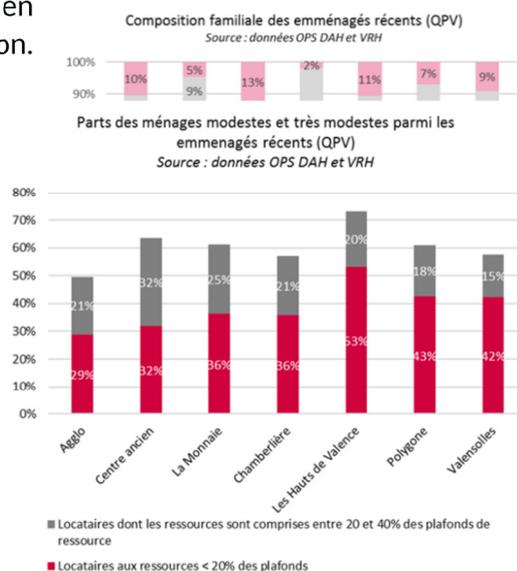
4. Les quartiers prioritaires pour lesquels l'état des lieux est venu confirmer et objectiver le diagnostic partagé par l'ensemble des acteurs (dans le cadre du contrat de ville notamment)
5. Des secteurs diffus, concentrant un nombre de logements sociaux plus faibles, situés dans des communes périurbaines

La part des ménages modestes et très modestes est globalement plus importante sur les quartiers de la politique de la ville qu'à l'échelle de l'Agglomération. On observe, néanmoins, des disparités d'un territoire à l'autre.

Les Hauts-de-Valence et le Polygone se distinguent par le degré de concentration de ménages aux ressources inférieures à 20% des plafonds HLM qui représentent près de 40% des occupants du parc. A l'inverse, le Centre Ancien de Romans (17%), et, dans une moindre mesure Valensolles (26%) ont une occupation moins précaire.

L'analyse du profil des emménagés récents met en lumière un phénomène de fragilisation de l'occupation. Les quartiers sont également diversement touchés. Ainsi, **dans le cadre des attributions, la vigilance devra être particulièrement portée sur les quartiers des Hauts-de-Valence** (où plus de la moitié des emménagés récents présentent des niveaux de ressources inférieures à 20%), **Polygone et Valensolles**.

Par ailleurs, les compositions familiales des ménages locataires du parc social sont relativement différenciées en fonction des quartiers prioritaires. A titre d'exemple, Chamberlière, les Hauts de Valence et, dans une moindre mesure, les quartiers est de Romans présentent un profil assez familial. A l'inverse la part de personnes isolées est nettement plus importante dans le Centre ancien de Romans, au Polygone ou encore à Valensolles.



Les attributions récentes viennent globalement conforter les « vocations » sociales et résidentielles des quartiers prioritaires. Cette tendance est particulièrement marquée et invitent à une vigilance importante sur les quartiers suivants :

- Le Centre ancien de Romans où l'essentiel des attributions se fait à destination de personnes seules et de familles monoparentales. Ce dernier point est confirmé par les acteurs qui soulignent l'importance de la demande émanant de parents isolés attirés par l'offre d'équipements (scolaires notamment) et de services de proximité importante.
- Valensolles et le Polygone où la moitié des attributions est dédiée à des personnes seules.

Ambition n°2 : définir des perspectives pour les quartiers prioritaires de la politique de la ville et les secteurs fragiles

Quatre projets de renouvellement urbain seront déployés concomitamment sur les villes de Valence et Romans. Ces projets porteront des actions combinées, sur l'habitat (privé comme public), les équipements et le cadre de vie de manière générale avec en perspective la réduction des différentiels qui les distinguent des autres quartiers de la ville et leur réinsertion dans une dynamique de diversification fonctionnelle et sociale.

Si les ambitions en matière de mixité sociale sont fortes, celles-ci ne doivent pas se traduire par une exclusion des ménages souhaitant rester dans leur quartier. Le premier principe du processus de relogement étant d'offrir un large choix de solutions permettant d'engager prioritairement les familles issues des immeubles démolis dans un parcours résidentiels véritablement choisi.

Par ailleurs, les actions, évoquées dans le contrat de ville notamment, devront se poursuivre / être renforcées : politiques de sécurité et de tranquillité publiques, accès aux droits, développement de la mobilité ...Le renouvellement urbain et la refonte des processus d'attribution ne suffisant pas au développement de la mixité sociale sur des secteurs parfois très stigmatisés.

En parallèle et dans le cadre de la politique de peuplement, des actions seront menées sur l'ensemble des quartiers prioritaires :

6. Un processus d'attribution visant à rééquilibrer progressivement l'occupation du parc via l'objectif des 25% des ménages du 1^{er} quartile et relogement NPNRU en dehors des quartiers prioritaires ;
7. Des bailleurs attachés à mener des actions de réhabilitation de leur patrimoine dans le cadre du droit commun (cf. soutien financier de Valence-Romans Agglo à Valence-Romans Habitat dans le cadre du PLH)
8. Des actions de soutien au développement de la mixité sociale dans la perspective d'améliorer le fonctionnement social des résidences

Enfin, l'état des lieux a permis de repérer des secteurs en dehors des quartiers prioritaires et devant faire l'objet d'une vigilance accrue en matière de politique d'attribution.

Au sein du parc social, des unités résidentielles particulièrement fragiles faisant apparaître des poches de précarité dans les pôles urbains et dans le tissu périurbain

Soucieux d'avoir une vision fine des enjeux de peuplement au sein du parc social, Valence Romans Agglo et ses partenaires ont souhaité disposer d'une **cartographie du parc social** ainsi été établie à l'échelle des unités résidentielles⁸.

Celle-ci a permis de localiser précisément les unités résidentielles présentant un niveau relatif de concentration des ménages à bas revenus important.

Afin de ne pas multiplier les critères et permettre de hiérarchiser aisément les résidences composant le parc social, un critère unique a été retenu : la part des ménages dont les ressources sont inférieures à 20% des plafonds PLUS, correspondant aux ménages à très bas revenus⁹.

Nb de personnes composant le ménage	Ressources* mensuelles correspondant à 20%
1	335 €
2	448 €
3	539 €
4	650 €
5	765 €
6	862 €

Les revenus inclus dans le revenu fiscal sont de natures diverses :

- Revenus d'activité* : salaires, traitements, revenus des heures supplémentaires, allocations chômage, pré retraite ;
- Pensions* : pensions de retraite, pensions d'invalidité, pension alimentaire, rentes, pensions soumises au prélèvement de 7,5 % ...
- Revenus mobiliers* : intérêts, dividendes, revenus d'assurance-vie, ...
- Autres* : plus-values mobilières, plus-values immobilières imposables, revenus fonciers, indemnités maladie, certains revenus de source étrangère...

Les revenus sociaux ne sont pas inclus dans le revenu fiscal : minimum vieillesse, RSA ou autres minima sociaux, prestations familiales, aides au logement, AAH, etc.

A l'échelle de Valence Romans Agglo, on recense 157 unités résidentielles où la part de ménages à très bas revenus est supérieure à 30%. Sur ces 157 résidences, 119 comptent plus de 10 logements et peuvent faire l'objet d'analyses approfondies, afin de respecter le secret statistique et garantir l'anonymat aux ménages occupant ces patrimoines¹⁰.

Ont été définies comme « Unités résidentielles en vigilance » celles dont la part des ménages dont le revenu est inférieur à 20% des plafonds PLUS est comprise en 20% et 30%. Les « Unités résidentielles en alerte » sont celles dont la part des ménages dont le revenu est inférieur à 20% des plafonds PLUS excède 30%.

Ambition n°3 : renforcer la vigilance en matière d'attribution sur certains patrimoines

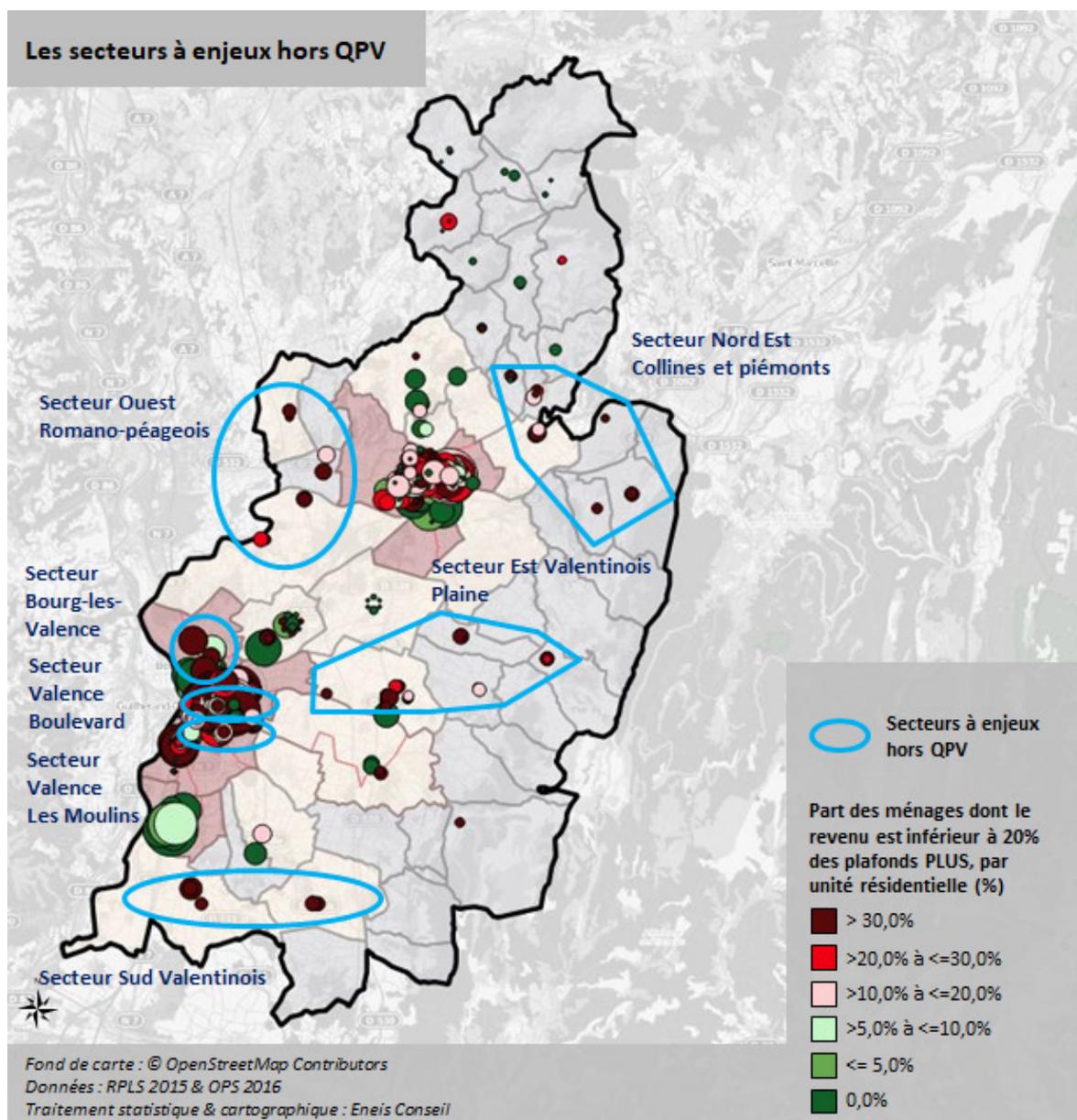
Les leviers d'action devront être adaptés à la taille des résidences. Les unités résidentielles de taille importante, où la rotation est suffisante et / ou l'on constate une vacance structurelle, devront faire l'objet d'un rééquilibrage de leur occupation sociale. Les autres unités (petites résidences / logements individuels) seront surveillées de manière renforcée.

Des fiches territoriales ont été réalisées pour les secteurs où se concentrent ces unités.

⁸ Cette cartographie a été dressée à partir des données transmises par Valence Romans Habitat, Drôme Aménagement Habitat et Société Dauphinoise pour l'Habitat

⁹ Ceci étant, dans la perspective d'un observatoire dynamique de l'occupation du parc social, d'autres indicateurs viennent compléter qualitativement les constats dressés : part des plus de 65 ans parmi les titulaires de bail, part des familles monoparentales, part des personnes isolées, part des ménages locataires en impayés...

¹⁰ En annexe, le tableau de synthèse des unités résidentielles, à l'échelle des communes



Outre les six quartiers prioritaires, qui demeurent les lieux de concentration principaux des unités résidentielles en alerte, on recense 7 secteurs hors QPV présentant un niveau de concentration relativement important de résidences dépassant le seuil d’alerte.

Partie 2 - Les leviers et modalités de mise en œuvre de la politique de peuplement intercommunale

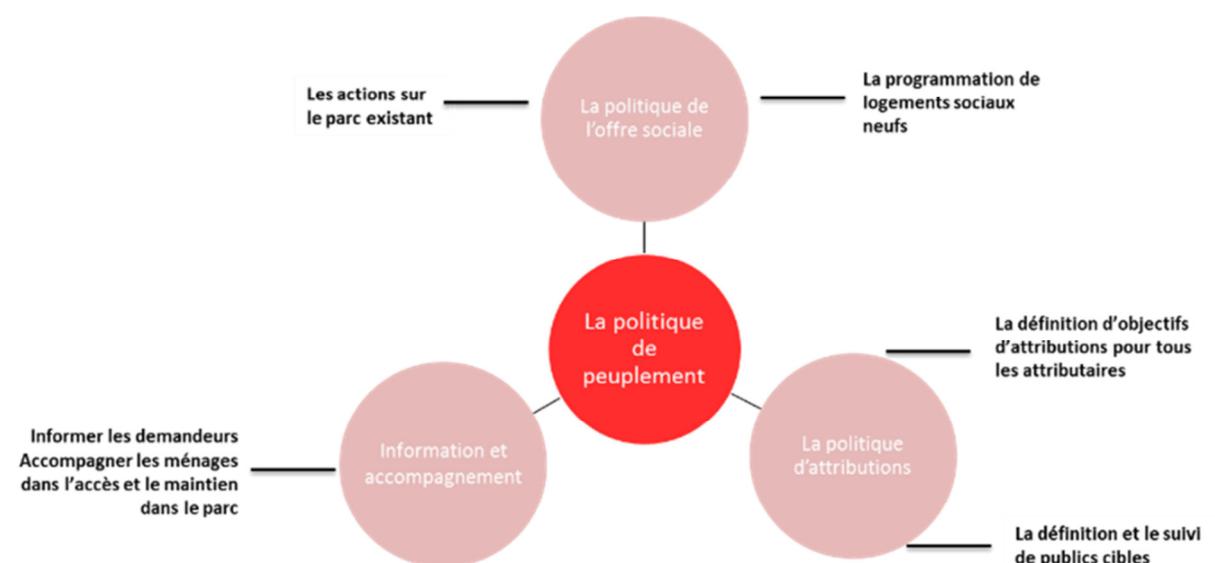
Les leviers de la politique de peuplement

Les enjeux en matière de politique de peuplement sur Valence Romans Agglo sont multiples et laissent entrevoir, à ce jour, des marges de manœuvre contraintes. En effet, il s'agit non seulement de **déspecialiser des quartiers et secteurs** frappés par une fragilité sociale particulièrement marquée ou une faible mixité sociale (dans son acception large : fragilité financière, profils des ménages, etc.) ; mais également d'aboutir à un rééquilibrage du peuplement à l'échelle communautaire.

Les freins à l'atteinte de cette ambition sont, en apparence nombreux – concentration du parc social dans les pôles urbains et QPV, précarisation de la population qui se traduit par une pression de la demande locative sociale... -. Ils contraignent, de fait, les possibilités de favoriser la mixité sociale au sein du parc HLM. Cet état de fait a conduit l'Agglomération et ses partenaires :

- **A mener des actions différenciées en fonction de l'échelle territoriale (commune > quartier / secteur > unités résidentielles) ;**
- **A inscrire leur action dans une temporalité longue, la seule à garantir l'atteinte des ambitions collectives définies ici.** Ainsi, les temporalités de mise en œuvre des documents stratégiques que sont le PLH et la CIA permettront de dresser un premier bilan à mi-parcours (2020) puis à plus long terme (échéance en 2023). Les résultats de la politique de l'habitat et du peuplement s'inscrivent néanmoins dans un horizon à plus long terme dépassant les démarches de programmation pour s'adapter aux différents projets de territoire : le NPRU (10 ans), le développement économique, la politique des transports, le regain d'attractivité des villes-centres...
- **A réaffirmer leur volonté de porter une politique de l'habitat ambitieuse et globale, intégrant les différents leviers d'actions :** une politique d'attribution partagée et vertueuse, une politique de l'offre équilibrée et solidaire, une politique d'accès au logement et à l'information renforcée.

Les leviers de la politique de peuplement



Les trois leviers :

1. **Les processus d'attribution du logement social**, afin de tendre vers une harmonisation des pratiques entre partenaires, à travers la définition d'objectifs d'attribution différenciés en fonction des territoires, un traitement collectif des situations les plus complexes, l'identification de publics prioritaires et l'activation de leviers spécifiques dans les quartiers et secteurs fragiles ;
2. **L'offre de logements**, par la déconcentration de l'offre sociale vers les territoires moins dotés de l'Agglomération et la poursuite du renouvellement urbain dans les quartiers d'habitat social ;
3. **L'accompagnement social et l'information relative au logement social dispensée sur le territoire** par le renforcement de celle-ci auprès des demandeurs et de la population dans son ensemble, le recensement / la mutualisation / l'optimisation des dispositifs d'accompagnement vers et dans le logement. Ce volet s'articule pleinement avec le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information au demandeur.

Les différents leviers seront déployés à la fois à l'échelle de Valence-Romans Agglo et au niveau des quartiers en proie à un phénomène de fragilisation socio-économique, en particulier les quartiers prioritaires.

Ces trois volets de la politique de peuplement entrent en convergence avec les autres politiques sectorielles menées par l'Agglomération et les communes la composant, en particulier les pôles urbains : poursuite du processus de renouvellement urbain dans les quartiers est et du centre-ville pour Romans, le Polygone et les Hauts-de-Valence (secteur du Plan, Fontbarlettes) à Valence, politiques de développement économique, actions d'insertion sociale et économique menées dans le cadre du Contrat de ville...

Le tableau ci-dessous synthétise les actions qui seront portées, demain à l'échelle de l'Agglomération et des quartiers

Echelles géographiques	Constats	2. La politique de l'offre	3. L'information et l'accompagnement social des ménages
Valence Romans Agglo	<ul style="list-style-type: none"> - Définition d'objectifs d'attribution à destination des demandeurs du 1^{er} quartile adaptés aux réalités des territoires infracommunautaires (capacités d'accueil, présence de services et d'équipements, desserte en transports) - Renforcement de l'analyse et du traitement partenariaux de la demande locative sociale, des plus fragiles notamment : <ul style="list-style-type: none"> - Transparence et harmonisation des pratiques en matière d'attribution : prise en compte et traitement des refus multiples exprimés par certains ménages, pédagogie / traçabilité des motifs de refus - Mise en place d'une instance intercommunale ad hoc : commission d'étude des situations complexes en matière d'accès au logement - Définition de publics cibles intercommunaux faisant l'objet d'une priorité dans le cadre du processus d'attribution (situations traitées dans le cadre de la commission ad hoc) 	<p>La CIA conforte les orientations du PLH :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Déconcentration de l'offre de logement social à l'échelle des différents territoires de l'Agglo : maintien du taux de logements sociaux des pôles urbains, renforcement du taux et de l'offre sur le périurbain - Soutien à la politique de réhabilitation du parc social ancien de Valence-Romans Habitat - Interventions renforcées sur le parc privé, notamment en faveur des villes-centres, à travers des opérations programmées de rénovation (PIG, POPAC, OPAH-CD et OPAH-RU de Romans) 	<ul style="list-style-type: none"> - Création de la maison de l'habitat intercommunale lieu physique et numérique d'information sur le logement, notamment social - Mise en place d'une communication et d'une information, partenariale, accessible et renforçant la transparence sur la gestion de la demande aux différentes échelles territoriales (intercommunalité, communes, quartiers) - Renforcement de l'accompagnement social <ul style="list-style-type: none"> - Cartographie des dispositifs d'accompagnement social et des opérateurs présents sur le territoire (sur les deux bassins de vie, valentinois et romano-péageois) - Mutualisation de optimisation des mesures d'accompagnement social
Quartiers prioritaires & Secteurs en cours de fragilisation	<ul style="list-style-type: none"> - Politique de mutation et accompagnement renforcés pour les ménages souhaitant changer de quartier : gestion inter bailleurs facilitée, mobilisation du processus de relogement NPRU pour fluidifier les parcours résidentiels des ménages... - Mobilisation renforcée du contingent Action Logement pour favoriser l'installation de ménages en emploi sur les quartiers - Processus d'attribution « pro-actif » à destination des ménages au profil équilibrant : logique de commercialisation volontaire, résidence active... 	<p>La CIA conforte les orientations du NPNRU pour les 4 quartiers politique de la ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> - amélioration de l'attractivité immobilière à travers la réhabilitation du patrimoine existant et la démolition d'une partie des logements non adaptés aux besoins actuels - programmation immobilière permettant une diversification résidentielle (création de logements privés, accession abordable à la propriété) et une montée en qualité de l'offre sociale (hypothèse d'une reconstitution partielle sur site) <p>Réhabilitation du parc dans le cadre de la politique patrimoniale de droit commun des bailleurs (Plans Stratégiques de Patrimoine)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Développement d'une communication positive sur les quartiers d'habitat social, en parallèle des actions de réinvestissement patrimonial - Accompagnement social renforcé et aide à l'insertion des ménages dans le cadre : <ul style="list-style-type: none"> - Des relogements NPRU réalisés hors site - Des mutations facilitées dans le cadre de la nouvelle politique d'attribution

Mise en place d'un observatoire pérenne du peuplement

La politique de peuplement présentée dans cette Convention a été établie sur la base d'analyses de données disponibles en 2017. Ces éléments ont notamment permis de **bénéficier d'une vision partagée** avec l'ensemble des élus, partenaires et acteurs de l'habitat sur l'état du parc social et des équilibres/déséquilibres de son occupation.

Il s'agit désormais de passer d'un état des lieux statique à un outil dynamique de suivi des équilibres de peuplement permettant :

- **De suivre les objectifs de la politique de peuplement** (à l'échelle des communes, des quartiers, des unités résidentielles) ;
- **D'accompagner la décision politique, en particulier en 2020, où l'évaluation intermédiaire de la CIA sera réalisée** : le bilan triennal devra s'appuyer sur un état des lieux quantitatif actualisé et une analyse qualitative des opportunités et freins rencontrés dans la mise en œuvre de la politique d'attribution. **Cet exercice doit permettre de donner aux décideurs les clés de compréhension suffisantes pour réorienter la politique, définir les moyens complémentaires / supplémentaires à mettre en œuvre pour atteindre les ambitions fixées de manière partenariale, les marges d'amélioration et nouveaux leviers à activer...**
- **De préparer les CAL : à terme, l'observatoire pourrait s'utiliser dans une logique de prospection** (positionner les demandeurs sur certaines résidences dans une perspective de mixité sociale).

L'observatoire actuel doit ainsi être pérennisé et consolidé. Cela repose sur :

- La **transmission régulière de données consolidées** par l'ensemble des partenaires, en particulier les bailleurs sociaux

ARTICLE 78 de la loi Egalité et citoyenneté :

L'article 78 de la nouvelle loi prévoit que les bailleurs sociaux partagent avec les acteurs concernés par la politique intercommunale des attributions les données de l'enquête sur l'occupation du parc social (y compris pour les données issues de l'enquête réalisée début 2016) dans le respect du secret statistique, des obligations des bailleurs vis-à-vis de la CNIL et du règlement européen sur la protection des données. Il leur est par ailleurs permis de recueillir les avis d'imposition de leurs locataires.

- Le respect du cadre fixé à l'échelle intercommunale et permettant d'obtenir des données homogènes auprès des différents organismes HLM, en matière d'occupation du parc social :
 - o Une liste de données commune à tous (en annexe)
 - o Une échelle d'analyse partagée, des unités ou secteurs résidentiels comportant, a minima 10 logements, afin de garantir à la fois la finesse de l'analyse et respect du secret statistique



En annexe, une fiche action détaillée sur l'observatoire, le contenu et les modalités opérationnelles de mise en place de l'outil.

Les modalités d'articulation entre les différents documents de la politique de peuplement intercommunal : le PPGD et la CIA

Attributions de logements sociaux et gestion de la demande de logement social vont de pair et contribuent aux mêmes objectifs : fluidifier les parcours résidentiels des ménages les plus fragiles, améliorer la transparence sur le fonctionnement du parc social, en garantir l'accès au plus grand nombre afin de préserver / renforcer la mixité sociale...

La Convention intercommunale d'attribution (CIA) et le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGD) font donc partie d'un même dispositif et sont, à ce titre, pilotés par la même instance : la Conférence Intercommunale du Logement et le groupe de travail peuplement, qui en découle.

La Conférence Intercommunale du Logement, instance de pilotage et de suivi de la CIA et du PPDG

La présente Convention intercommunale des attributions découle de la création de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL). En tant qu'instance de gouvernance de la politique de peuplement intercommunale, la CIL est chargée d'élaborer et de suivre la mise en œuvre des orientations stratégiques en matière d'attribution, de mutation (dont relogement) et d'information aux demandeurs.

La CIL, co-présidée par Valence-Romans Agglo et l'État, est composée des trois collèges suivants :

- Le collège des représentants des collectivités territoriales :
 - o Les maires de l'ensemble des communes de Valence Romans Agglo
 - o Un représentant du Conseil Départemental
- Le collège des représentants des acteurs intervenant dans le champ des attributions :
 - o Les représentants des bailleurs sociaux
 - o Les représentants des organismes titulaires de droits de réservation
 - o Les représentants des organismes agréés en application de l'article L. 365-2
 - o Les représentants locaux des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées.
- Le collège des représentants des usagers ou des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement :
 - o Les représentants locaux des associations de locataires
 - o Les représentants locaux des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement mentionnées à l'article 31 de la loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre l'exclusion et les représentants des personnes défavorisées.

La CIL se réunit une fois par an sous sa forme plénière. Le secrétariat de la CIL sera tenu par Valence Romans Agglo (Direction Habitat & Urbanisme). Sont présentés à cette occasion les bilans des actions mises en œuvre et de l'atteinte des objectifs de la Convention Intercommunale d'Attribution et du Plan Partenarial de Gestion de la Demande.

Le groupe de travail peuplement, qui tient lieu de Commission de coordination intercommunale du logement, instance opérationnelle de la politique de peuplement

Afin de préserver la dynamique engagée depuis mars 2016, il a été décidé de pérenniser le groupe technique peuplement qui assurera désormais le rôle de **Commission de coordination intercommunale du logement**. Afin de rendre opérationnel l'ensemble du dispositif et ne pas démultiplier la Commission de coordination tiendra lieu de Commissions QPV et aura donc pour mission d'assurer le suivi régulier de la mise en œuvre des objectifs de la CIA, en réalisant un focus sur les attributions réalisées en QPV.

Cette instance a donc vocation à :

- Suivre la mise en œuvre des objectifs de la CIA et les actions du PPGD
 - ⇒ Elle permet, notamment, de préparer la CIL qui se tiendra une fois par un an
 - ⇒ Elle recueille et analyse les informations remontées par la Commission d'étude des situations mise en place dans le cadre du PPGD
 - ⇒ Elle suit le processus de relogement et sa contribution aux objectifs de mixité sociale
 - ⇒ Son rôle sera primordial au moment du bilan à mi-parcours de la CIA où les objectifs de la convention seront revus par les décideurs stratégiques et la politique éventuellement réorienter
- Réaliser des focus sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville et de définir des mesures complémentaires afin de soutenir le développement de la mixité sociale.

Elle constitue, par ailleurs, un lieu d'échange et de facilitation du partenariat sur la mise en œuvre de la politique d'attribution : les freins rencontrés et améliorations constatées en matière de fluidité des attributions, fonctionnement des CAL, traitement des refus des demandeurs, Une attention particulière sera apportée à la fluidité du partenariat inter-bailleurs.

La Commission de coordination se réunit deux fois par an.

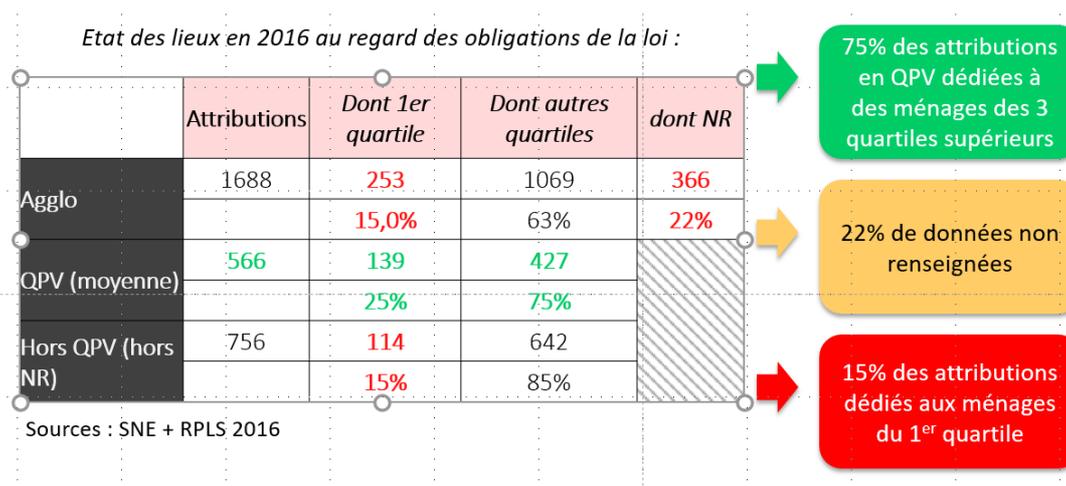


En annexe, une fiche action détaillée sur la gouvernance de la politique de peuplement

2.1 - La politique d'attribution

Réponse n°1 : retenir des objectifs d'attribution pour les ménages du 1^{er} quartile et les relogements NPNRU dans une optique de rééquilibrage progressif du peuplement

A ce jour, l'objectif d'accueil de 25% des ménages du 1^{er} quartile en dehors des quartiers prioritaires n'est pas atteint. Comme le montre le tableau ci-dessous, seuls 15% de ces demandeurs cibles sont logés en dehors des 6 QPV intercommunaux.



Face à ce constat et au regard des caractéristiques du territoire (concentration encore forte du parc social dans les QPV), l'atteinte de cet objectif se fera de manière progressive.

Deux précisions sont à apporter quant à l'analyse de ces données :

- Ce sont des données globales qui ne permettent pas à ce jour de distinguer les quartiers prioritaires les uns des autres. Alors que les quartiers Chamberlière ou Valensolles demeurent des quartiers relativement équilibrés, les Hauts-de-Valence – déjà très précaires – accueillent majoritairement des ménages à très bas revenus (cf. état des lieux). De même, à défaut de renseignement complet du SNE, il n'est pas possible de savoir à quelle hauteur les secteurs ou communes contribuent à l'accueil des ménages du premier quartile. Il est ainsi souhaité pouvoir disposer de données plus précises et davantage territorialisées.
- Ces données devront être consolidées et fiabilisées : 22% des informations nécessaires sont aujourd'hui non renseignées.

➔ Les perspectives d'évolution du Système National d'Enregistrement prévues à l'échelle nationale permettront dès 2018 d'affiner ces analyses (approche par quartier et fiabilisation des données).

Principe 1 : Une atteinte progressive et réaliste de l'objectif hors QPV

Afin de répondre aux obligations réglementaires posées dans la Loi Egalité et Citoyenneté fixant à 25% la part minimale des attributions réalisées en dehors des quartiers prioritaires à destination des demandeurs du 1^{er} quartile, **la Convention définit des objectifs d'attribution progressifs** :

1. Une première étape portant sur la **période 2018 – 2020 : 20% des attributions annuelles** hors des quartiers prioritaires dédiées à ce public, à l'échelle de l'Agglomération ;
2. Une deuxième étape sur la **période 2021 – 2023 : 25% des attributions annuelles** en flux hors des quartiers prioritaires dédiées à ce public, à l'échelle de l'Agglomération.

La convention définit les seuils planchers suivants par territoire auxquels sont astreints chacun des bailleurs au prorata de leur parc sur ledit territoire :

Profil de territoire (selon SCOT et PLH)	Communes concernées	Seuil plancher 2018 – 2020	Seuil plancher 2021 - 2023
Pôles urbains	Villes centres hors QPV : Valence / Romans	20% Pour chaque commune	25% Pour chaque commune
	Bourg-de-Péage / Bourg-lès-Valence / Portes-lès-Valence		
Pôles périurbains	Alixan / Beaumont-lès-Valence / Chabeuil / Chateauneuf-sur-Isère / Chatuzange le Goubet / Clérieux / Etoile-sur-Rhône / Génissieux / Malissard / Montélier / Montmeyran / Mours Saint Eusèbe / Peyrins / Saint-Marcel-lès-Valence / Saint Paul Les Romans	20% Pour chaque commune	25% Pour chaque commune
Bourgs centres ruraux Villages périurbains Villages ruraux	Barbières / Barcelonne / Beauregard – Baret / Beauvallon / Besayes / Charpey / Chateaudouble / Chatillon-Saint-Jean / Combovin / Crépol / Eymeux / Geyssans / Granges-les-Beaumont / Hostun / Jaillans / La Baume Cornillane / La Baume d'Hostun / Le Chalon / Marches / Miribel / Montéléger / Montmiral / Montrigaud / Montvendre / Ourches / Parnans / Peyrus / Rochefort-Samson / Saint-Bardoux / Saint-Bonnet-de-Valclerieux / Saint-Christophe-et-le-Laris / Saint-Laurent-d'Onay / Saint-Michel-sur-Savasse / Saint-Vincent-la-Commanderie / Triors / Upie	20% En moyenne pour l'ensemble	25% En moyenne pour l'ensemble

En complément, sont annexées à la CIA des **fiches territoriales** pour les territoires (hors QPV) ci-après listés contenant des unités résidentielles en vigilance ou en alerte. **Ces fiches comportent une dimension qualitative** quant au profil des ménages ciblés dans les attributions dans un objectif de rééquilibrage du peuplement.

- Bourg les Valence
- Collines et Piémont de Romans
- Plaine de Valence (Est)
- Ouest Romans
- Plaine de Valence (Sud)
- Valence Boulevard
- Valence Les Moulins

Principe 2 : Fixation d'un plafond d'attribution en faveur des ménages du 1er quartile dans les quartiers prioritaires

Afin de répondre aux obligations nées de l'article 70 de la Loi Egalité et Citoyenneté définies à l'article L441-1-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'objectif recherché sera qu'au terme de la première période triennale de la CIA, la part de ménages relevant du 1^{er} quartile n'excédera pas 50% du volume annuel des attributions en QPV. Cet objectif sera mis en œuvre à mesure du développement du parc social hors QPV. Dans l'attente, il sera également recherché une hausse des attributions en QPV en faveur des ménages des trois autres quartiles. Sont astreints à cet objectif chacun des bailleurs au prorata de leur parc sur le QPV correspondant.

Sont annexées à la CIA des **fiches territoriales** pour chacun des QPV comportant **une dimension qualitative** quant au profil des ménages qui devront être ciblés dans les attributions.

Des conditions de réussite sont à réunir pour assurer l'atteinte de ces objectifs :

- La production de logement social, dans le neuf et en acquisition-amélioration, à hauteur des engagements pris dans le PLH, aux différentes échelles territoriales (cf. volet offre, p22) : la poursuite de la déconcentration de l'offre constitue, à ce jour, le principal levier du rééquilibrage du peuplement ;
- De la capacité des partenaires à coordonner leurs interventions (cf. réponse 2) et à suivre régulièrement l'atteinte ou non des objectifs d'attribution définis ci-dessus : la CIA et les objectifs qu'elle porte constituent la feuille de route des Commissions d'attribution de logements (CAL). Celles-ci demeurent les instances de décision et de gestion, en proximité, des attributions. La CAL pourra faire référence aux objectifs qualitatifs et quantitatifs définis par la CIA pour motiver ses décisions auprès des demandeurs de logements sociaux.

Réponse n°2 : identifier, prioriser et suivre des publics cibles pour fluidifier certains parcours résidentiels

Aux obligations réglementaires portant sur les ménages du 1^{er} quartile et relogement NPNRU et en sus des publics prioritaires identifiés pour les attributions (publics prioritaires mentionnés à l'article L441-1 du CCH, publics du PDALHPD, DALO, etc.), **Valence Romans Agglo a ciblé des publics sur son territoire** qui, d'une part rencontrent des difficultés et des freins dans leur parcours résidentiel, et d'autre part, peuvent constituer des profils équilibrant pour les secteurs et unités résidentielles concentrant difficultés économiques et sociales.

Les publics prioritaires suivants ont ainsi été identifiés :

- **Les ménages du parc privé** (34% de la demande émane de ménage habitant au sein du parc privé, 30% de la demande émane uniquement des locataires du parc privé)

- **Les ménages habitant en quartier prioritaire** et souhaitant en partir (y compris en dehors du processus de relogement NPRU)

- **Des publics présentant des difficultés économiques**, mais au profil potentiellement équilibrant, car en emploi notamment :
 - o Les travailleurs pauvres (dont les saisonniers) ;
 - o Les jeunes en début de parcours résidentiel et professionnel ;
 - o Les actifs en mobilité et cherchant à s'installer sur le territoire.

- **Les seniors** : s'il est déjà priorisé par les bailleurs sociaux et leurs partenaires dans le cadre des Commissions d'Attribution de Logements, la prise en compte de ce public pourrait être améliorée à travers un renforcement du travail inter-bailleurs à l'échelle de l'Agglo. Une gestion plus partenariale des demandes émanant d'un locataire âgé permettrait, notamment, une identification plus rapide d'un logement adapté disponible et une fluidification du parcours résidentiel du ménage concerné.
Cette ambition s'inscrit dans le cadre posé par la loi relative à l'Adaptation de la Société au Vieillessement (ASV)¹¹ qui modifie les règles d'attribution pour permettre aux personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou à un handicap de bénéficier, par priorité, d'un logement social adapté.

De manière générale, les publics identifiés devront être **mieux pris en compte dans les pratiques d'attribution** en complément des 25% d'attributions réservées aux ménages du 1^{er} quartile et relogement NPNRU.

¹¹ Attribution prioritaire de logements sociaux (art.20 / CCH : L.441-2) : la loi du 28 décembre 2015 relative à l'Adaptation de la Société au Vieillessement (ASV)

Dans cette perspective, Valence-Romans Agglo souhaite qu'une instance intercommunale, soit créée afin d'étudier dans un cadre partenarial les situations complexes des ménages. Valence-Romans Agglo coordonnera cette commission d'étude des situations. Celle-ci se penchera sur des cas individuels, vise à engager une analyse croisée des situations sociales des publics-cibles à travers le recueil des regards, parfois différents, des bailleurs sociaux, d'Action Logement, des travailleurs sociaux du Département, des représentants des services de l'Etat, des opérateurs dispensant les mesures d'accompagnement social dans le logement... Les réunions de l'instance auront notamment vocation à garantir que des offres adéquates soient mises en face de ces demandes. Au-delà de l'objectif de fluidification des parcours résidentiels de ces demandeurs, cette commission devra poser les jalons d'un accompagnement de ces ménages à la fois adapté et fondé sur une coordination efficiente des différentes parties prenantes.



Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information aux demandeurs définit dans le cadre d'une fiche-action :

- Le rôle et les missions de l'instance
- Son périmètre géographique : une instance par bassin de vie (Romans et Valence)
- L'inscription de cette instance dans la gouvernance de la politique de peuplement et ses liens avec la Conférence Intercommunale du Logement, les Commissions Locales de l'Hébergement et de l'Habitat (CL2H) du PDALHPD...

Réponse n°3 : améliorer la transparence du processus d'attribution

L'amélioration de la réponse aux besoins des demandeurs repose également sur une plus grande transparence du processus. Trois marges d'amélioration ont été ciblées sur le territoire de Valence-Romans Agglo :

- Une analyse régulière et partagée des situations « bloquées » : les CAL feront remonter à l'instance intercommunale les situations complexes rencontrées afin qu'une solution partenariale soit trouvée (cas particulier/dimension opérationnelle) ou qu'une réflexion collective puisse être menée autour d'un public spécifique fréquemment rencontré et pour lequel des difficultés sont rencontrées (cas général / dimension stratégique)
- Une justification plus claire des refus d'attribution de logement et s'inscrivant dans un cadre commun pour l'ensemble des bailleurs. Les motifs de refus peuvent être regroupés en trois catégories : les motifs règlementaires (dépassement des plafonds de ressources, dossier incomplet, absence de titre de séjour ou titre de séjour n'ouvrant pas droit au logement social, ...), l'inadéquation entre offre et demande (adéquation ressources / loyers, typologie de logement / taille du ménage, logement ou environnement non adapté / demandeur en situation de perte d'autonomie ou de handicap...), la mixité sociale (unités résidentielles jugées fragiles).
- Une analyse plus fine des refus exprimés par les ménages à travers :
 - o La centralisation de la connaissance de ces refus pour mieux les comprendre et les prendre en compte ;
 - o La relance (lorsqu'envisageable) des ménages ayant exprimés un refus ;
 - o La reconsidération de la situation du ménage demandeur en cas de refus multiples à des propositions de logements. A ce titre, un ménage pourrait ne plus être reconnu comme prioritaire dès lors qu'il a formulé 3 refus de propositions adaptées. Une telle décision devra, néanmoins, s'appuyer sur une explication pédagogique des motifs ayant conduit à une telle décision. La mise en œuvre de ce principe nécessitera un travail préalable concernant la définition de règles partagées concernant notamment le délai après lequel le demandeur pourrait, le cas échéant, retrouver une priorité et les modalités de définition ou de reconnaissance de proposition adaptée.

Une politique d'attribution adaptée aux quartiers prioritaires

Compte tenu des difficultés rencontrées pour développer la mixité sociale sur les quartiers (PRU 1 et NPRU), l'Agglomération, les villes de Romans et Valence, et les bailleurs sociaux présents sur les quartiers – au premier rang desquels Valence Romans Habitat – pourront engager des dispositifs spécifiques en vue d'améliorer les équilibres de peuplement sur ces secteurs. Les quartiers Est, le centre-ville de Romans, Les Hauts-de-Valence et le Polygone qui bénéficieront d'un Projet de renouvellement urbain constitueront les quartiers pilotes.

Trois mesures ont été identifiées :

- Une priorité accordée aux demandes de mutation des ménages issus des quartiers, concernés ou non par une démolition, en dehors ou au sein des quartiers
- La résidence active auprès de ménages au profil équilibrant (revenus supérieurs à la moyenne du quartier, ménages en emploi stable, salariés précaires...) pourra être testée lorsque jugée opportune par le bailleur social. Celle-ci vise à offrir au ménage

demandeur des choix exceptionnels en termes de localisation de son logement (plusieurs résidences proposées au sein d'un même quartier), de réalisation de travaux (adaptation aux souhaits), de commercialisation (plusieurs visites organisées) ...

- Un travail spécifique sera mené dans le cadre du Groupe peuplement – pérennisé et transformé en instance d'animation de la politique de peuplement et de préparation de la CIL – afin d'approfondir et d'adapter dans le temps la stratégie de peuplement pour les quartiers prioritaires (en fonction de l'évolution des indicateurs notamment), faciliter l'échange de bonnes pratiques (sur la résidence active notamment), définir des solutions innovantes, mesurer les effets du renouvellement urbain et du processus de relogement...

L'ensemble des quartiers prioritaires et secteurs diffus repérés comme fragiles feront, dans le cadre des Commissions d'Attribution de Logement d'une vigilance accrue afin de limiter le phénomène de fragilisation à l'œuvre. Sur l'ensemble des unités résidentielles hors quartier prioritaire, une vigilance sera portée dans le cadre des rotations, afin de maintenir dans le temps une mixité sociale raisonnée. Les seuils de vigilance et d'alerte définis dans le cadre de la CIA, sont un outil d'analyse mis à disposition des CAL afin d'orienter l'attribution des logements aux ménages relevant du 1er quartile de ressources vers les résidences en dessous de ces seuils.

Ci-dessous, une synthèse des préconisations établies pour les six quartiers prioritaires de Valence-Romans Agglomération.

Ces préconisations :

- Concernent les ménages à très bas revenus dont les ressources sont inférieures à 20% des plafonds PLUS et inférieures à celles des ménages du 1^{er} quartile¹²
- Visent à rapprocher les quartiers prioritaires « des moyennes » :
 - o Du point de vue de l'occupation : la moyenne des QPV s'établit à 30% d'occupants aux ressources inférieures à 20% des plafonds PLUS.
 - o Du point de vue des flux d'attribution : la moyenne intercommunale est de 30% des attributions réalisées en faveur de ces ménages.



En annexe, des fiches-territoires permettant d'approfondir ces différentes mesures et de les adapter aux différents quartiers concernés.

¹² Les ressources mensuelles des ménages dont les ressources sont inférieures à 20% des plafonds PLUS :

Nb de personnes composant le ménage	Ressources* mensuelles correspondant à 20%
1	335 €
2	448 €
3	539 €
4	650 €
5	765 €
6	862 €

Territoires	Orientations	Conditions de réussite
Le Centre Ancien de Romans	<ul style="list-style-type: none"> • Objectif quantitatif : <ul style="list-style-type: none"> • Ne pas augmenter le stock de ménages à très bas revenus, soit 17,5% des occupants du parc • Ne pas augmenter la part des ménages à très bas revenus dans les attributions, soit 31,8% des attributions réalisées • Public visé : famille avec enfants et jeunes • Type de mixité visé : mixité intergénérationnelle et diversification des profils familiaux 	<ul style="list-style-type: none"> • Renouvellement urbain : amélioration de l'attractivité du parc existant et création d'une offre neuve destinée à un public familial notamment • Mobilisation du parc existant et des logements de typologie intermédiaire et grande pour accueillir davantage de familles • Gestion locative sociale : suivi renforcé du niveau d'impayés • Accompagnement social : vigilance publics seniors
La Monnaie	<ul style="list-style-type: none"> • Objectif quantitatif : <ul style="list-style-type: none"> • Ne pas augmenter le stock de ménages à très bas revenus, soit 26% des occupants du parc • Baisser de 6 points la part des ménages à très bas revenus dans les attributions pour tendre vers la moyenne intercommunale de 30% des attributions réalisées en faveur de ces demandeurs • Public visé : personnes en emploi et notamment des jeunes (seuls ou en couple, jeunes décohabitants de la Monnaie) en début de parcours professionnel pour contrebalancer le caractère vieillissant du secteur, familles pour préserver le profil familial du quartier... 	<ul style="list-style-type: none"> • Renouvellement urbain : reconstitution d'une partie de l'offre démolie sur site dans une perspective de diversification du peuplement (offre familiale) ou d'amélioration des conditions de logement (logement adapté) + réhabilitation du parc non concerné par le PRU 1 (performance énergétique + adaptation) • Gestion locative sociale : suivi renforcé du niveau d'impayés • Accompagnement social : vigilance publics seniors + besoins d'accompagnement hors logement • Partenariat renforcé avec Action Logement
Les Hauts-de-Valence <i>Le Plan et Fontbarlettes</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Objectif quantitatif : <ul style="list-style-type: none"> • Viser une baisse du stock de ménages à très bas revenus et tendre vers 30% des occupants (contre 36% aujourd'hui) • Faire baisser de manière importante la part des ménages à très bas revenus dans les attributions pour tendre vers la moyenne intercommunale de 30% des attributions réalisées en faveur de ces ménages (contre 53% aujourd'hui) • Public visé : ménages avec des revenus plus élevés que la moyenne des occupants, publics jeunes (seuls ou en couple) pour limiter le vieillissement à l'œuvre (50% des titulaires de bail ont plus de 65 ans) • Type de mixité visé : préservation de la mixité sociale, notamment dans les profils familiaux existante 	<ul style="list-style-type: none"> • Renouvellement urbain : amélioration de l'attractivité du parc existant et création d'une offre neuve • Gestion locative sociale : suivi renforcé du niveau d'impayés, cf. présence de petits ménages dans des logements de grande taille, résidences présentant des niveaux de loyer « élevés », des charges locatives très importantes (eau notamment)... • Accompagnement des parcours résidentiels : publics seniors (vigilance sur l'inadaptation, sous-occupation...), décohabitation... • Partenariat renforcé avec Action Logement
Le Polygone	<ul style="list-style-type: none"> • Objectif quantitatif <ul style="list-style-type: none"> • Viser une baisse du stock de ménages à très bas revenus et tendre vers 30% des occupants (contre 37% aujourd'hui) • Faire baisser la part des ménages à très bas revenus dans les attributions pour tendre vers la moyenne intercommunale de 30% des attributions réalisées en faveur de ces ménages (contre 41% aujourd'hui) • Public visé : personnes en emploi, en emploi stable notamment, couples avec ou sans enfant (+ de 50% de personnes isolées), jeunes • Type de mixité visé : mixité intergénérationnelle 	<ul style="list-style-type: none"> • Renouvellement urbain : en cas de dérogation, reconstitution d'une offre à destination des familles (semi-dense, maisons mitoyennes) pour limiter la surreprésentation des personnes isolées • Mobilisation du parc existant et notamment des petites typologies pour accueillir des jeunes (couples) en début de parcours • Accompagnement des parcours résidentiels : favoriser le bien vieillir sur ou en dehors du quartier (cf. aménités du Polygone)

Territoires	Orientations	Conditions de réussite
Valensoles	<ul style="list-style-type: none"> • Objectif quantitatif : <ul style="list-style-type: none"> • Ne pas augmenter le stock de ménages à très bas revenus, soit 26% des occupants du parc • Baisser la part des ménages à très bas revenus dans les attributions pour tendre vers la moyenne intercommunale de 30% des attributions réalisées en faveur de ces demandeurs (contre 42% aujourd'hui) <p>→ Un quartier équilibré du point de vue de l'occupation sociale tant du point de vue des revenus que de la composition familiale, l'âge. Une caractéristique à préserver en étant plus vigilant sur les attributions qui tendent à favoriser les ménages à très bas revenus</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilisation du parc existant : <ul style="list-style-type: none"> ○ 40% du parc construit avant 1975 : attention aux charges locatives globales (loyers dans la moyenne mais charges élevées) ○ Près de 50% de PLUS : atout pour maintenir / accueillir des ménages aux revenus plus élevés que dans les autres QPV ○ Diversité des typologies : levier de mixité • Tranquillité et sécurité publiques : <ul style="list-style-type: none"> ○ Une dégradation du fonctionnement du quartier à l'œuvre ○ Une vigilance collective à renforcer en vue de préserver / d'améliorer l'ambiance au sein du quartier
Chamberlière	<ul style="list-style-type: none"> • Objectif quantitatif : <ul style="list-style-type: none"> • Ne pas augmenter le stock de ménages à très bas revenus, soit 31% des occupants du parc • Baisser de 6 points la part des ménages à très bas revenus dans les attributions pour tendre vers la moyenne intercommunale de 30% des attributions réalisées en faveur de ces demandeurs (contre 36% aujourd'hui) • Un quartier au profil familial et jeunes : surreprésentation des familles (nombreuses et monoparentales notamment) par rapport aux moyennes QPV et Agglo • Une mixité sociale à préserver (1/4 de personnes seules, ¼ de familles monoparentales, 1/3 de familles avec enfants....) 	<ul style="list-style-type: none"> • Un parc plus récent (post 75) et plus cher que le reste des QPV : une diversité patrimoniale qui permet de préserver le caractère intermédiaire de Chamberlière

Réponse n°4 : Conduire le processus de relogement lié à la mise en œuvre du NPNRU

La stratégie de relogement mise en œuvre dans le cadre du NPNRU repose sur 3 axes principaux :

1. Assurer aux familles un parcours résidentiel positif
2. Participer à la mixité urbaine et sociale dans les quartiers au sein de l'Agglomération
3. Inscrire le protocole de relogement dans un partenariat entre bailleurs et acteurs du territoire permettant d'atteindre l'objectif de mixité et de répondre aux souhaits des familles.

Objectif : Afin d'assurer aux familles un **parcours résidentiel positif**, le relogement devra s'appuyer sur une enquête sociale portée sur le ménage à reloger et des rencontres d'écoute et d'échange avec la famille. Plusieurs solutions de relogement adaptées devront être recherchées (formulées par le bailleur seul ou en mobilisant l'inter-bailleurs) pouvant permettre au ménage de faire un choix et de s'engager dans un parcours résidentiel dans ou hors quartier.

Une **information aux locataires** concernés par les démolitions sera assurée par le bailleur afin de répondre à l'ensemble de leurs interrogations et de présenter le planning et les modalités du relogement.

Un prestataire extérieur spécialisé dans les processus de relogement sera missionné dans le cadre d'une **M.O.U.S relogement** afin de piloter cet objectif et les différentes phases du relogement. Il aura pour mission de rencontrer chaque famille afin de faire le point sur ses souhaits et de définir les besoins de relogement des occupants. Cette première phase donnera lieu à un bilan préalable au relogement qui déterminera la stratégie du relogement pour chaque ensemble résidentiel, ménage par ménage.

Les mutations seront conduites dans le cadre d'un **projet individualisé répondant aux règles suivantes** :

1. Le **reste à charge** dans le nouveau logement (loyer et charges) **ne pourra être supérieur à plus de 10%** au reste à charge précédemment supporté dans le logement démolé. Afin de garantir cette règle veillant à l'adéquation entre le loyer et les ressources du ménage, le bailleur devra, le cas échéant, **moduler à la baisse le loyer** du nouveau logement.
2. Les logements seront situés dans des **immeubles neufs ou des immeubles existants mais répondant à la RT 2012**. Les immeubles retenus ne devront pas faire l'objet de démolition dans les 5 prochaines années.

3. **Les solutions de relogement proposées devront majoritairement être recherchées hors QPV** : parmi les solutions proposées aux familles, une au moins devra être hors QPV, sur la commune d'origine si cela répond au souhait du ménage, ou sur une autre commune. Tous les bailleurs et réservataires du territoire seront amenés à collaborer pour apporter une réponse satisfaisante aux besoins des ménages.
4. Le changement de logement donnera lieu à la résiliation du **bail** initial et à l'établissement d'un nouveau bail.
5. Le **dépôt de garantie** de l'ancien logement sera transféré sur le nouveau. En cas de changement de bailleur, le dépôt de garantie sera transféré par Valence Romans Habitat au nouveau bailleur.
6. En cas de **dette locative**, une solution d'apurement devra être trouvée préalablement au déménagement en lien avec le Fonds Unique Logement et Habitat (FULH).

Le suivi du prestataire s'inscrira dans la durée et ne prendra fin qu'après un trimestre passé dans le logement accepté par la famille. Enfin, le prestataire effectuera le bilan du relogement pour chaque ensemble résidentiel et réalisera une enquête de satisfaction auprès de chaque famille relogé.

Le diagnostic préalable qui sera effectué par la M.O.U.S. auprès des familles permettra de définir le profil des occupants et de préciser leurs besoins et contraintes.

Si le diagnostic de la M.O.U.S identifie des difficultés, les personnes concernées seront orientées vers des **dispositifs adéquats** afin de proposer un accompagnement social adapté à la situation du ménage. Ainsi, le bailleur et la MOUS pourront solliciter tout partenariat utile à la réussite du relogement du ménage (structure d'accompagnement social ou d'insertion professionnelle, Education Nationale, équipements socio-éducatifs, services de police, ...).

Valence Romans Habitat veillera à participer à **l'objectif de rééquilibrage du peuplement du quartier sans pour autant reporter vers d'autres quartiers d'habitat social les situations de fragilité sociale et économique repérées**. A l'occasion du processus de relogement, le bailleur et la collectivité veilleront également à être en cohérence avec la politique locale de l'habitat, notamment au niveau de l'Agglomération. Ainsi, le relogement contribuera à mettre en œuvre une politique de peuplement équilibré et ce à l'échelle de l'immeuble, du quartier et de l'agglomération conformément aux orientations données par la CIL.

L'offre à mobiliser est essentielle afin de répondre à la fois aux besoins exprimés des ménages et aux objectifs de mixités de peuplement. Collectivités, bailleurs, réservataires, Etat, sont impliqués dans le relogement des familles. **Chacun sera amené à collaborer à ce relogement dans le cadre d'une proposition de partenariat** émanant de Valence Romans Habitat.

2.2 - La politique de l'offre

L'amélioration de la mixité sociale au sein du parc et à l'échelle de l'Agglomération sera facilitée par la poursuite du développement de l'offre locative sociale. Celui-ci visera, au-delà de la dimension quantitative, à une plus grande adéquation entre les réponses apportées le profil de la demande (exprimée et potentielle).

Trois objectifs sont ici posés :

- Fluidifier l'accès au logement des primo-demandeurs ;
- Inscrire les occupants du parc social dans des parcours résidentiels positifs permettant notamment une meilleure adéquation entre la typologie et
- Accroître les opportunités de rééquilibrage des quartiers et résidences à travers la déconcentration de l'offre

Les réponses développées ci-dessous s'inscrivent pleinement dans le Programme Local de l'Habitat intercommunal.

Réponse n°5 : Poursuivre le développement de l'offre accessible financièrement aux plus modestes

Au-delà des ménages du 1^{er} quartile représentant un des publics cibles de la réglementation en vigueur, une part importante de la population est éligible au logement très social (68% des occupants du parc social ; 64% des demandeurs de logement social ; 16% des propriétaires occupants, 42% des locataires du parc privé dont la demande, comme mentionné plus haut, s'avère en partie non exprimée).

Au regard des capacités du parc social actuel, il est donc nécessaire de **poursuivre les efforts en matière de production de logements accessible financièrement aux plus modestes**. La convention réaffirme ainsi l'objectif suivant du PLH : **dédier en moyenne sur l'Agglomération 30% de la production de logement locatif social aux PLAI, représentant une centaine de PLAI / an, neuf ou en acquisition-amélioration. Cet objectif vari de 10% à 33% par commune, en fonction de sa situation (cf. PLH).**

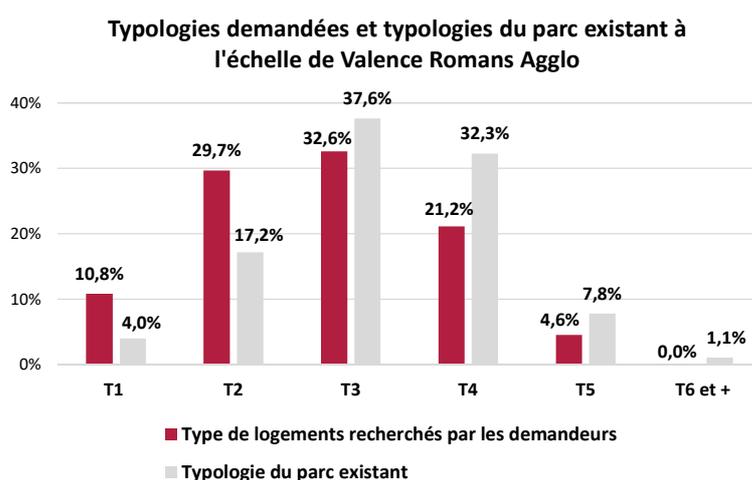
D'autres leviers pourront être activés dans le cadre de la mise en œuvre de la politique de peuplement, de manière complémentaire à la création de logements très sociaux :

- Utiliser le levier des plafonds de loyers (quel que soit le financement utilisé) pour permettre l'accueil de ménages aux profils diversifiés ;
- Poursuivre le mouvement de déconcentration de l'offre PLAI, aujourd'hui polarisée dans les communes urbaines, tout en étant vigilant à une implantation cohérente par rapport aux caractéristiques des communes. Ainsi, la création de PLAI sera privilégiée dans les communes desservies en transports en commun, dotées d'une offre d'équipements et de services de proximité ;

- Porter une vigilance accrue aux attributions dans le cadre des rotations afin de maintenir dans le temps une certaine mixité sociale. Les programmes neufs font l'objet d'une attention renforcée au moment des attributions, l'idée est de préserver ce niveau de vigilance dans le temps ;
- Déployer une gestion locative sociale adaptée dans les unités résidentielles contenant une part importante de PLAI ou de ménages en dessous de 20% des plafonds PLUS. Si la concentration de PLAI (plus de 50% des logements d'un même immeuble) ou de ménages en situation économique précaire n'empêche pas le bon fonctionnement d'une résidence, la présence importante de ménages aux difficultés économiques et sociales peut conduire à des besoins d'accompagnement, individuel et collectif, plus forts portés par l'ensemble des partenaires.

Réponse n°6 : adapter les typologies de logement social à la demande

L'offre de logement social affiche un profil familial marqué, ne répondant ainsi que partiellement aux besoins des ménages.



40 % de la demande portent sur des petits logements quand les T1 et T2 ne représentent qu'environ 20% du parc social¹³.

Répondre à la demande de petits logements permettra de fluidifier les parcours des ménages suivants en particulier : les jeunes (en début de parcours résidentiel et/ou professionnel), les personnes âgées, les familles monoparentales, les ménages aux besoins évolutifs (séparation, garde alternée, etc.), soit autant de potentiels de profils diversifiant et de besoins auxquels le logement social doit apporter des réponses.

Dans la lignée des objectifs du PLH¹⁴, la Convention réaffirme **le principe d'une production accrue de T2 dans l'exercice de programmation locative sociale annuelle.**

¹³ RPLS et SNE 2016

¹⁴ Pour rappel, concernant l'offre sociale et privée le PLH prévoit la composition suivante des programmes : 35% de T1-T2, 40% de T3, 25% de T4 et plus.

Réponse n°7 : Réinvestir le tissu urbain existant

Le PLH met en avant un phénomène de déqualification du parc existant en centre-ville et centre bourgs (manque de qualité et de confort, faible performance énergétique, indignité, développement en conséquence de la vacance, etc.).

Si l'enjeu du renouvellement urbain des centres villes est notamment traité dans le cadre spécifique des opérations de renouvellement urbain (NPNRU), les opérations d'acquisition-amélioration restent minoritaires dans le cadre de la création de logements sociaux (5% de la production). Ce type d'opérations constitue pourtant un levier d'amélioration du parc de logement existant et de production de logement social non consommateur de foncier et intégré au tissu urbain.

Dans le cadre du PLH et de la politique de peuplement, Valence-Romans Agglo souhaite favoriser l'émergence de telles opérations :

- Bonification des subventions accordées à la production de PLUS en acquisition-amélioration (action n°5 du PLH)
- En vue de faciliter l'identification des sites en centre-bourg : action de **recensement et de priorisation des bâtis** pouvant être réinvestis dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration (dans la continuité de l'action de diagnostic foncier mené).



En annexe, une fiche-action précise le contenu.

Une politique de l'offre adaptée aux quartiers prioritaires

Dans le prolongement des Projets de rénovation urbaine amorcés dans les années 2000, le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) doit permettre aux quartiers du Centre et des quartiers est, à Romans, des Hauts-de-Valence et du Polygone, à Valence, de réduire leur déficit d'attractivité résidentielle dont ils pâtissent aujourd'hui.

Ce nouveau programme place l'amélioration du cadre de vie dans son ensemble (habitat, espace public, accès aux services et équipements, tranquillité publique, ...), comme une des conditions de la transformation durable des quartiers. Cette dimension ne peut être envisagée qu'en complémentarité et intégration des actions déclinées dans la présente convention et des politiques publiques connexes (politique de la ville, politique de sécurité et de tranquillité publiques, politique de mobilité...).

Fondées sur des études urbaines intégrant un volet habitat, des premières programmations immobilières ont été définies.

Par l'ampleur des interventions prévues sur les quatre quartiers, les projets portés par Romans, Valence, l'Agglo, les bailleurs et l'ensemble des partenaires concourent à la politique de rééquilibrage de l'offre de logement à l'échelle intercommunale.

Quartier d'intervention	Interventions prévues sur l'habitat	Potentiel de diversification résidentielle	Opportunité de reconstituer sur site une partie de l'offre sociale démolie / de créer une nouvelle offre locative sociale
Centre Ancien Romans	<ul style="list-style-type: none"> - Recyclage d'îlots dégradés : 6 secteurs identifiés) - Réhabilitation de logements sociaux : une quinzaine de groupes immobiliers fléchés - Démolition d'une quarantaine de logements sociaux <p>En parallèle, des actions de requalification des espaces publics de proximité en vue d'améliorer le cadre de vie et l'attractivité des secteurs résidentiels réinvestis</p>	<p>Le centre ancien bénéficie d'atouts importants : patrimoniaux, proximité des services et équipements, centralité....laissant entrevoir un potentiel de diversification important, à moyen et long terme.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le locatif social pourrait constituer un levier : <ul style="list-style-type: none"> - De réinvestissement du patrimoine existant, à travers des opérations d'acquisition-amélioration notamment. - De réponse à des besoins jugés prioritaires, notamment les jeunes actifs s'insérant sur le marché et dotés de moyens limités ou les seniors occupant des logements aujourd'hui inadaptés - De diversification du peuplement à travers la création d'offres dédiées aux familles notamment <p>→ Une réflexion à mener sur l'habitat innovant : logement modulaire, pièce et espaces communs partagés...</p>
Quartiers est Romans	<ul style="list-style-type: none"> - Démolition de 192 logements - Préservation du bâti patrimonial (cité jardin J. Nadi) - Définition de secteurs résidentiels en cœur et aux franges du quartier <p>En parallèle la ville souhaite structurer une polarité commerciale et améliorer le cadre de vie à travers un renforcement des espaces naturels et végétalisés, une redéfinition des limites entre les espaces privés / publics, un travail autour des liaisons viaires</p>	<p>Les effets du PRU 1, la desserte en transports en commun, la proximité aux zones commerciales et économiques sont autant de facteurs d'attractivité sur lesquels capitaliser pour diversifier l'offre d'habitat. Cependant, la très forte stigmatisation dont pâtit le secteur, le développement de la vacance commerciale...pèsent sur l'attractivité du quartier.</p> <p>A ce titre, une stratégie de montée en gamme progressive de l'offre de logements qui pourrait être développée sur le quartier semble pertinente.</p>	<p>Le locatif social constitue une piste intéressante dans le contexte romano-péageois et des quartiers est plus spécifiquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un marché immobilier encore fragile, malgré quelques signes d'embellie - Le logement social propose une qualité souvent supérieure au privé et représente un levier intéressant de montée en qualité de l'environnement et du cadre de vie dans le cadre du NPRU - Les demandes de mutation sont importantes, une partie de ces demandeurs souhaite rester sur Romans. Il s'agit donc de fluidifier les parcours résidentiels au sein de la ville - L'enjeu pour le quartier est bel et bien de maintenir son profil familial à travers 1/ le maintien des familles relogées dans le cadre du NPRU 2/ l'accueil de nouvelles familles dans le parc social

Quartier d'intervention	Interventions prévues sur l'habitat	Potentiel de diversification résidentielle	Opportunité de reconstituer sur site une partie de l'offre sociale démolie / de créer une nouvelle offre locative sociale
<p>Les Hauts-de-Valence</p>	<p>Le Plan : Le projet s'inscrit dans la continuité du PRU1 et sera axé principalement sur la construction d'une offre nouvelle de logements apportant une diversification du point de vue des statuts d'occupation et des formes urbaines :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 35 logements intermédiaires et 26 logements individuels reconstruits - 2 petits immeubles collectifs <p>En parallèle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Démolition de 62 logements démolis - Traitement de la partie Est du quartier à travers des résidentialisations et réhabilitations complémentaires (+ aménagement d'espaces publics en accompagnement des opérations de constructions) <p>Fontbarlettes : De lourdes interventions seront réalisées, dans la continuité du PRU1</p> <ul style="list-style-type: none"> - Démolition de 185 logements - Diversification des formes et statuts d'occupation <ul style="list-style-type: none"> - Reconstruction de 28 logements individuels (+ 26 sur le site Rabelais) - 3 petits immeubles collectifs (45 logts) <p>En parallèle, une requalification de bâtiments de services publics et activités tertiaires sera engagée ainsi que des actions d'aménagement des espaces publics et voiries</p>	<p>La priorité sur ces secteurs infra est de poursuivre l'amélioration de la qualité du cadre de vie engagée via le PRU 1 et du parc locatif social.</p> <p>L'existence d'emprises (existantes et à venir) laisse néanmoins espérer une diversification à moyen et long terme.</p> <p>Un travail important devra être mené conjointement aux interventions sur le bâti et l'environnement, à l'amélioration de l'offre d'équipements...sur l'image du quartier en vue de réunir les conditions d'un regain d'attractivité.</p>	<p>La diversification de l'habitat, dans un premier temps, pourrait passer par la création de logements sociaux proposant des formes urbaines différentes, moins denses (le parc social y est composé à 99% de collectif)</p>
<p>Le Polygone</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Réhabilitation de 180 logements et résidentialisation de 380 logements - Démolition de 185 logements - Diversification résidentielle <ul style="list-style-type: none"> - 60 logements reconstruits en diversification au cœur du quartier - 180 logements créés aux franges. - Intervention sur la copropriété Saint-Exupéry (étude pré-opérationnelle en cours) <p>En parallèle, la ville et ses partenaires travailleront sur les liaisons viaires (ouverture d'un axe de circulation Nord/Sud), le réaménagement des espaces publics (secteur 11 novembre et secteur MPT/CIO), le renforcement de l'offre d'équipements (création d'un pôle associatif)</p>	<p>Le projet du Polygone s'inscrit dans une perspective de long terme, à 15 ans, avec une déclinaison de la programmation à 5 ans dans le cadre de la convention NPRU.</p> <p>La programmation en matière de diversification résidentielle est ambitieuse et cohérente au regard du potentiel du quartier.</p>	<p>La reconstitution d'une partie de l'offre démolie apparaît intéressante à plusieurs titres :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renouvellement de l'offre en parallèle des actions de réhabilitation et des démolitions - Création d'une offre attractive, permettant de diversifier le peuplement et de valoriser les atouts du quartier (offre adaptée aux jeunes, seuls ou en couple, par exemple) - Par ailleurs, le caractère familial du quartier doit être conforté. A ce titre, la création de logements sociaux proposant des formes semi-denses (maisons mitoyennes, maisons de ville par exemple) semble pertinente.



En annexe, des fiches-territoires permettant d'approfondir ces différentes mesures et de les adapter aux différents quartiers concernés.

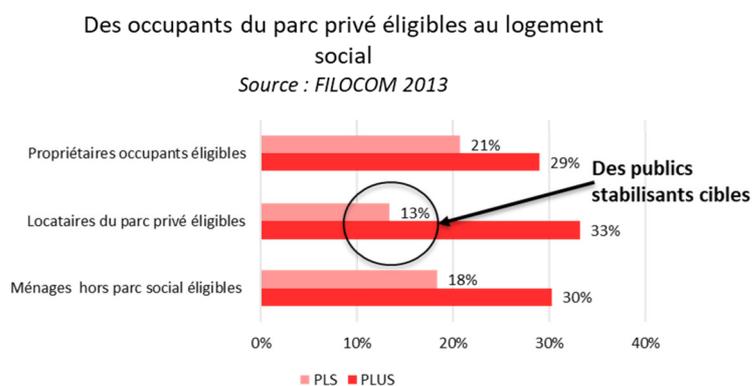
Les quartiers prioritaires de Chamberlière et Valensolles pourront faire l'objet d'interventions des bailleurs sociaux, au premier desquels Valence-Romans Habitat, en fonction des actions définies dans les Plans Stratégiques de Patrimoine des différents organismes.

2.3 - L'information des demandeurs et l'accompagnement social

Réponse n°8 : Renforcer l'information relative au logement social afin de faciliter l'accès au parc

Le développement de la mixité sociale repose à la fois sur **l'accès des ménages fragiles au parc aidé des territoires qui en sont dotés** et sur **la capacité du logement social à accueillir une population mixte** du point de vue des ressources, de la composition familiale....

75% de la population intercommunale est éligible au logement social : si le parc privé peut loger une partie de ces habitants, de manière décente et en garantissant une adéquation entre leurs niveaux de ressources et les niveaux de loyers, une partie d'entre eux doit pouvoir bénéficier d'un accès au logement social. Or, le déficit d'information sur le parc, l'éligibilité et sur les modalités d'accès complique l'expression de cette demande.



De plus, au sein des publics éligibles du territoire se trouve **une diversité de profils pouvant permettre d'améliorer les équilibres de peuplement et la mixité sociale de certains secteurs**. Ainsi, 13% des locataires du parc privé sont éligibles au PLS, 9% des

demandes actives de logement social seulement émane des moins de 24 ans¹⁵.

Le volet relatif à l'information et plus largement la communication autour du logement social sera mis en œuvre en lien étroit avec le **Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID)**.

Dans ce cadre, l'amélioration de l'information sur le logement social passera par le **renforcement du système d'information et d'enregistrement intercommunal**. Ces travaux s'appuient sur la création de la Maison de l'Habitat, dispositif porté par l'Agglomération et animé par SOLIHA. Ce **lieu d'information** numérique et physique (deux sites, un à Romans et un à Valence) a notamment pour objectifs :

- L'amélioration et le renforcement de l'information,
- La réduction des délais de réponse et d'attente
- La simplification des procédures administratives réglementées,
- L'accompagnement dans la réalisation des démarches administratives.

La Maison de l'habitat constituera plus largement un lieu ressources pour tout ménage s'interrogeant sur le logement : réhabilitation d'un logement existant, dispositifs d'accession à la propriété, conventionnement dans le parc privé...

¹⁵ SNE 2016

Dans le même esprit, une communication partenariale sera établie en vue de renforcer la transparence sur le processus d'attribution et les caractéristiques du parc de logement à l'échelle intercommunale. Par ailleurs, les partenaires souhaitent diffuser **un discours positif** sur le parc social et sa vocation « universelle » afin d'éviter les stratégies d'évitement ou de stigmatisation des demandeurs. Dans cette perspective, des documents de communication (flyers, documents expliquant les démarches administratives de manière pédagogique...) sont en cours d'élaboration. Ils ont été élaborés par l'Agglomération et l'ADIL et partagés / validés par l'ensemble des parties prenantes, au premier rang desquelles figurent les bailleurs sociaux.

La conjugaison d'une meilleure connaissance de la demande et d'une meilleure expression de cette dernière par les publics éligibles constituera donc un levier d'amélioration de la mixité sociale.

Réponse n°9 : déployer des dispositifs d'accompagnement à la hauteur des besoins

Egalement en lien avec la démarche du PPGD, un travail sera engagé sur **les dispositifs d'accompagnement social pour une insertion durable dans le logement**.

Il s'agit notamment d'améliorer la connaissance des dispositifs et de la continuité de l'accompagnement via l'élaboration d'une cartographie des dispositifs d'accompagnement social lié au logement (actions pilotées par le Département (sur les deux bassins) et pérennité de celles-ci, opérateurs...) et la connaissance des interlocuteurs, allant jusqu'à la mutualisation des actions et une amélioration de la coordination entre eux. Une meilleure connaissance de ces dispositifs et acteurs permettra de faciliter leur sollicitation, d'améliorer la réactivité et ainsi de favoriser la stabilité des ménages au sein du logement.

Partie 3 - Les engagements des partenaires de la Convention

Valence-Romans Agglo fixe le cadre global d'action de la politique intercommunale d'équilibre du peuplement pour l'ensemble des attributions et de la gestion partagée de la demande. Dans ce cadre, elle est garante avec l'Etat de la cohérence entre les attributions aux ménages du 1^{er} quartile et aux ménages concernés par le NPRU. L'Etat et l'intercommunalité sont garants du droit au logement, de l'accès au logement des ménages prioritaires de la CIA et s'assurent de l'équilibre territorial pour l'ensemble des attributions.

Aux côtés de l'agglomération, l'ensemble des partenaires s'engagent à contribuer à la mise en œuvre de la politique intercommunale de peuplement. Celle-ci repose, à ce jour, essentiellement sur la mobilisation :

- De moyens humains au sein de Valence Romans Agglomération (Direction Habitat) et des entités partenaires (DDCS, bailleurs sociaux,...) pour assurer l'animation de la stratégie dans la durée et la faire évoluer chemin faisant ;
- De moyens financiers déjà fléchés dans des démarches connexes et inscrits au budget de la collectivité et des partenaires :

Le Programme Local de l'Habitat prévoit ainsi :

- Le maintien des aides à la pierre intercommunales et un abondement pour les logements financés dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration
- Une enveloppe dédiée à la mise en place d'un outil d'observation et de veille portant sur le parc privé et le parc social, ainsi que le foncier
- Le financement de la Maison de l'Habitat (PPGD)

Le NPRU est fondé sur la mobilisation de moyens financiers multi-partenariaux

Valence-Romans Agglo

- Copréside la CIL et en assure le secrétariat,
- Anime et coordonne les instances en découlant (le cas échéant : commission de coordination, commission d'étude des situations...)
- Met en œuvre le suivi des objectifs de la CIA,
- Présente et met à jour la connaissance de la qualification du parc de logements et l'analyse des équilibres territoriaux (outil d'observation dynamique partagée),
- Présente le bilan des attributions et les orientations en la matière annuellement,
- Copilote, aux côtés des villes, le NPRU et le processus de relogement
- Mobilise les autres réservataires (contingent préfectoral et contingent Action Logement),
- Programme et finance l'offre nouvelle, dans le cadre de la délégation des aides à la pierre,
- Pilote l'organisation des formations dédiées aux acteurs du logement pour harmoniser les modalités d'accueil et de transmission de l'information.
-

L'Etat co-pilote la mise en œuvre de la CIA :

- Copréside la conférence intercommunale du logement
- Met en œuvre le suivi des objectifs de la CIA
- En lien avec les bailleurs et l'EPCI, assure le suivi des attributions,
- Met en œuvre la loi DALO,
- Met en œuvre le PDAHLPD avec le Département (et Valence Romans Agglo),
- Labellise les ménages prioritaires au titre du contingent préfectoral
- Assure le suivi des relogements NPRU,
- Assure avec l'Agglomération le suivi des objectifs de la CIA, intervient, le cas échéant, en CAL pour garantir l'application des dispositifs du droit au logement,
- Veille au rééquilibrage du territoire, en particulier, dans le cadre du NPRU,
- Accompagne l'élaboration des Conventions d'utilité sociale et les conventions de réservation avec les organismes de logement social,
- Gère les aides à la pierre, en partenariat avec Valence-Romans Agglo et la programmation de l'offre reconstituée avec l'intercommunalité.

Les communes sont des acteurs de la politique d'attribution sur leur territoire en cohérence avec les orientations intercommunales d'équilibre du peuplement :

- Mettent en œuvre la CIA ;
- Contribuent sur leur territoire à la mise en œuvre des orientations de la CIA et veillent à leur application dans le cadre des CAL, auxquelles elles participent,
- Participent à la CIL et aux instances en découlant (le cas échéant),
- Jouent un rôle d'arbitrage au nom de l'Agglomération dans les attributions de logements, conformes aux objectifs de la CIA,
- Prennent en compte les bilans des attributions et l'évaluation de la programmation pour leur stratégie de développement de l'offre /gestion de l'équilibre territorial en lien avec les politiques intercommunales.

Les organismes de logement social ont en charge l'attribution des logements en concertation avec les communes, dans une gestion de proximité :

- Mettent en œuvre la CIA,
- Définissent la stratégie d'équilibre de leur parc de logement dans le respect des objectifs de la CIA. Ils attribuent les logements selon les orientations de mixité sociale définies de manière partenariale dans la CIA et les instances dont ils sont parties prenantes (la CIL),
- Définissent la politique de loyer, en veillant aux objectifs de la CIA, dans le cadre réglementaire du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH),
- Développent l'offre nouvelle en coordination avec Valence-Romans Agglo et l'Etat
- Gèrent l'équilibre d'occupation et la mixité sociale de leurs résidences dans le respect des politiques définies à l'échelle de Valence-Romans Agglo
- Présentent annuellement l'occupation sociale de leur parc de logements et le bilan de leurs attributions,

- Transmettent les données nécessaires à l'outil d'observation qui sera mis en place dans le cadre de la politique de peuplement intercommunale,
- Mettent en œuvre les politiques de l'Etat et définies de manière partenariale d'accès au logement des ménages prioritaires dans le cadre de leur mission d'intérêt général,
- Prennent en compte les bilans des attributions et l'évaluation de la programmation pour leur stratégie de développement de l'offre /gestion de l'équilibre territorial en lien avec les politiques intercommunales.

Action logement :

- Accompagne la mise en œuvre la CIA,
- S'implique dans la CIA
- Est réservataire de logements sociaux dans le cadre du financement du logement social et du NPRU. Il est garant de la satisfaction des demandes de logement des salariés de ses entreprises cotisantes dans le respect des objectifs de la CIA,
- S'accorde sur la coordination des contingents avec les autres réservataires, tout en maintenant le niveau de satisfaction d'attributions aux salariés de ses entreprises cotisantes, dans le respect de ses objectifs et de ses prérogatives,
- Signe et applique les conventions de réservation de parcs sur le contingent Action logement signées avec l'Etat pour les sortants d'hébergement

Le Conseil Départemental

- Participe à la CIL et aux instances en découlant (le cas échéant)
- Met en œuvre le PDAHLPD avec l'Etat (et l'Agglomération),

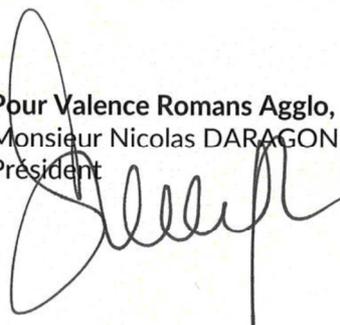
SIGNATURES

Valence, le 17 JUIL 2018

Pour l'Etat,
Monsieur Eric SPITZ
Préfet de la Drôme



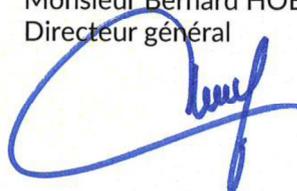
Pour Valence Romans Agglo,
Monsieur Nicolas DARAGON
Président



Pour le Conseil Départemental de la Drôme,
Madame Marie-Pierre MOUTON
Présidente



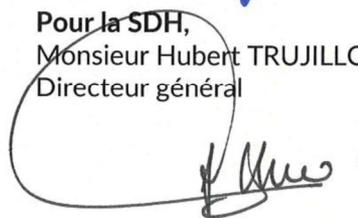
Pour Valence Romans Habitat,
Monsieur Bernard HOBERG
Directeur général



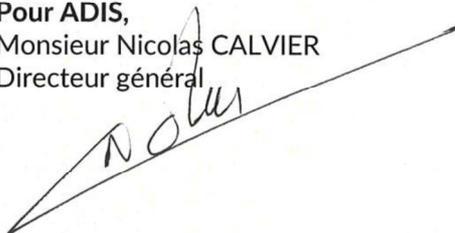
Pour Drôme Aménagement Habitat,
Madame Anne-Laure VENEL
Directrice générale



Pour la SDH,
Monsieur Hubert TRUJILLO
Directeur général



Pour ADIS,
Monsieur Nicolas CALVIER
Directeur général



Pour Habitat Daupinois,
Monsieur Jean-Luc FERLAY
Directeur général



Pour PLURALIS,
Monsieur Didier MONNOT
Directeur général



Pour SOLLAR,
Monsieur Guy VIDAL
Président du directoire



Pour Action Logement,
Monsieur Frédéric REYNIER
Président du comité régional



ANNEXES

Annexe 1 : répartition des unités résidentielles à l'échelle des communes

Pour les patrimoines de Valence Romans Habitat, Drôme Aménagement Habitat et Société Dauphinoise d'Habitat

Libellé géographique	Nombre d'unités résidentielles	Nombre d'unités résidentielles où la part des ménages à très bas revenus dépasse les 30% (seuil d'alerte)	Nombre d'unités résidentielles de plus de 10 logements où la part des ménages à très bas revenus dépasse les 30% (seuil d'alerte)
Alixan	8	0	
Barbières	6	1	
Beaumont-lès-Valence	3	0	
Bésayes	4	2	1
Bourg-de-Péage	34	10	1
Bourg-lès-Valence	34	7	4
Chabeuil	11	2	
Charpey	2	1	
Châteauneuf-sur-Isère	5	4	1
Châtillon-Saint-Jean	7	3	
Chatuzange-le-Goubet	3	0	
Clérieux	6	2	
Combovin	1	1	
Crépol	4	0	
Étoile-sur-Rhône	7	5	1
Eymeux	2	1	
Geyssans	2	1	
Granges-les-Beaumont	3	1	1
Hostun	3	3	
Jaillans	1	1	
La Baume-d'Hostun	3	0	
Le Chalon	1	0	
Miribel	3	1	
Montélier	16	13	1
Montmeyran	2	2	1
Montmiral	4	1	
Montrigaud	1	0	
Mours-Saint-Eusèbe	3	1	
Parnans	3	0	
Peyrins	9	1	
Portes-lès-Valence	24	0	
Romans-sur-Isère	249	22	17
Saint-Bonnet-de-Valclérieux	3	0	
Saint-Christophe-et-le-Laris	7	0	
Saint-Marcel-lès-Valence	16	8	2
Saint-Michel-sur-Savasse	3	1	
Saint-Paul-lès-Romans	5	2	2
Triors	5	4	
Valence	460	56	87
Total général	963	157	119

Annexe 2 : les fiches-actions

Fiche-action #1: Stabiliser le groupe de travail partenarial de la politique de peuplement

Objectifs :

- a. Articuler les différentes instances 1/ de la politique d'attribution (aux différentes échelles territoriales) 2/ de la politique de l'habitat
- b. Pérenniser la dynamique partenariale engagée dans le cadre de l'élaboration de la CIA et du PPGD
- c. Faire évoluer, chemin faisant, le cadre stratégique de la politique de peuplement de Valence-Romans Agglo et alimenter les réflexions des décideurs (représentés au sein de la CIL

Modalités de mise en œuvre :

1. **Le groupe de travail partenarial peuplement tient lieu de commission de coordination intercommunale. A ce titre :**
 - Il a pour mission première de suivre la mise en œuvre des objectifs de la CIA et réalise des focus sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville.
 - Il permet de préparer la CIL qui se tiendra une fois par un an : consolidation et exploitation collective des éléments de bilan (volets attributions, occupation du parc social, relogement NPRU), réalisation d'un bilan qualitatif...
 - Au-delà de son rôle de contrôle et de suivi, c'est un lieu d'échange sur la mise en œuvre de la politique d'attribution : les freins rencontrés et améliorations constatées en matière de fluidité des attributions, fonctionnement des CAL, traitement des refus des demandeurs...
 - Le groupe traite également des avancées du Plan Partenarial de Gestion de la Demande.
2. **En tant qu'instance de réflexion, le groupe peuplement se dote d'une feuille de route prospective :**
 - Définir les solutions complémentaires qui contribueront au développement de la mixité sociale dans les quartiers
 - En parallèle des objectifs d'attribution fixés à l'échelle intercommunale et des orientations qualitatives définies pour chaque quartier fragile (fiches territoriales)
 - Ces réponses renvoient tout autant aux enjeux de gestion locative des résidences (accompagnement au fonctionnement social des cages d'escalier), gestion urbaine et sociale (en lien avec le Contrat de ville), développement de l'offre, commercialisation des logements...
 - Evaluer dans le temps la pertinence de certaines mesures expérimentales évoquées dans le cadre de l'élaboration de la CIA mais non validées
 - **Exemple 1 : la location choisie** → susciter une demande auprès de ménages présentant une situation socio-économique plus favorable, demandeurs ou non de logement social, adopter une logique de prospection
 - **Exemple 2 : la résidence active** → apporter aux demandeurs « équilibrants » des réponses personnalisées dans les quartiers prioritaires → choix de typologie*, choix de localisation (plusieurs logements proposés au sein d'un même secteur / cage d'escalier / groupe immobilier), configuration du logement (travaux de réhabilitation...)
 - **Autres** : relations personnalisées avec les demandeurs pour favoriser la diversification des profils sur les quartiers, la bonne mobilisation du contingent d'Action Logement et le développement de relations de travail avec les acteurs économiques (dispositif d'enquête), offre de logements innovants

Ce groupe partenarial peuplement se réunit deux fois par an. Contrairement à la Commission d'études des situations, ce groupe ne traite pas de situations individuelles

→ La feuille de route du groupe est nécessairement évolutive et doit s'adapter aux évolutions des quartiers (dans le cadre du NPRU notamment)

→ Le caractère récent de la politique de peuplement plaide pour une montée en compétence progressive de cette instance, il s'agira d'assurer dans un premier temps un rôle de suivi de la politique d'attribution.

Echéancier :

2018 - 2020	2021 - 2023
<p>1^{ère} réunion de l'année (fin du 1^{er} semestre) : Premier bilan quantitatif et qualitatif en fonction de l'avancement des traitements statistiques (OPS, RPLS, SNE), pratiques en CAL, mise en œuvre des NPRU et liens avec la stratégie de peuplement, analyse de la programmation locative sociale...</p>	<p>Logique de montée en compétence :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le groupe demeure l'instance de suivi de la politique d'attribution, dresse les bilans annuels, prépare la CIL... - Sur la base du bilan triennal de la CIA (2020), des premières avancées des NPRU, le groupe lance de nouvelles réflexions sur les objectifs d'attribution, leviers opérationnels
<p>2^{ème} réunion de l'année : Analyse collective des résultats de l'observatoire dans la perspective de la CIL. Présentation et enrichissement du 1^{er} bilan de mise en œuvre de la politique d'attribution</p>	

Animation et coordination :

- Valence Romans Agglo (Direction de l'habitat et Urbanisme)

Partenaires associés

- Les communes
- Services de l'Etat : DDT & DDCCS
- Bailleurs sociaux / ADS 26/07
- ADIL
- Action Logement
- SOLIHA
- Habitat et Humanisme
- Conseil départemental

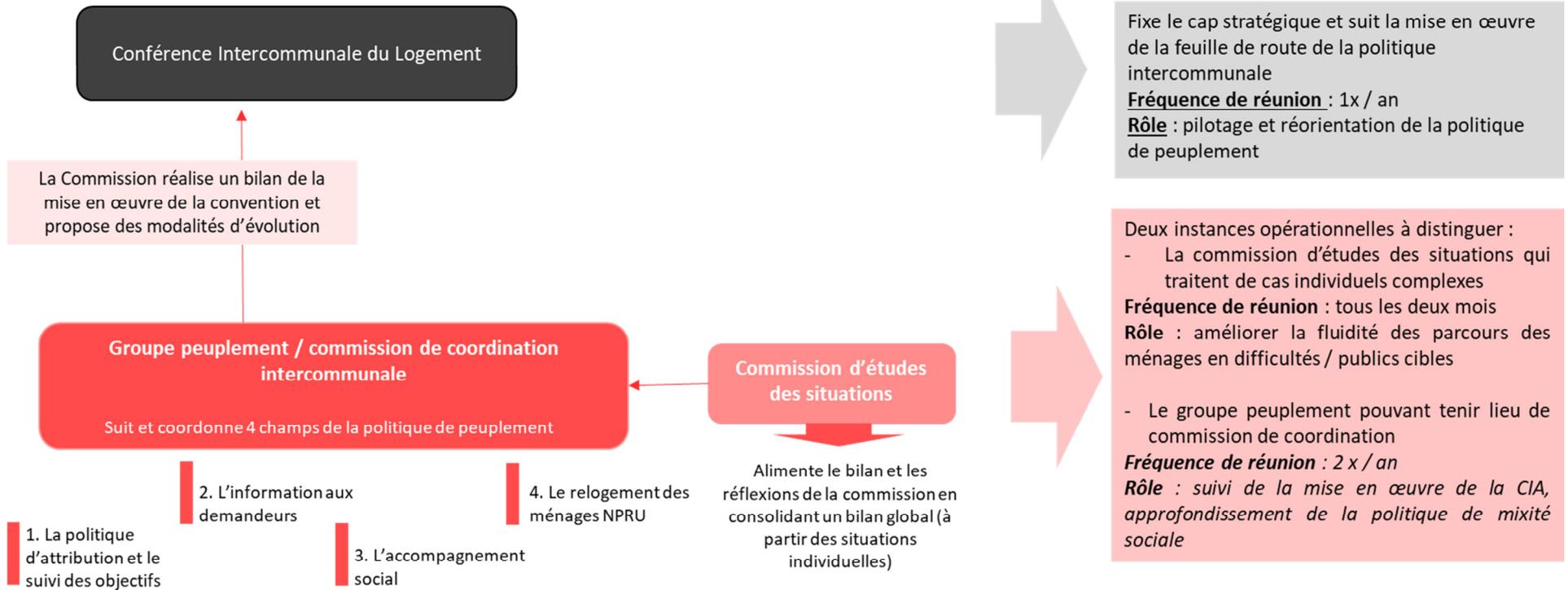
Coût

Moyens humains internalisés à Valence Romans Agglo pour la préparation et l'animation des réunions

Mobilisation des partenaires (ADIL + DDCCS pour la préparation)

Fiche-action #1: Stabiliser une gouvernance partenariale de la politique de peuplement

Le schéma de gouvernance de la politique de peuplement intercommunal



Fiche-action #2: Pérenniser le dispositif d'observation de l'occupation et du parc social

Objectifs :

- a. Caractériser à la fois le parc social et ses occupants afin d'attribuer les logements dans une logique de mixité (monétaire et sociale) tout en considérant les caractéristiques du parc
- b. Faire vivre et enrichir l'état des lieux du peuplement réalisé dans le cadre de la CIA et en faire un outil dynamique
- c. Se doter d'un outil de suivi des objectifs de la politique d'attribution
- d. Mobiliser l'analyse des données comme outil d'aide à la décision et de réorientation, si besoin, de la politique

1. L'observatoire de l'occupation et du parc social s'inscrit dans un outil plus global :
 - L'outil de veille mis en place dans le cadre du PLH portant sur le foncier, les copropriétés et le parc social
 - Le dispositif d'observation de la politique de l'habitat de Valence Romans Agglo (observatoire ADIL, outil de veille...)
2. Une logique de montée en puissance progressive de l'outil :
 - Niveau 1 : Un outil de suivi des objectifs
 - Niveau 2 : Un outil d'évaluation et d'aide à la décision politique
 - Niveau 3 : Un outil du « quotidien » pour préparer les CAL (logique de prospection)
3. Le passage d'un outil statique à un outil dynamique :
 - Sécuriser le contenu des données transmises et la mise en correspondance des données OPS et RPLS pour une meilleure exploitation de l'outil
 - Transmission des données définies dans la liste annexée à la Convention de transmission de données entre Valence-Romans Agglo et les organismes HLM (*cf. ci-après)
 - Regroupement des logements individuels en unité résidentielle d'au moins 10 logements (respect du secret statistique) → regroupement des logements et fiabilisation des adresses par les bailleurs sociaux
 - A terme, utilisation des coordonnées géographiques
 - Organisation du processus de recueil de l'OPS
 - *Elargissement de l'observation à l'ensemble des bailleurs sociaux détenant du parc sur le territoire*
 - *Des modalités de conventionnement à définir, option envisagée : Conventionnement entre l'ABS 26/7 et l'ADIL (délégation de l'EPCI)*
 - **Etoffer et stabiliser les différents modules d'observation**
 - L'occupation du parc social : vers une annualisation de l'enquête et une transmission à Valence Romans Agglo (via l'ADIL)
 - Le RPLS : une actualisation au fil de l'eau à compter de 2018
 - Le fichier partagé de la demande : viser une territorialisation plus fine des attributions réalisées, distinguant les 6 QPV notamment
 - A terme, lier les 3 bases sources - OPS / SNE / RPLS - à l'échelle des secteurs infracommunaux (cf. ex de la MEL)
 - **Faire de l'observatoire un outil de suivi et de pilotage de la politique d'attribution :**
 - Formalisation de bilans annuels de l'atteinte des objectifs d'attribution et d'un bilan étoffé à trois ans
 - Présentation en CIL aux élus et partenaires dans une logique de pédagogie et d'interpellation

*** Liste des données à transmettre (issue de la convention de transmission des données entre Valence-Romans Agglo et les bailleurs sociaux)**

Pour l'ensemble des occupants ET pour les emménagés récents (moins d'un an dans le logement)

- Une unité résidentielle : > 10 logements
- identifiant de l'unité résidentielle (identique au RPLS)
- adresse de l'unité résidentielle (n° et rues)
- commune de l'unité résidentielle
- nombre de logements occupés
- nombre de ménages renseignés

Age

- âge moyen des titulaires de baux
- âge moyens des occupants
- nombre de titulaires de plus de 65 ans

Composition familiale des ménages locataires

- nombre de personnes isolées
- nombre de familles monoparentales
- nombre de ménages avec enfants
- nombre de ménages sans enfant

Occupation professionnelle des majeurs

- nombre de majeurs en emploi stable
- nombre de majeurs en emploi précaire
- nombre de chômeurs
- nombre de majeurs sans emploi

Ressources

- nombre de locataires aux ressources ≤ 40% des plafonds PLUS
- nombre de locataires aux ressources ≤ 60% des plafonds PLUS
- nombre de locataires aux ressources ≥ 100% des plafonds PLUS

Nombre de ménages en impayés de loyers (impayé constitué, donc de plus de trois mois)

Echéancier :

2018 - 2019	2020
<ul style="list-style-type: none"> • Traitement et consolidation des données OPS issues de l'enquête 2016 • Actualisation avec le RPLS actualisé au fil de l'eau • Actualisation données SNE également actualisées au fil de l'eau 	<ul style="list-style-type: none"> • Bilan à mi-parcours

Pilotage :

- Valence Romans Agglo (Direction de l'habitat et Urbanisme)

Partenaires associés

- Bailleurs sociaux / ADS
- ADIL

Coût

Prestation externalisée pour 45 000 € à la charge de l'Agglo pour le développement de l'observatoire copro / parc social

Fiche-action #3: Recenser et qualifier les bâtis pouvant contribuer au développement du parc aidé

Objectifs :

- a. Faire du réinvestissement du bâti existant un véritable levier de développement du parc aidé
- b. Accompagner la stratégie habitat et le projet résidentiel de Valence-Romans Agglo (durabilité, solidarité)

1. Dans la continuité de l'étude foncière (VRA/EPORA), engager un recensement des bâtis pouvant faire l'objet d'un réinvestissement – objectifs opérationnels :

- S'assurer de la faisabilité de l'objectif défini dans le PLH : 10% des objectifs de production de logement social dans un premier temps et 20% à terme
- Encourager les opérations immobilières croisant renouvellement urbain et développement du parc aidé, en priorité dans les pôles urbains et les centres-bourgs (enjeux de revitalisation + besoins en logement social)
- Engager une dynamique positive avec les élus : le logement social comme levier de redynamisation des communes et de leurs centres

2. Etoffer la connaissance sur le bâti à réinvestir :

- Analyse plus précise des capacités de densification recensées dans le cadre de l'étude EPORA : 19% des surfaces qui pourraient être dédiées à l'habitat à moins de 10 ans sont situées dans des friches et/ou zones à densifier
- Priorisation des investigations :
 - **Dans un 1^{er} temps** : Valence, Bourg les Valence, Romans, Bourg de Péage, Chabeuil
 - Pour Romans : OPAH-RU
 - Pour les autres centres anciens : lancer l'étude de faisabilité mobilisant les outils de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) et de Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable et des Opérations de Restauration Immobilière (THIRORI) prévue au PLH
 - **Dans un 2^{ème} temps** : lancer des investigations plus poussées dans les centres-bourgs des pôles périurbains, bourgs ruraux
- Les bâtis à investiguer :
 - Les immeubles touchés par la vacance (objectifs de sortie de vacance de 300 logements en 6 ans, soit 50 / an)
 - Les immeubles insalubres, parc potentiellement indigne (mobilisation du PDLHI et signalements)
 - Les copropriétés fragiles / dégradées
 - L'outil de veille (volet copro et parc privé) permettra de repérer les poches de vacance et d'habitat dégradé
 - Etudes de faisabilité (foncière et technique) à l'échelle des centres investigués incluant différents scénarios (réhabilitation / démolition...)

Echéancier :

<u>2018</u>	<u>2020</u>	<u>2021 - 2023</u>
<ul style="list-style-type: none">• Mise en place de l'outil de veille sur les copropriétés• Lancement de l'OPAH - RU sur la ville de Romans	<ul style="list-style-type: none">• Bilan de l'OPAH - RU• Bilan à mi-parcours du PLH et de la CIA, sur le fonctionnement et l'efficacité de l'outil de veille notamment	<ul style="list-style-type: none">• Autres dispositifs RHI / THIRORI

Pilotage :

- Valence Romans Agglo (Direction de l'habitat et Urbanisme)

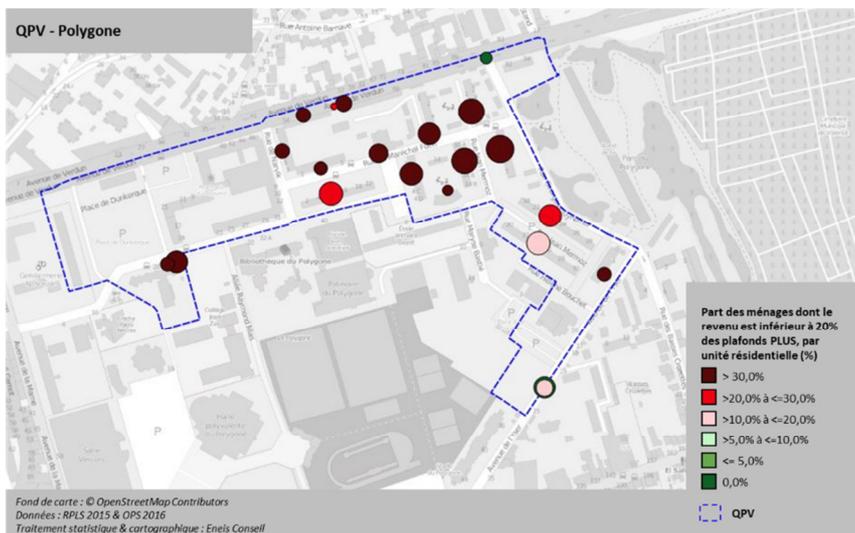
Partenaires associés

- Communes
- EPORA,
- Bailleurs sociaux
- Caisse des Dépôts et Consignations
- ANAH, ANRU
- SAFER,
- Aménageurs / investisseurs
- Association (cf. Habitat et Humanisme)

Coût

- Prestation externalisée pour 45 000 € à la charge de l'Agglo pour le développement de l'observatoire pré-opérationnel (35 000 € pour le volet copropriétés et parc public ; 10° 000 € pour le volet foncier).

Fiche identité



Chiffres clés

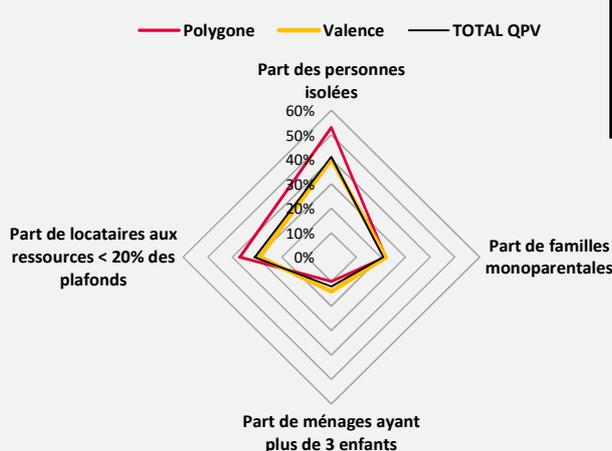
22 Unités résidentielles (1025 logements)

3 unités en vigilance : résidences occupées à plus de 20% par des ménages très modestes (ménages aux revenus inférieurs à 20% des plafonds PLUS)

17 unités en alerte : résidences occupées à plus de 30% par des ménages très modestes (ménages aux revenus inférieurs à 20% des plafonds PLUS)

Description du secteur

- Le quartier prioritaire du Polygone se situe en milieu urbain, au sein de la commune de Valence.
- La commune se caractérise par une certaine fragilité de l'occupation de son parc social avec la présence d'un nombre important de personnes isolées (40%), de familles monoparentales (22%), de familles nombreuses (14%) et de ménages dont les ressources sont inférieures à 20% des plafonds PLUS (29%). La demande de logement social est forte sur ce pôle urbain, qui représente 39,3% de la demande satisfaite. Parmi les demandes en cours, une demande sur 5 émane d'un ménage dont les revenus sont inférieurs à 500 €/mensuels. Pour autant, Valence témoigne d'un équilibre de son peuplement, en évolution modérée.
- Le quartier Polygone se caractérise par une fragilité, économique et sociale, plus importante de ses occupants : surreprésentation des personnes isolées et des locataires à très bas revenus.
- Les pratiques d'attribution semblent avoir un impact non négligeable sur l'occupation sociale du quartier



Profil des occupants du parc social

Source : OPS

a.

Répartition du parc étudié du secteur par bailleur social

Bailleur social	% du parc	Nb de logements
Drôme Aménagement Habitat	2%	18
Valence Romans Habitat	98%	919

Orientations à l'échelle du quartier

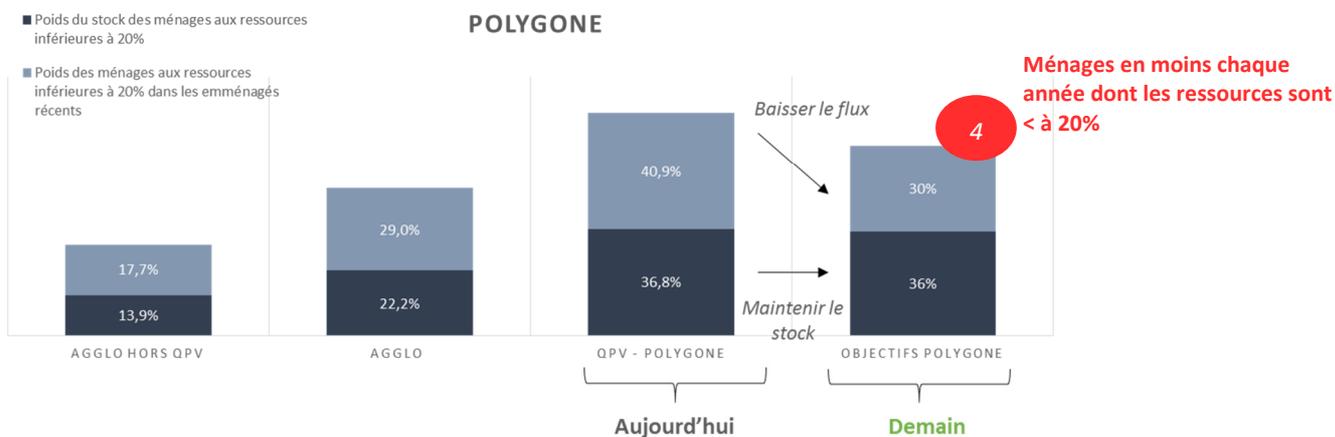
Les attributions tendent à améliorer la mixité dans les profils accueillis du point de vue de la composition familiale. Néanmoins, l'arrivée de locataires très précaires renforce la dynamique de fragilisation du quartier.

C'est sur cette dimension que les partenaires et participants aux Commissions d'attribution de Logement devront être les plus vigilants.

A/ Equilibrer les ressources des ménages

Constats	Orientations
<p><i>Un parc accessible financièrement, à l'image des autres QPV (financement HLMO pour 80% du parc), un loyer moyen de 4,82€.</i></p> <p><i>41% des emménagés récents sur le Polygone ont des ressources inférieures à 20% des plafonds HLM.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Rééquilibrer les attributions pour maintenir la proportion de ménages à très bas revenus : <ul style="list-style-type: none"> ○ Réduire l'arrivée de ménages aux ressources inférieures à 20% des plafonds HLM en passant de 41% à 30%, ce qui correspond à la moyenne intercommunale. ➔ S'assurer de la diversité des ménages accueillis en fonction de leur niveau de revenus et favoriser l'installation de locataires aux revenus « intermédiaires » (éligibles au PLUS) ➔ Fidéliser les locataires en emploi (précaire et stable) sur le quartier, diversifier le profil des personnes en emploi (vers une moindre précarité)

Objectifs quantitatifs d'attribution



B/ Equilibrer la composition familiale des ménages et les tranches d'âge

<p>Constats</p> <p><i>Une occupation relativement mixte : 40% de personnes isolées, 18% de familles monoparentales 27% de couples avec enfants...</i></p> <p><i>Un parc proposant une variété de typologie importante – 23% de petits logements, 68% de T3 – T4, 9,5% de grands logements – laissant des marges de manœuvre importantes en matière de mixité des profils familiaux</i></p> <p><i>Une spécificité de Polygone : plus de 50% de personnes isolées, 23% de familles monoparentales</i></p> <p><i>Des attributions favorables aux familles monoparentales : 30% des emménagés récents</i></p> <p><i>Un quartier prioritaire vieillissant : 40% des occupants du parc social ont plus de 65 ans</i></p>	<p>Orientations</p> <p>→ Favoriser l'installation de familles avec enfants ou couple sans enfant en vue de contrebalancer le caractère vieillissant des ménages actuellement logés dans le parc social (cf.infra)</p> <p>- S'appuyer sur la diversité du parc de logements pour renforcer l'accueil de couples avec enfants, couples sans enfants...</p> <p>- Prioriser les demandeurs des moins de 30 ans, jeunes couples notamment, en mobilisant notamment l'offre de petits logements existants</p>
---	--

C/ Accompagner les ménages

<p>Constats</p> <p>1/ les seniors</p> <p><i>50% des titulaires d'un bail ont plus de 65 ans. Parmi les résidences de taille importante (plus de 40 logements), 10 présentent une part de plus de 65 ans supérieure ou égale à 40%.</i></p>	<p>Orientations</p> <p>1/ les seniors</p> <p>- Favoriser, dans le cadre du NPRU ou du droit commun (mise en œuvre du Plan Stratégique de Patrimoine), la réhabilitation des résidences concernées par une présence importante de seniors (et non démolies dans le cadre du renouvellement urbain)</p> <p>- Poursuivre les efforts en matière d'adaptation des logements et s'assurer du caractère adapté / adaptable de la résidence (bâti vieillissant, faible présence d'ascenseur...) et de l'environnement direct (accessibilité PMR)</p> <p>- Etre vigilant aux situations de sous-occupation</p> <p>- Pour les ménages volontaires :</p> <ul style="list-style-type: none">○ Dans le cadre du NPRU et du droit commun, favoriser les mutations au sein du quartier à travers, notamment, la mobilisation du levier de la reconstitution de l'offre sociale démolie (cf. infra)○ Pour les ménages souhaitant sortir du quartier, permettre la mutation au sein du parc du bailleur ou en interbailleurs en vue de proposer une offre répondant aux attentes et besoins du ménage. <p>A noter que Polygone réunit les qualités d'un quartier adapté pour des personnes âgées (proximité du centre-ville, transports en commun, présence d'équipements...)</p>
--	--

<p>2/ Les impayés</p> <p>30% des locataires seraient en impayés de loyer, 12 unités résidentielles présentent un taux d'impayés supérieur à 30%</p>	<p>2/ Les impayés</p> <ul style="list-style-type: none"> - Viser un suivi renforcé de la situation et éviter le positionnement de demandeurs avec un risque / historique en matière d'impayés
--	---

D/ Mobiliser le Projet de Renouvellement Urbain comme levier de diversification du peuplement et de fluidification des parcours résidentiels des ménages (du quartier et en dehors)

Rappel : les interventions prévues sur l'habitat

Les interventions sur le volet habitat :

- ➔ **Réhabilitation de 180 logements et résidentialisation de 380 logements**
- ➔ **Démolition de 185 logements**
- ➔ **Diversification résidentielle**
 - 60 logements reconstruits en diversification au cœur du quartier
 - 180 logements créés aux franges.
 - Intervention sur la copropriété Saint-Exupéry (étude pré-opérationnelle en cours), logique POPAC

En parallèle, la ville et ses partenaires travailleront sur les liaisons viaires (ouverture d'un axe de circulation Nord/Sud), le réaménagement des espaces publics (secteur 11 novembre et secteur MPT/CIO), le renforcement de l'offre d'équipements (création d'un pôle associatif).

Potentiel de diversification résidentielle

Le projet du Polygone s'inscrit dans une perspective de long terme, à 15 ans, avec une déclinaison de la programmation à 5 ans dans le cadre de la convention NPRU.

La programmation en matière de diversification résidentielle est ambitieuse et cohérente au regard du potentiel du quartier.

Bien qu'il pâtisse encore d'une image relativement négative (nuisances, sentiment d'insécurité), le Polygone bénéficie d'avantages comparatifs, par rapport aux autres quartiers prioritaires notamment : proximité du centre-ville, desserte en transports en commun importante, mutation de la Tour Maubourg, présence d'équipements à rayonnement important...

Autant d'arguments en faveur d'une diversification résidentielle :

- ➔ **Créer des produits en accession sociale à la propriété à destination de jeunes ménages, issus du quartier ou non, en situation de décohabitation, de familles monoparentales modestes...**
 - Ces produits sont une réponse à l'enjeu d'inscrire les ménages du parc social dans un parcours résidentiel ascendant. Le potentiel d'accès des ménages du parc social à ce type de produit immobilier (PSLA par exemple...) devra être mesuré sur la base des données d'occupation de Valence-Romans Agglomération et des autres bailleurs. Il s'agira, ainsi, de cibler les ménages locataires HLM, au sein et en dehors du quartier, en capacité d'accéder à la propriété (soutenabilité de l'achat et de l'emprunt) et désireux de le faire.
 - Ce premier point s'inscrit dans une démarche proactive de commercialisation à travers le repérage fin des ménages aux capacités financières suffisantes et une communication renforcée de la part des opérateurs (porte-à-porte, permanences type bureau de vente...)
 - Il s'agira, enfin, de sécuriser, une fois l'identification des candidats faite, leur projet en mobilisant, par exemple, les partenaires bancaires
- ➔ **Développer dans des quantités limitées (dans un premier temps) du locatif privé permettant d'ancrer sur le quartier de jeunes familles et jeunes en début parcours résidentiel (seuls ou en couple).**

- Un point de vigilance est néanmoins à soulever : les niveaux de loyer. Ceux-ci doivent être cohérents par rapport 1/ au marché libre actuel (assez faible : entre 6 et 7€ le m²) 2/ les capacités financières des publics-cibles

➔ **Pour ces deux produits, promouvoir :**

- Les typologies intermédiaires – T3 voire grands T2 – semblent les plus adaptées compte tenu des profils de publics envisagés et des moyens financiers de ces ménages (éligibles aux dispositifs type PSLA notamment)
- Une offre semi-dense apparaît, de plus, comme attractive et offre l’opportunité de diversifier l’habitat par les formes urbaines.

Opportunité de reconstituer sur site une partie de l’offre sociale démolie / de créer une nouvelle offre locative sociale

La reconstitution d’une partie de l’offre démolie apparaît intéressante à plusieurs titres :

➔ **Renouveler l’offre en parallèle des actions de réhabilitation et des démolitions**

➔ **Créer une offre attractive, permettant de diversifier le peuplement et de valoriser les atouts du quartier.**

- Ainsi, ce secteur à l’occupation vieillissante pourrait bénéficier de la création d’une offre adaptée aux jeunes, seuls ou en couple. La situation géographique et la desserte en transports en commun constituent de véritables atouts vis-à-vis des publics jeunes en cours d’insertion professionnelle / en début de parcours. Par ailleurs, le caractère familial du quartier doit être conforté. A ce titre, la création de logements sociaux proposant des formes semi-denses (maisons mitoyennes, maisons de ville par exemple) semble pertinente.

E/ Reloger les ménages

Enjeux qualitatifs et quantitatifs

Le projet urbain prévoit, à ce jour, la démolition de 165 logements locatifs sociaux propriété du bailleur Valence-Romans Habitat répartis en sept résidences :

Résidence	nombre de logements	nombre de vacants	Taux d'occupation
ORION - B2	84	21	75,0%
PLEIN CIEL	70	51	27,1%
PETIT CLEMENCEAU	35	13	62,9%

104 ménages à reloger, hors décohabitation

55% de ces logements sont actuellement occupés. 104 ménages seraient donc à reloger en dehors des décohabitations potentielles ou départs envisagés.

Si le relogement de ces ménages s'inscrit nécessairement dans le temps, il générera une pression accrue sur les attributions. La priorité accordée aux ménages relogés devra être garantie et permettre :

- ➔ **D'organiser un processus de relogement qualitatif permettant de répondre aux choix résidentiels des ménages (localisation, typologie...)**
- ➔ **De trouver pour certains cas des solutions en interbailleurs. La commission qui sera mise en place à l'échelle intercommunale constituera une instance d'examen des cas nécessitant un travail partenarial spécifique.**

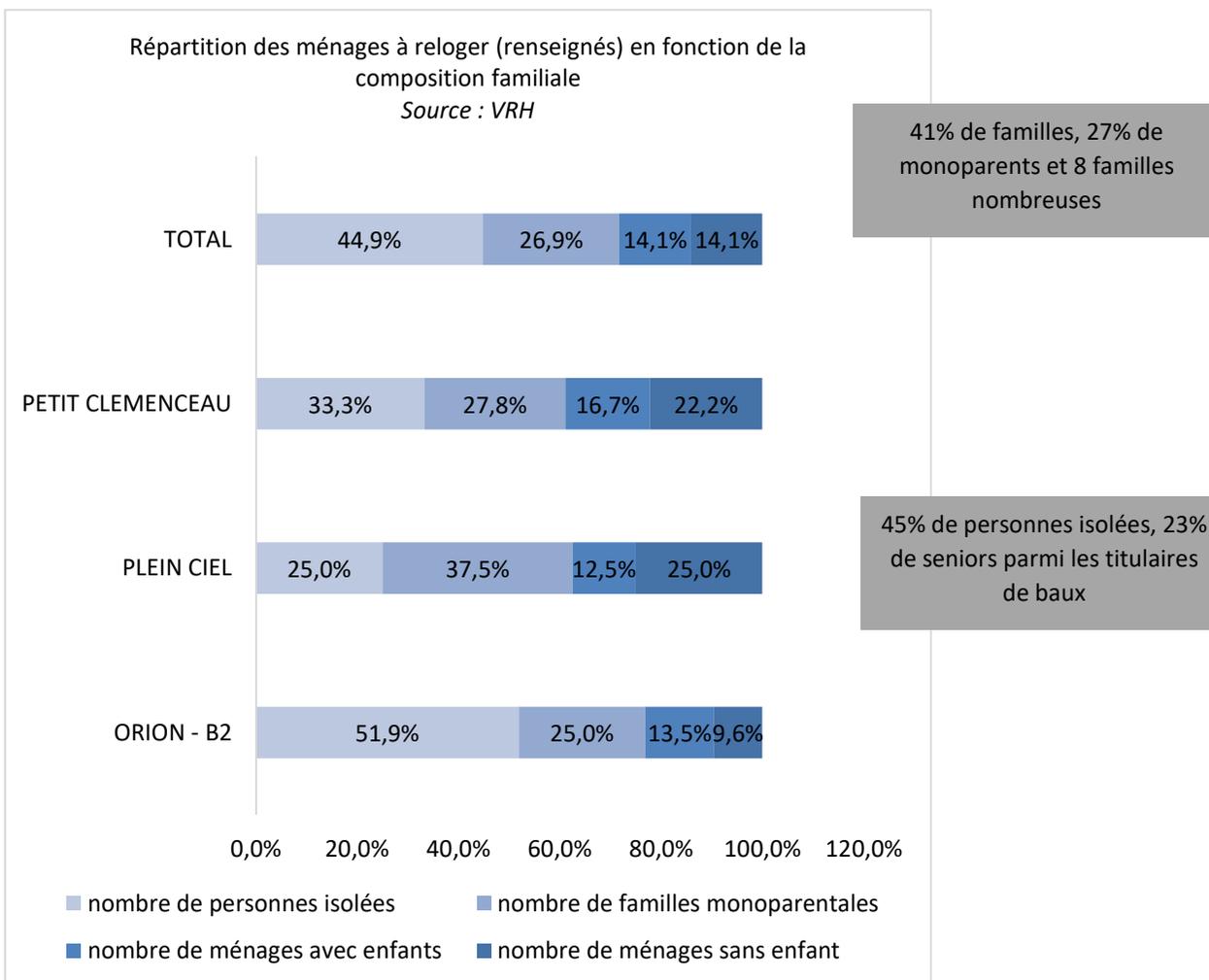
La priorité du bailleur, de la Ville et de l'ensemble des partenaires est bien d'assurer un relogement qualitatif à ces ménages, tout en faisant du relogement une opportunité de développer la mixité sociale :

- ➔ **Assurer l'adaptation de la surface du nouveau logement aux besoins de chaque ménage et la recherche d'un reste à vivre identique ou amélioré.**
- ➔ **Viser l'atteinte de l'objectif posé dans le Règlement Général de l'ANRU de reloger les ménages dans le neuf ou le logement conventionné de moins de 5 ans, dans la mesure du possible ou au sein des logements réhabilités qui se libèreront dans leur quartier.**
 - ➔ Sur les 78 ménages pour lesquels l'information est disponible et concernés par le relogement, 49% ont des ressources inférieures à 20% des plafonds PLUS, 27% entre 20% et 40%, les autres présentent des ressources comprises entre 40 et 60% (à l'exception d'un ménage dont les ressources seraient supérieures à 100% des plafonds PLUS). Autrement dit tous ou presque sont éligibles au PLA1 et la moitié affiche de très bas revenus. Les résidences démolies affichent des niveaux de loyer assez faibles, comme l'essentiel de l'offre présente sur le Polygone. Le relogement devra nécessairement se faire dans un parc très accessible financièrement pour éviter toute fragilisation des ménages concernés.

Ces deux objectifs induisent le respect, en premier lieu, du choix résidentiel des locataires, en termes de localisation et de typologie de logements. L'analyse du profil économique et familial est à ce titre intéressante.

Répartition des ménages à reloger (renseignés) en fonction de la composition familiale

Source : VRH



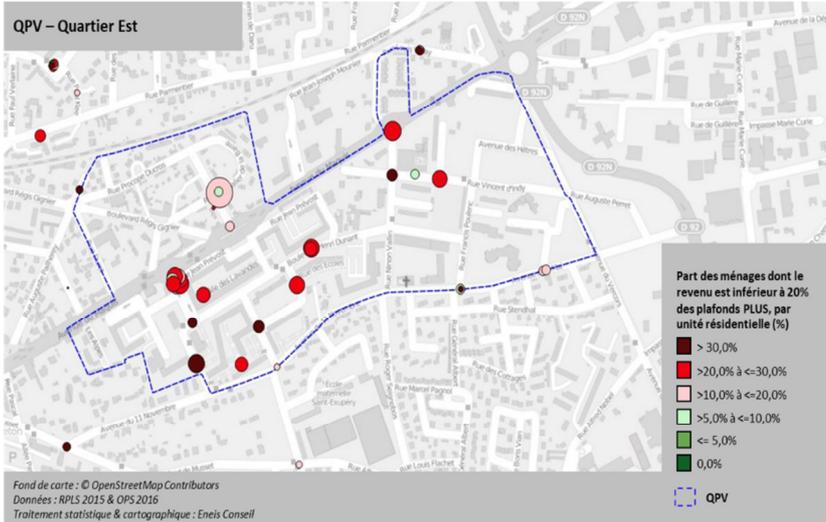
Pour les familles souhaitant se maintenir sur le quartier :

- Mobiliser l'offre existante réhabilitée –les T3 sont la typologie dominante et sont adaptés aux « petites » familles – et la reconstitution sur site et hors site à condition de garantir l'accessibilité financière de l'offre recréée.

45% de personnes seules

- Orienter prioritairement les ménages à reloger vers le parc de T1 et T2 (23% de l'offre sur le quartier), à condition qu'il soit réhabilité.

Fiche identité



Chiffres clés

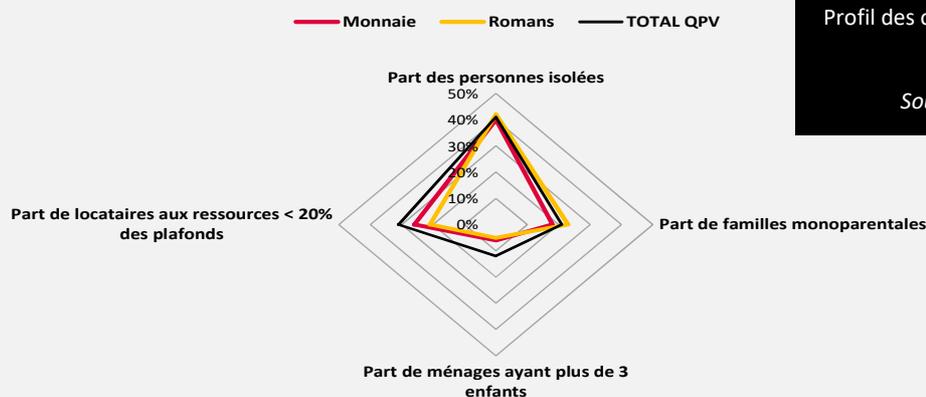
49 Unités résidentielles (1264 logements)

20 unités en vigilance : résidences occupées à plus de **20%** par des ménages très modestes (ménages aux revenus inférieurs à 20% des plafonds PLUS)

14 unités en alerte : résidences occupées à plus de **30%** par des ménages très modestes (ménages aux revenus inférieurs à 20% des plafonds PLUS)

Description du secteur

- Le quartier Est se situe en milieu urbain, au sein de la commune de Romans.
- La commune se caractérise par une certaine fragilité de l'occupation de son parc social avec la présence d'un nombre important de personnes isolées (42%), de familles monoparentales (23%), et de ménages dont les ressources sont inférieures à 20% des plafonds PLUS (près d'un locataire sur cinq, soit 21%). En revanche, on note une part peu significative des familles nombreuses (5%).
- La commune de Romans concentre la 2^e plus grande proportion de demande de logement social (16% des demandes actives ; 42% pour Valence ; un quart des demandes actives portent sur le pôle urbain romano-péageois). Parmi les demandes en cours, 17% émane d'un ménage dont les revenus sont inférieurs à 500 €/mensuels. Pour autant, Romans témoigne d'un équilibre de son peuplement, en évolution modérée.
- Les grandes caractéristiques du quartier Est :
 - Fragilité financière des occupants du parc social et des nouveaux arrivants
 - Une spécialisation dans l'accueil de personnes isolées (stock et flux)



Profil des occupants du parc social

Source : OPS

Répartition du parc étudié du secteur par bailleur social

Bailleur social	% du parc	Nb de logements
Valence Romans Habitat	100%	1264

Orientations à l'échelle du quartier

Les pratiques en matière d'attribution doivent permettre de « corriger » trois tendances de fond sur le quartier :

- Une précarisation croissante des occupants du parc via l'arrivée de nouveaux ménages à très faibles ressources
- Une dépendance élevée aux prestations sociales des habitants
- Un quartier qui tend à se spécialiser dans l'accueil de personnes isolées et vieillissantes

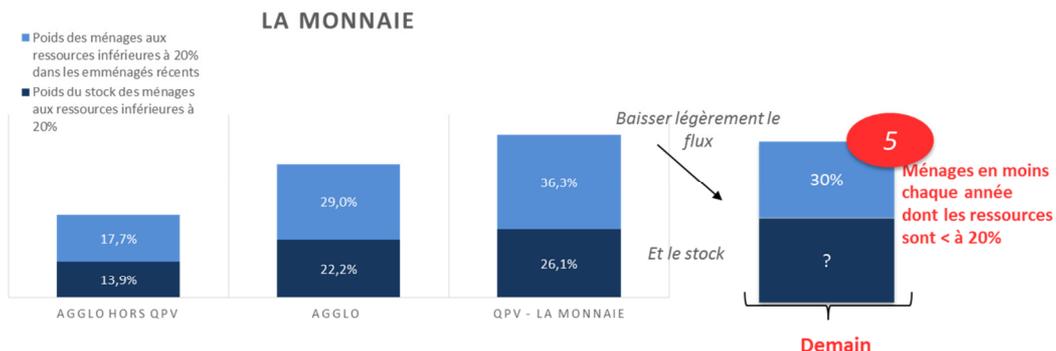
Autrement dit le développement de la mixité sociale dépend sur le quartier Est autant du critère de la précarité monétaire (eu égard aux tendances relevées) que de celui de l'insertion professionnelle des habitants actuels / futurs et de la composition familiale des ménages accueillis.

Les orientations qualitatives suivantes pourront venir guider les travaux des Commissions d'attribution de Logement,

A/ Equilibrer les ressources des ménages

Constats	Orientations
<p><i>Le quartier accueille le parc le plus accessible financièrement du territoire, le loyer moyen étant de 4,52€, 91% de l'offre ayant été financée en HLMO</i></p> <p><i>36% des emménagés récents ont des ressources inférieures à 20% des plafonds HLM</i></p>	<p>➔ Favoriser l'installation de ménages en emplois sur le territoire : Un travail spécifique à mener avec Action Logement, dans le cadre du NPRU et du droit commun, pour mobiliser au mieux son contingent Un atout de taille sur lequel s'appuyer davantage à l'avenir : la proximité d'entreprises en plein développement</p> <p>➔ S'assurer de la diversité des ménages accueillis en fonction de leur niveau de revenus et favoriser l'installation de locataires aux revenus « intermédiaires » (éligibles au PLUS)</p> <p>➔ Veiller à l'adéquation revenus des ménages / charges résidentielles (loyer + charges locatives), en particulier dans les logements non réhabilités dans le cadre du 1^{er} PRU (900 logements réhabilités) et non démolis dans le cadre du NPRU.</p>

Objectifs quantitatifs d'attribution



B/ Equilibrer la composition familiale des ménages et les tranches d'âge

<p>Constats</p> <p><i>Une occupation relativement mixte : 40% de personnes isolées, 18% de familles monoparentales 27% de couples avec enfants...</i></p> <p><i>Des attributions qui favorisent peu les familles (21% des emménagés récents)</i></p> <p><i>Un quartier historiquement jeune (le contrat de ville : 40% de la population a moins de 25ans) mais vieillissant</i></p>	<p>Orientations</p> <ul style="list-style-type: none">➔ Favoriser l'installation de familles avec enfants ou couple sans enfant en vue de contrebalancer le caractère vieillissant des ménages actuellement logés dans le parc social (cf.infra)➔ Permettre à des jeunes couples sans enfant de s'installer➔ Mobiliser le parc social existant (rappel : 78% des logements comptent plus de 3 pièces) ➔ Inscrire les publics jeunes du quartier dans un parcours résidentiel : proposer aux jeunes habitant le quartier, en capacité d'accéder au logement autonome, un logement en vue d'assurer leur décohabitation (dans le cadre du NPRU ou du droit commun) au sein du quartier pour ceux qui le souhaiteraient ou en dehors (commission intercommunale)➔ En complément des précédents principes relatifs à la composition familiale, favoriser l'installation d'actifs, jeunes et d'âge intermédiaire
--	--

C/ Accompagner les ménages

<p>Constats</p> <p>1/ les seniors</p> <p><i>Un quartier prioritaire vieillissant, une dynamique alimentée par les attributions : 43,3% des occupants du parc social ont plus de 65 ans et 20% des emménagés récents (contre 13% en moyenne sur les autres QPV)</i></p> <p><i>Parmi les résidences de taille importante (plus de 20 logements), 5 présentent une part de plus de 65 ans supérieure ou égale à 40%</i></p> <p>2/ Les impayés</p> <p><i>Plus de 28% des locataires seraient en impayés de loyer : des situations touchant des unités résidentielles de taille moyenne (6 résidences comptant entre 11 et 20 logements) mais aussi des résidences plus</i></p>	<p>Orientations</p> <p>1/ les seniors</p> <ul style="list-style-type: none">➔ Favoriser, dans le cadre du NPRU, la réhabilitation des résidences concernées par une présence importante de seniors➔ Etre vigilant sur les situations de sous-occupation➔ Poursuivre les efforts en matière d'adaptation des logements et s'assurer du caractère adapté / adaptable de la résidence (bâti vieillissant, faible présence d'ascenseur...) et de l'environnement direct (accessibilité PMR) <p>- Mettre en œuvre des actions spécifiques pour les ménages volontaires :</p> <ul style="list-style-type: none">○ Dans le cadre du NPRU et du droit commun, favoriser les mutations au sein du quartier à travers, notamment, la mobilisation du levier de la reconstitution de l'offre sociale démolie (cf. infra)○ Pour les ménages souhaitant sortir du quartier, permettre la mutation au sein du parc du bailleur ou en interbailleurs en vue de proposer une offre répondant aux attentes et besoins du ménage. <p>2/ Les impayés</p> <p>- Viser un suivi renforcé de la situation et éviter le positionnement de demandeurs avec un risque / historique en matière d'impayés</p>
---	---

<p><i>importantes (10 résidences de plus de 20 logements présentant des taux d'impayés supérieurs à 28%).</i></p> <p>3/ L'insertion professionnelle des habitants <i>Forte dépendance aux prestations sociales</i></p>	<p>3/ L'insertion professionnelle des habitants</p> <ul style="list-style-type: none"> - Garantir la mise en œuvre des actions prévues au Contrat de ville relatives à l'insertion professionnelle (chantier d'insertion, soutien aux actions d'insertion...)
---	--

D/ Mobiliser le Projet de Renouvellement Urbain comme levier de diversification du peuplement et de fluidification des parcours résidentiels des ménages (du quartier et en dehors)

Rappel : les interventions prévues sur l'habitat

- Démolition de 192 logements
- Préservation du bâti patrimonial (cité jardin J. Nadi)
- Définition de secteurs résidentiels en cœur et aux franges du quartier

En parallèle la ville souhaite structurer une polarité commerciale et améliorer le cadre de vie à travers un renforcement des espaces naturels et végétalisés, une redéfinition des limites entre les espaces privés / publics, un travail autour des liaisons viaires

Potentiel de diversification résidentielle

Les effets du PRU 1, la desserte en transports en commun, la proximité aux zones commerciales et économiques sont autant de facteurs d'attractivité sur lesquels capitaliser pour diversifier l'offre d'habitat. Cependant, la très forte stigmatisation dont pâtit le secteur, le développement de la vacance commerciale...pèsent sur l'attractivité du quartier.

A ce titre, une stratégie de montée en gamme progressive de l'offre de logements qui pourrait être développée sur le quartier semble pertinente.

Les premières opérations pourraient ainsi porter sur :

- De l'accession sociale à la propriété, à destination de jeunes couples, avec ou sans enfant, et de familles monoparentales.
Cette programmation devra s'accompagner d'une recherche proactive de candidats éligibles à la primo-accession (capacités financières suffisantes) au sein du parc de VRH et du quartier (parcours ascendants des ménages du quartier Est)
Par ailleurs, des ménages extérieurs au quartier pourront être démarchés en s'appuyant sur les projets d'amélioration du cadre de vie, la structuration d'une polarité commerciale...
- Du locatif privé proposant des niveaux de loyers intermédiaires et concurrentiels, en typologie intermédiaire (T3 / T4) à destination de familles (« classiques » et monoparentales)

→ Un travail à mener avec Action Logement sur les contreparties demandées et la mobilisation de foncier libre

Opportunité de reconstituer sur site une partie de l'offre sociale démolie / de créer une nouvelle offre locative sociale

Le locatif social constitue une piste intéressante dans le contexte romano-péageois et du quartier Est plus spécifiquement :

- Un marché immobilier encore fragile, malgré quelques signes d'embellie
- Le logement social propose une qualité souvent supérieure au privé et donne des marges de manœuvre quant au produit que l'on souhaite développer via le financement (accessibilité financières), la typologie, la forme (adéquation offre / demande) ... C'est un levier intéressant de montée en qualité de l'environnement et du cadre de vie dans le cadre du NPRU
- Les demandes de mutation sont importantes, une partie de ces demandeurs souhaite rester sur Romans. Il s'agit donc de fluidifier les parcours résidentiels au sein de la ville
- Le quartier Est de Romans est historiquement jeune et familiale. Cette vocation, si elle demeure, s'atténue progressivement face à un vieillissement important des occupants de certaines résidences. L'enjeu pour le quartier est bel et bien de maintenir ce profil familial à travers 1/ le maintien des familles relogées dans le cadre du NPRU 2/ l'accueil de nouvelles familles dans le parc social qui pourrait être développé à l'avenir.

Des typologies spécifiques à développer :

→ Des petites typologies : (logement et environnement)

- Grands T2 adaptés pour les seniors concernés par le NPRU ou présentant un besoin de mutation repéré par le bailleur
- T2 pour les jeunes actifs

→ Des typologies intermédiaires :

- T3 pour des familles monoparentales ou jeunes couples avec un enfant → il s'agit de ne pas développer de concurrence entre une offre neuve et un parc existant déjà bien dotés en grands logements (T4, T5 et +)

→ Une réflexion à mener sur l'habitat innovant : logement modulaire, pièce et espaces communs partagés...

E/ Reloger les ménages

Le projet urbain du quartier Est prévoit, à ce jour, la démolition de 103 logements locatifs sociaux propriété du bailleur Valence-Romans Habitat répartis en cinq résidences :

Résidence	Loué	Vacance	Taux de logement occupé
LES IFS	16	18	47%
LES ZINNIAS	14	10	58%
LES HORTENSAS	10	6	63%
LES AZALEES	10	6	63%
L'HERMES	11	2	85%

61 ménages à reloger,
hors décohabitation

60% de ces logements sont actuellement occupés. Une soixantaine de ménages sont donc à reloger.

Il s'agit néanmoins d'assurer un relogement qualitatif à ces ménages :

- ➔ Assurer l'adaptation de la surface du nouveau logement aux besoins de chaque ménage et la recherche **d'un reste à vivre identique ou amélioré** ;
 - **Le profil de l'offre concernée par la démolition invite à une très forte vigilance : le patrimoine de VRH situé sur le quartier Est affiche parmi les loyers les plus bas de l'Agglomération**
 - **Les 103 logements démolis présentent des loyers compris entre 4€ / m² et 5€ / m², une offre très accessible financièrement** ¹⁶
- ➔ Viser l'atteinte de l'objectif posé dans le Règlement Général de l'ANRU de reloger les ménages dans le neuf ou le logement conventionné de moins de 5 ans, dans la mesure du possible ou au sein des logements réhabilités qui se libéreront dans leur quartier.
 - **Le premier PRU a permis de réhabiliter les ¾ du parc du quartier, donnant des marges de manœuvre non négligeable en la matière**

Ces deux objectifs induisent le respect, en premier lieu, du choix résidentiel des locataires, en termes de localisation et de typologie de logements. L'analyse du profil économique et familial est à ce titre intéressante.

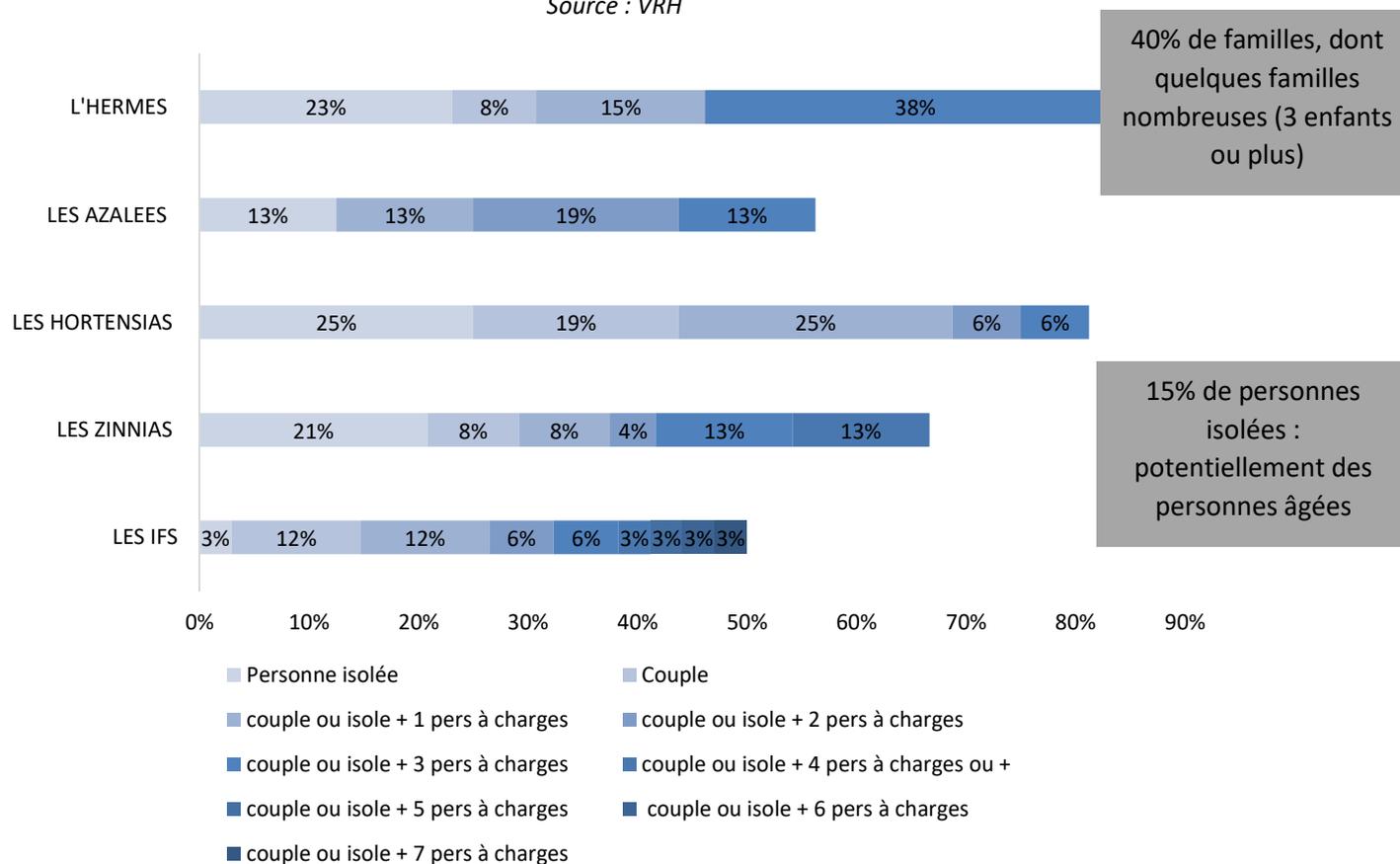
¹⁶ Pour rappel les plafonds de loyers dans le parc HLM, 2017

PLS					PLUS				PLAI			
Plafonds de loyer (en €/m ² SU/mois, HT)					Plafonds de loyer (en €/m ² SU/mois, HT)				Plafonds de loyer (en €/m ² SU/mois, HT)			
Zone Abis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C	Zone I bis	Zone I	Zone II	Zone III	Zone I bis	Zone I	Zone II	Zone III
13,08€	10,07 €	8,67 €	8,32 €	7,72 €	6,71 €	6,31 €	5,54 €	5,14 €	5,97 €	5,61 €	4,92 €	4,56 €

A noter que l'essentiel des ménages concernés souhaitent se maintenir sur le quartier.

Répartition des ménages à reloger en fonction de la composition familiale

Source : VRH



Pour les familles :

- Mobiliser l'offre existante (présence de grands logements dans le parc réhabilité) pour les familles souhaitant se maintenir sur le quartier
- Analyser la possibilité de créer de grands logements dans le neuf (en individuel ?) pour faciliter le relogement des familles nombreuses
- Faire jouer l'interbailleurs si nécessaire

Pour les personnes isolées, en particulier les ménages âgés :

- Respecter le choix résidentiel des ménages concernés, dans une logique de préservation du lien social pour les ménages souhaitant se maintenir sur le quartier.
- Etudier des solutions de relogement dans l'ancien : logements adaptés et situés dans une résidence et un secteur également compatible
- Réfléchir dans le cadre de la reconstitution hors site et sur site à la programmation d'offres adaptées

Vigilance concernant les niveaux de revenus :

L'analyse des revenus (fiscaux de référence) permet également de cibler quelques points de vigilance. Le quartier Est n'est pas le quartier prioritaire le plus précaire de l'Agglomération. Pour autant, deux points invitent à une relative vigilance dans le processus de relogement :

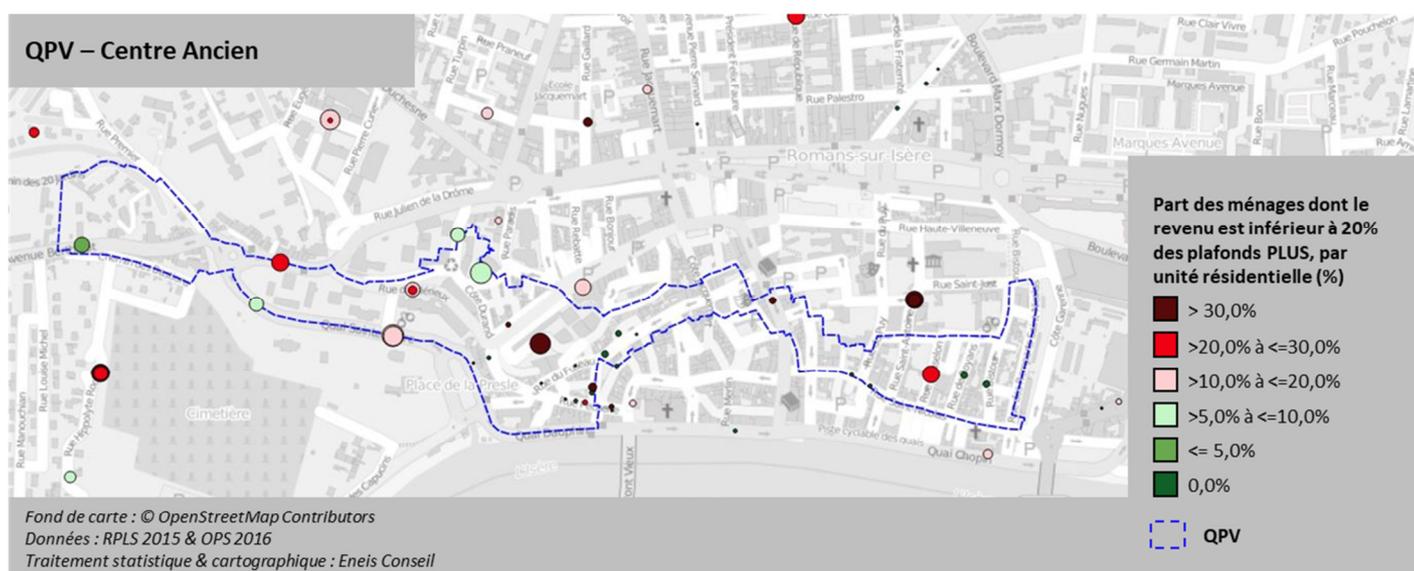
- Une absence d'information ou une information peu fiable (revenus = 0€) concernant leurs revenus pour 17 ménages sur 61, soit près de 30% des ménages concernés
 - **Fiabiliser les données des locataires concernés pour garantir un réel suivi du relogement et de l'atteinte des objectifs de l'ANRU (en matière de reste-à-charge notamment)**
- Des ménages aux revenus très faibles habitant actuellement un logement très accessible financièrement (compte tenu des caractéristiques évoquées précédemment : HLMO, loyer moyen...)
 - **Veiller à respecter la règle relative au reste à charge définie dans le règlement général de l'ANRU**

FICHE TERRITORIALE

Stratégie de peuplement du parc social dans le cadre de la modification du PLH & du nouveau PNRU

FICHE N°3 : QPV CENTRE ANCIEN

Fiche identité



Chiffres clés

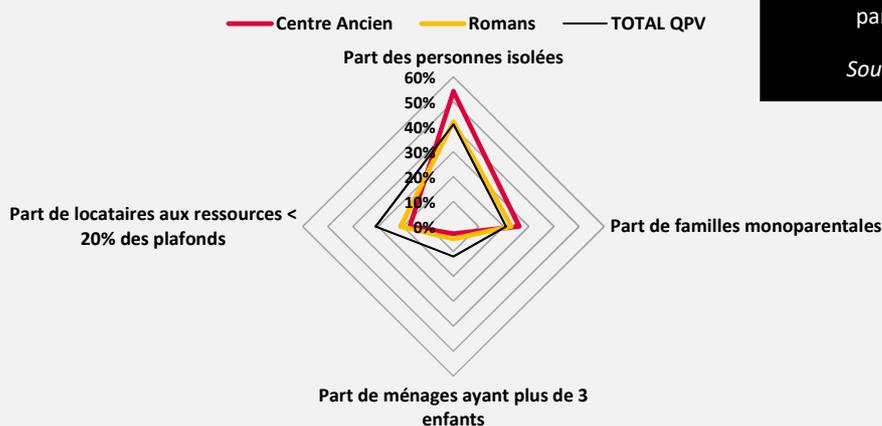
42 Unités résidentielles (438 logements)

5 unités en vigilance : résidences occupées à plus de 20% par des ménages très modestes (ménages aux revenus inférieurs à 20% des plafonds PLUS)

9 unités en alerte : résidences occupées à plus de 30% par des ménages très modestes (ménages aux revenus inférieurs à 20% des plafonds PLUS)

Description du secteur

- Le quartier prioritaire du Centre Ancien se situe en milieu urbain, au sein de la commune de Romans.
- La commune se caractérise par une certaine fragilité de l'occupation de son parc social avec la présence d'un nombre important de personnes isolées (42%), de familles monoparentales (23%), et de ménages dont les ressources sont inférieures à 20% des plafonds PLUS (près d'un locataire sur cinq, soit 21%). En revanche, on note une part peu significative des familles nombreuses (5%).
- c. La commune de Romans concentre la 2^e plus grande proportion de demande de logement social (16% des demandes actives ; 42% pour Valence ; un quart des demandes actives portent sur le pôle urbain romano-péageois). Parmi les demandes en cours, 17% émane d'un ménage dont les revenus sont inférieurs à 500 €/mensuels. Pour autant, Romans témoigne d'un équilibre de son peuplement, en évolution modérée.
- Les grandes caractéristiques et principaux enjeux du Centre Ancien en matière de peuplement :
 - Surreprésentation des petits ménages : personnes isolées, familles monoparentales
 - Une moindre présence de ménages à très bas revenus
- Des évolutions fragilisant le quartier ou ne permettant pas de développer la mixité sociale :
 - Des emménagés récents globalement plus précaires que les occupants actuels
 - Des nouveaux arrivants dont le profil est proche des occupants actuels



Profil des occupants du parc social

Source : OPS

Répartition du parc étudié du secteur par bailleur social

Bailleur social	% du parc	Nb de logements
Valence Romans Habitat	100%	438

Orientations à l'échelle du quartier

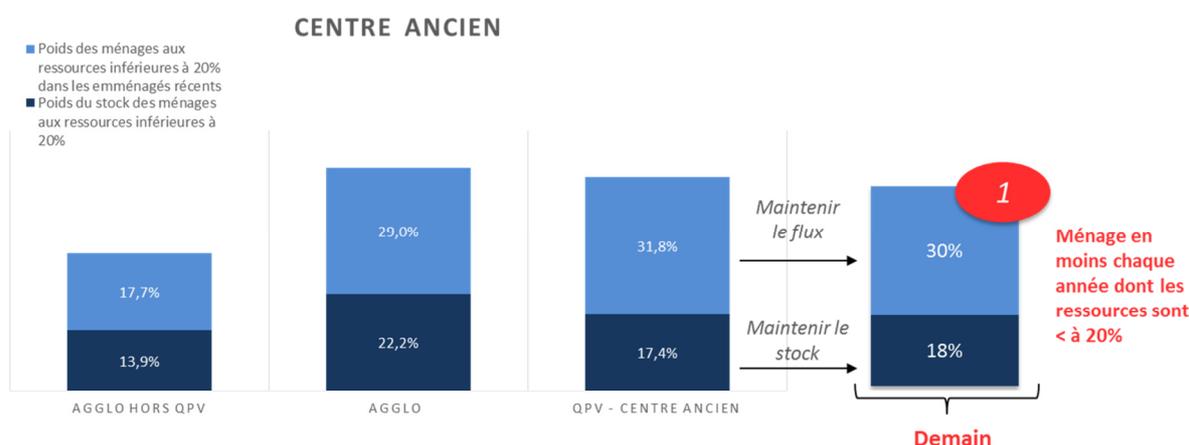
Orientations qualitatives

Le besoin de diversification du peuplement sur le Centre-ancien repose moins sur le critère de la précarité monétaire que sur le profil familial, générationnel, professionnel... des ménages accueillis actuellement et dont il s'agira de favoriser l'installation demain.

A/ Equilibrer les ressources des ménages

<p>Constats</p> <p>33% des emménagés récents ont des ressources comprises entre 20 et 40% des plafonds HLM</p> <p>Un parc accessible financièrement : un loyer moyen de 4,75€, plus de 50% des logements financés en HLMO</p>	<p>Orientations</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ S'assurer de la diversité des ménages accueillis en fonction de leur niveau de revenus et favoriser l'installation de locataires aux revenus « intermédiaires » (éligibles au PLUS voire PLS) ➔ Etre vigilant aux charges locatives globales (loyer + charges) compte tenu de l'ancienneté d'une partie du parc et son caractère potentiellement énergivore (72% du parc construit avant 1975)
--	--

Objectifs quantitatifs d'attribution



B/ Equilibrer la composition familiale des ménages et les tranches d'âge

<p>Constats</p> <p>54% des locataires HLM du Centre ancien sont des personnes isolées, en lien avec la présence importante de seniors</p> <p>1/3 des occupants du parc social a plus de 65 ans</p>	<p>Orientations</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Favoriser l'installation de familles avec enfants ou couple sans enfant en vue de contrebalancer le caractère vieillissant des ménages actuellement logés dans le parc social ➔ Mobiliser le parc social existant (78% des logements comptent plus de 3 pièces) <p>En complément des précédents principes relatifs à la composition familiale</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Favoriser l'installation de jeunes en début de parcours résidentiel et professionnel et capitaliser sur les atouts du quartier (proximité de la gare et desserte en transports en commun, renforcement de la fonction économique dans le cadre du NPRU...)
---	--

C/ Accompagner les ménages

<p>Constats</p> <p><i>Le centre ancien ne constitue pas à ce jour une poche de précarité :</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Seuls 17,5% des logements sont occupés par des ménages dont les ressources sont inférieures à 20% des plafonds PLUS</i>- <i>Plus de 80% des majeurs occupants du parc sont en emploi stable</i> <p><i>Cependant, des enjeux d'accompagnement des ménages (maintien dans le logement, mutation...) et de gestion locative apparaissent</i></p> <p>1/ Les impayés</p> <p><i>Plus de 26% des locataires seraient en impayés de loyer : des situations touchant des unités résidentielles de petite taille (nombre de logements < à 10) mais aussi des résidences plus importantes</i></p> <p>2/ Les seniors</p> <p><i>31% des locataires du Centre Ancien (plus de 120 personnes) ont plus de 65 ans. Parmi les résidences de taille relativement importante (plus de 10 logements), 7 présentent une part de plus de 65 ans supérieure ou égale à 30%</i></p> <p><i>Un quartier « accueillant » pour des personnes âgées et vieillissantes : proximité et diversité des services, équipements (dont CCAS), commerces...</i></p>	<p>Orientations</p> <p>1/ Les impayés</p> <ul style="list-style-type: none">➔ Viser un suivi renforcé de la situation et éviter le positionnement de demandeurs avec un risque / historique en matière d'impayés <p>2/ Les seniors</p> <ul style="list-style-type: none">➔ Permettre aux personnes âgées et vieillissantes de s'inscrire dans un parcours résidentiel positif➔ Etre vigilant aux situations de sous-occupation➔ Poursuivre les efforts en matière d'adaptation des logements et s'assurer du caractère adapté / adaptable de la résidence (bâti vieillissant, faible présence d'ascenseur...) et de l'environnement direct (accessibilité PMR)➔ Pour les ménages volontaires :<ul style="list-style-type: none">○ Favoriser les mutations au sein du quartier à travers, notamment, la mobilisation du levier de la reconstitution de l'offre sociale démolie (cf. infra)○ Permettre la mutation au sein du parc du bailleur ou en interbailleur en vue de proposer une offre répondant aux attentes et besoins du ménage
--	---

D/ Mobiliser le Projet de Renouvellement Urbain comme levier de diversification du peuplement et de fluidification des parcours résidentiels des ménages (du quartier et en dehors)

Rappel : les interventions prévues sur l'habitat

- Recyclage d'îlots dégradés : 6 secteurs identifiés)
- Réhabilitation de logements sociaux : une quinzaine de groupes immobiliers fléchés
- Démolition d'une quarantaine de logements sociaux

En parallèle, des actions de requalification des espaces publics de proximité en vue d'améliorer le cadre de vie et l'attractivité des secteurs résidentiels réinvestis

Potentiel de diversification résidentielle

Le centre ancien bénéficie d'atouts importants : patrimoniaux, proximité des services et équipements, centralité...laissant entrevoir un potentiel de diversification important, à moyen et long terme.

A court terme, les offres suivantes sont envisagées :

- ➔ **Locatif privé, typologies petites (T2) à intermédiaires (T3) dédiées à des jeunes en début de parcours résidentiel (décohabitation, jeunes couples), des seniors souhaitant se rapprocher des services et équipements...**
- ➔ **Accession sociale, typologies intermédiaires (T3 – T4, T2 à la marge) : jeunes couples, jeunes familles**

L'accession sociale constitue un levier de fidélisation / d'attraction de ménages au profil familial en vue de rééquilibrer l'occupation du centre actuelle fortement tournée vers l'accueil de personnes isolées et âgées.

L'accession libre s'inscrit dans une logique de montée en gamme progressive de l'offre proposée sur le quartier

Opportunité de reconstituer sur site une partie de l'offre sociale démolie / de créer une nouvelle offre locative sociale

La reconstitution locative sociale pourrait être mobilisée en vue de répondre aux objectifs suivants :

- ➔ **Réinvestir le patrimoine existant, à travers des opérations d'acquisition-amélioration notamment.**
- ➔ **Répondre à des besoins jugés prioritaires, notamment les jeunes actifs s'insérant sur le marché et dotés de moyens limités ou les seniors occupant des logements aujourd'hui inadaptés**
- ➔ **Diversifier le peuplement à travers la création d'offres dédiées aux familles notamment**

Il s'agira, de **développer** des typologies spécifiques :

- ➔ **Des petites typologies : grands T2 adaptés (logement et environnement) pour les seniors en mutation et les jeunes actifs**
- ➔ **Des typologies intermédiaires : T3 voire T4 (à la marge) pour des familles**
- ➔ **Proposer des offres de logement social moins denses plus attractives pour les familles**
Une opportunité ouverte par les projets de recyclage foncier permettant d'envisager une reconfiguration de la trame urbaine et le développement de types d'habitat plus diversifiés (alternance collectif et intermédiaire)
- ➔ **Mener une réflexion sur l'habitat social innovant : logement modulaire, pièce et espaces communs partagés...**

Les enjeux de relogement

Enjeux qualitatifs et quantitatifs

Le projet urbain Centre Ancien prévoit, à ce jour, la démolition de 37 logements locatifs sociaux propriété du bailleur Valence-Romans Habitat répartis en deux résidences :

- La Presle
- La résidence rue de Clérieux

Résidence	Loué	Vacance	Taux de logement occupé
RUE DE CLERIEUX	6	0	100%
LA PRESLE	31	5	86%

37 ménages à reloger (hors décohabitations et départs)

Les enjeux quantitatifs restent relativement limités : moins de 40 ménages à reloger, permettant une intégration relativement aisée au flux d'attribution annuel. Il s'agit néanmoins d'assurer un relogement qualitatif à ces ménages :

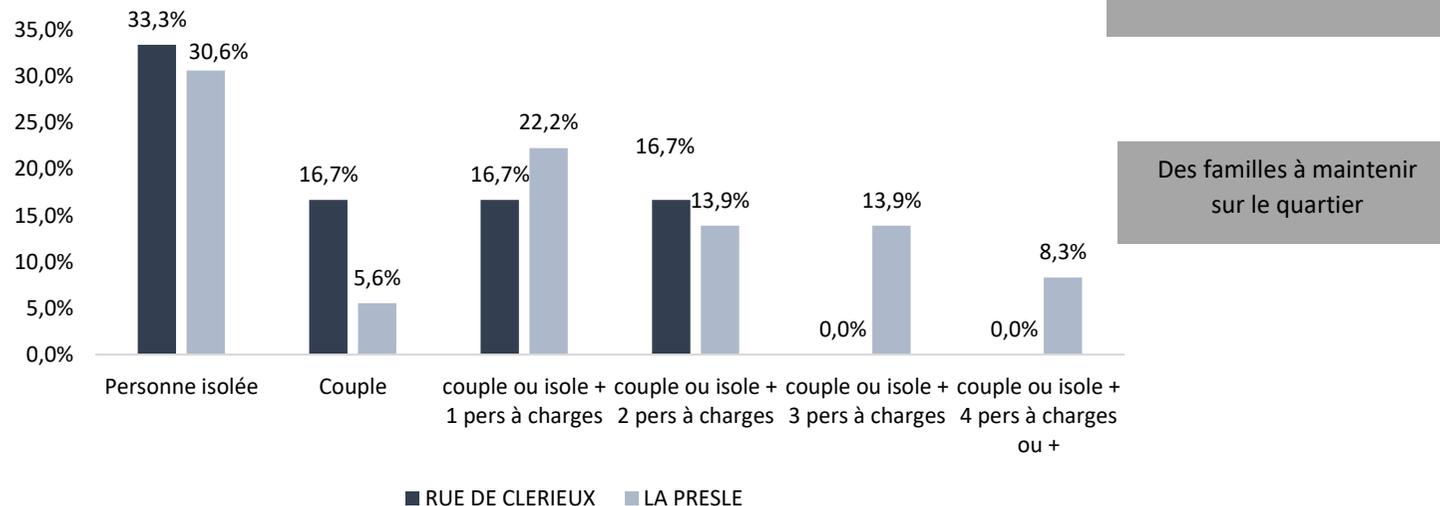
- Assurant l'adaptation de la surface du nouveau logement aux besoins de chaque ménage et la recherche **d'un reste à vivre** identique ou amélioré ;
- Visant l'atteinte de l'objectif posé dans le Règlement Général de l'ANRU de reloger les ménages dans le neuf ou le logement conventionné de moins de 5 ans, dans la mesure du possible ou au sein des logements réhabilités qui se libèreront dans leur quartier.

Ces deux objectifs induisent le respect, en premier lieu, du choix résidentiel des locataires, en termes de localisation et de typologie de logements. L'analyse du profil économique et familial est à ce titre intéressante.

A noter que l'essentiel des ménages concernés souhaitent se maintenir sur le quartier.

Répartition des ménages à reloger en fonction de la composition familiale

Source : VRH



Pour les familles souhaitant se maintenir sur le quartier :

➔ **Mobiliser l'offre réhabilitée sur le quartier en priorité et, le cas échéant, l'offre reconstituée**

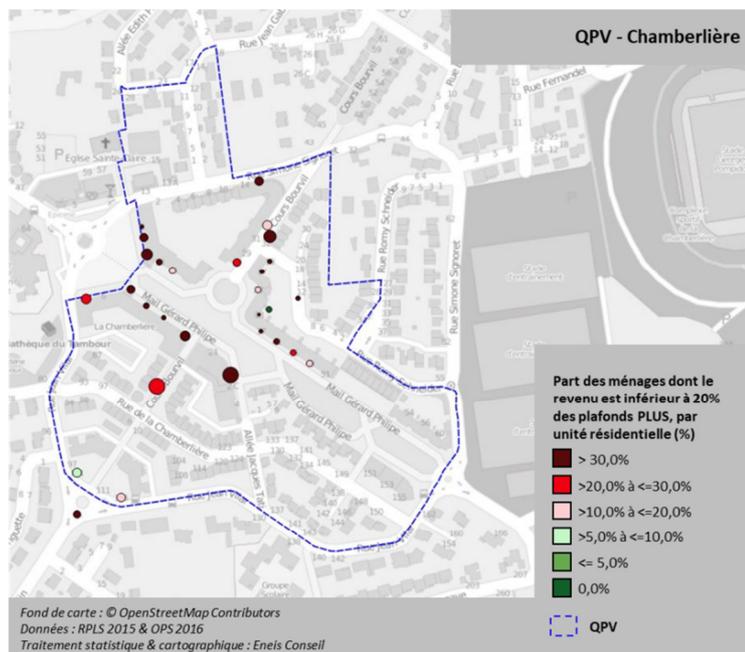
Les personnes isolées et âgées

➔ **Répondre aux besoins en logements adaptés au sein du quartier**

L'analyse des revenus (fiscaux de référence) permet également de cibler quelques points de vigilance. Le Centre Ancien se démarque des autres QPV par les niveaux de revenus globalement plus élevés des ménages y résidant et une présence plus importante de ménages en emplois. Cette caractéristique se retrouve dans le profil des ménages à reloger. Pour autant, deux points invitent à une relative vigilance dans le processus de relogement :

- Une absence d'information concernant leurs revenus pour 8 ménages sur 37, soit ¼ des ménages concernés
 - ➔ **Fiabiliser les données des locataires concernés pour garantir un réel suivi du relogement et de l'atteinte des objectifs de l'ANRU**
- Des ménages aux revenus très faibles habitant actuellement un logement très accessible financièrement (compte tenu des caractéristiques évoquées précédemment : HLMO, loyer moyen...)
 - ➔ **Veiller à respecter la règle relative au reste à charge définie dans le règlement général de l'ANRU**

Fiche identité



Chiffres clés

64 Unités résidentielles (409 logements)

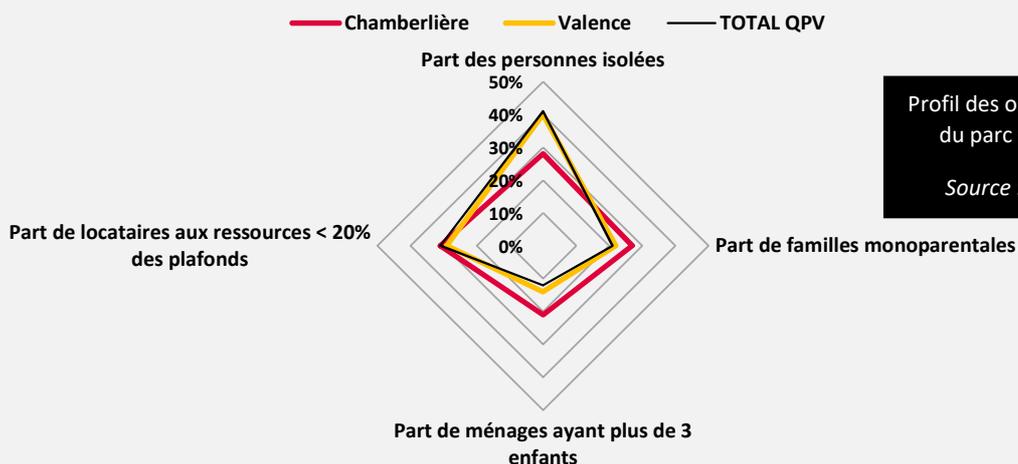
28 unités dont la part des ménages dont le revenu est inférieur à 20% des plafonds PLUS est égale à 0% et **6 unités** dont la part est comprise entre 0% et 20%.

4 unités en vigilance : résidences occupées à plus de 20% par des ménages très modestes (ménages aux revenus inférieurs à 20% des plafonds PLUS)

22 unités en alerte : résidences occupées à plus de 30% par des ménages très modestes (ménages aux revenus inférieurs à 20% des plafonds PLUS)

Description du secteur

- Le quartier prioritaire de Chamberlière se situe en milieu urbain, proche de zones résidentielles, sur la commune de Valence.
- La commune se caractérise par une certaine fragilité de l'occupation de son parc social avec la présence d'un nombre important de personnes isolées (40%), de familles monoparentales (22%), de familles nombreuses (14%) et de ménages dont les ressources sont inférieures à 20% des plafonds PLUS (29%). La demande de logement social est forte sur ce pôle urbain, qui représente 39,3% de la demande satisfaite. Parmi les demandes en cours, une demande sur 5 émane d'un ménage dont les revenus sont inférieurs à 500 €/mensuels. Pour autant, Valence témoigne d'un équilibre de son peuplement, en évolution modérée.
- Le quartier de Chamberlière se caractérise par :
 - Une présence de ménages à très bas revenus moins prégnante que sur les Hauts-de-Valence et le Polygone
 - Un profil familial et jeune : surreprésentation des familles (nombreuses et monoparentales notamment) par rapport aux moyennes des quartiers prioritaires et intercommunale
 - Une mixité sociale dans les profils de ménages occupants : 1/4 de personnes seules, ¼ de familles monoparentales, 1/3 de familles avec enfants



Répartition du parc étudié du secteur par bailleur social

Bailleur social	% du parc	Nb de logements
Valence Romans Habitat	100%	409

Orientations à l'échelle du quartier

Des tendances récentes maintenant **les compositions actuelles des ménages**, mais pouvant **fragiliser le quartier en termes de précarité économique** :

- 39% de ménages avec enfants dans les emménagés récents (27% sur les QPV)
- 36% de ménages dont les revenus sont <20% des plafonds (mais 45% sur l'ensemble des QPV)

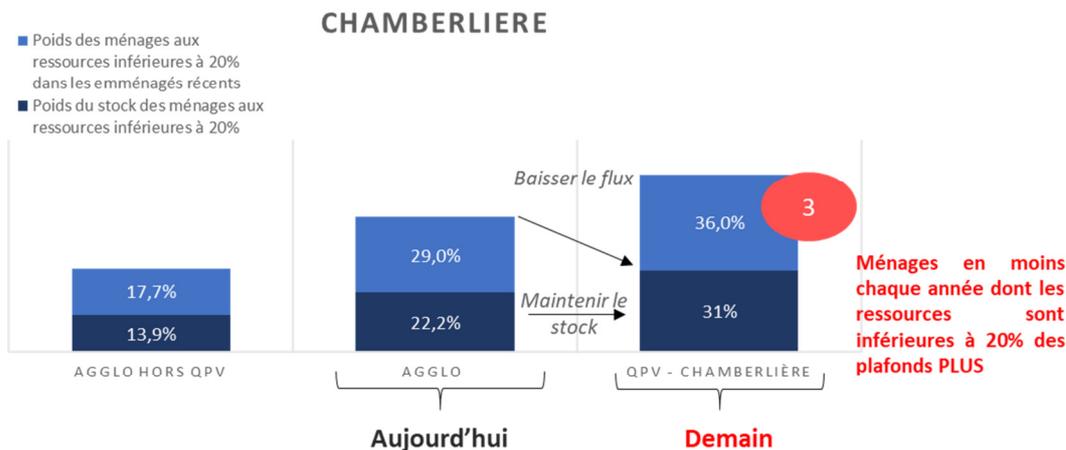
Les attributions ne bouleversent pas les équilibres d'occupation actuels du point de vue de la composition des ménages ou des niveaux de revenus.

On constate cependant une représentation plus importante des ménages à très bas revenus dans les attributions réalisées chaque année sur le quartier que dans le parc. La politique d'attribution devra s'attacher à réduire légèrement la part dédiée aux ménages dont les ressources sont inférieures à 20% des plafonds PLUS chaque année, en vue de préserver les équilibres en la matière.

A/ Equilibrer les ressources des ménages

Constats	Orientations
<p>36% des emménagés récents ont des ressources inférieures à 20% des plafonds HLM</p> <p>Un niveau de loyer élevé (6€ / m²) au regard de la moyenne intercommunale (5,2€ / m²) et des niveaux pratiqués dans les autres quartiers prioritaires.</p> <p>Un parc produit entre 1975 et 1999</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Prioriser les demandes de logement émanant de ménages sans précarité économique et / ou en emploi (stable ou non) en vue de préserver les équilibres actuels ➔ Maintenir une certaine vigilance sur la charge locative globale : <ul style="list-style-type: none"> ○ Au regard des niveaux de loyer ○ Compte tenu de l'absence de projet de renouvellement urbain

Objectifs quantitatifs d'attribution



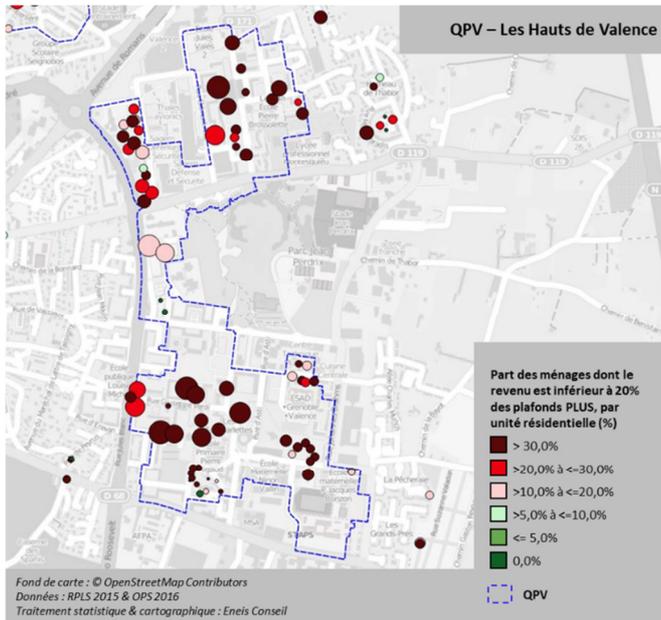
B/ Equilibrer la composition familiale des ménages et les tranches d'âge

<p>Constats</p> <p><i>Un parc proposant une variété de typologie importante – 20% de petits logements, 68% de T3 – T4, 12% de grands logements – laissant des marges de manœuvre importantes en matière de mixité des profils familiaux</i></p> <p><i>Une occupation mixte : 28% de personnes isolées, 62% de familles (dont 43% de familles monoparentales), 11% de couples sans enfant...</i></p> <p><i>Un quartier prioritaire relativement jeune : 22% des occupants du parc social ont plus de 65 ans</i></p>	<p>Orientations</p> <ul style="list-style-type: none">• Veiller au maintien des équilibres actuels de l'occupation et des flux d'attribution en matière de composition familiale• Mobiliser l'offre de petits logements pour accueillir des jeunes en début de parcours résidentiel ou des personnes âgées si les logements et leur environnement sont adaptés.
---	---

C/ Accompagner les ménages

<p>Constats</p> <p>1/ Les impayés</p> <p><i>Plus de 30% des locataires seraient en impayés de loyer, 17 unités résidentielle présentent un taux d'impayés supérieur à 30%, dont 5 logements individuels et 1 unité de plus de 30 logements</i></p>	<p>Orientations</p> <p>1/ Les impayés</p> <ul style="list-style-type: none">• Viser un suivi renforcé de la situation, en particulier dans les résidences où le loyer moyen est élevé, et éviter le positionnement de demandeurs avec un risque / historique en matière d'impayés
--	--

Fiche identité



Chiffres clés

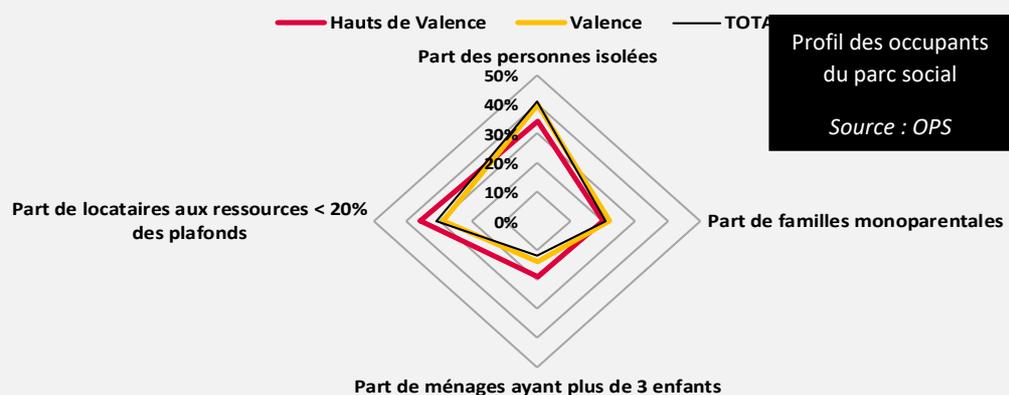
95 Unités résidentielles (2094 logements)

11 unités en vigilance : résidences occupées à plus de **20%** par des ménages très modestes (ménages aux revenus inférieurs à 20% des plafonds PLUS)

51 unités en alerte : résidences occupées à plus de **30%** par des ménages très modestes (ménages aux revenus inférieurs à 20% des plafonds PLUS)

Description du secteur

- Le quartier prioritaire des Hauts de Valence se situe en milieu urbain, proche de zones résidentielles, sur la commune de Valence. Il est composé de plusieurs secteurs dont le Plan et Fontbarlettes qui feront l'objet d'intervention dans le cadre du PNRU.
- La commune se caractérise par une certaine fragilité de l'occupation de son parc social avec la présence d'un nombre important de personnes isolées (40%), de familles monoparentales (22%), de familles nombreuses (14%) et de ménages dont les ressources sont inférieures à 20% des plafonds PLUS (29%). La demande de logement social est forte sur ce pôle urbain, qui représente 39,3% de la demande satisfaite. Parmi les demandes en cours, une demande sur 5 émane d'un ménage dont les revenus sont inférieurs à 500 €/mensuels. Pour autant, Valence témoigne d'un équilibre de son peuplement, en évolution modérée.
- Le quartier se caractérise par une très forte précarité des locataires HLM en place et récemment arrivés sur le quartier, une présence importante de familles nombreuses, une tendance au vieillissement de sa population



Répartition du parc étudié du secteur par bailleur social

Bailleur social	% du parc	Nb de logements
Valence Romans Habitat	100%	2094

Orientations à l'échelle du quartier

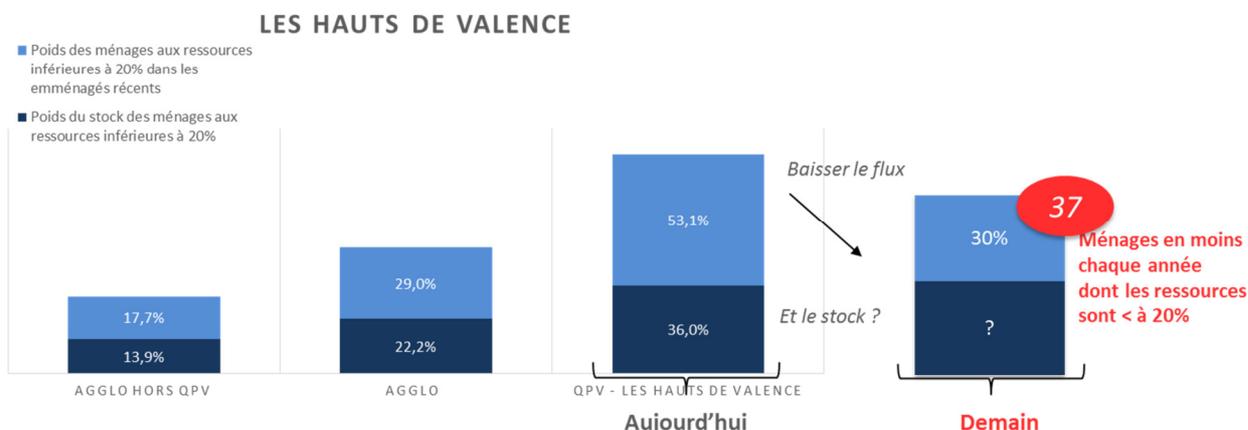
Les attributions tendent à conforter l'occupation actuelle tout en préservant une certaine mixité dans les profils accueillis sur le quartier du point de vue de l'âge, de la composition familiale... Néanmoins, l'arrivée de locataires très précaires renforce la dynamique de fragilisation du quartier. 53% des emménagés récents des Hauts-de-Valence ont des ressources inférieures à 20% des plafonds HLM. C'est la part la plus élevée des quartiers prioritaires.

C'est sur cette dimension que les partenaires et participants aux Commissions d'attribution de Logement devront être les plus vigilants.

A/ Equilibrer les ressources des ménages

Constats	Orientations
<p>53% des emménagés récents ont des ressources inférieures à 20% des plafonds HLM</p> <p>Un parc accessible financièrement, à l'image des autres QPV (financement HLMO pour 80% du parc), un loyer moyen de 4,80€.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Prioriser les demandes de logement émanant de ménages sans précarité économique et / ou en emploi (stable ou non) ➔ Mobiliser Action Logement de manière renforcée pour exploiter au mieux son contingent dans le cadre du NPRU et du droit commun ➔ Maintenir une certaine vigilance sur la charge locative globale : <ul style="list-style-type: none"> ○ Un parc fortement rénové dans le cadre du PRU 1 (394 démolitions, 361 logements réhabilités en BBC, 71 logements neufs) et prochainement avec le NPRU (165 démolitions complémentaires sur Fontbarlettes et le Plan, réhabilitation du secteur est du Plan) ○ Une vigilance sur le parc non réhabilité compte tenu de son ancienneté et son caractère potentiellement énergivore.

Objectifs quantitatifs d'attribution



B/ Equilibrer la composition familiale des ménages et les tranches d'âge

<p>Constats</p> <p><i>Un parc proposant une variété de typologie importante – ¼ de petits logements, 70% de T3 – T4, 11% de grands logements – laissant des marges de manœuvre importantes en matière de mixité des profils familiaux</i></p> <p><i>Une occupation mixte : 34% de personnes isolées, 50% de familles (dont 20% de monoparents), 16% de couples sans enfant...</i></p> <p><i>Des attributions qui tendent à maintenir cette mixité des profils : plus de 50% de familles (dont 28% de familles monoparentales), 1/3 de personnes isolées...</i></p> <p><i>Un quartier prioritaire vieillissant : 50% des occupants du parc social ont plus de 65 ans</i></p> <p><i>Des attributions relativement équilibrées en matière d'âge des demandeurs (18% des emménagés récents sur les Hauts-de-Valence</i></p>	<p>Orientations</p> <ul style="list-style-type: none">• Veiller au maintien des équilibres actuels de l'occupation et des flux d'attribution en matière de composition familiale • Prioriser les demandeurs de moins de 30 ans, seuls ou en couple, en mobilisant notamment l'offre de petits logements existants
--	---

C/ Accompagner les ménages

<p>Constats</p> <p>1/ L'insertion professionnelle <i>Une très forte dépendance aux prestations sociales</i></p> <p>2/ Les seniors <i>50% des titulaires d'un bail ont plus de 65 ans. Parmi les résidences de taille importante (plus de 40 logements), 7 présentent une part de plus de 65 ans supérieure ou égale à 50%.</i></p>	<p>Orientations</p> <p>1/ L'insertion professionnelle</p> <ul style="list-style-type: none">• Garantir la mise en œuvre des actions prévues au Contrat de ville relatives à l'insertion professionnelle (chantiers d'insertion, pépinière, aide à la création d'entreprises)• Créer davantage de lien avec les entreprises environnantes en vue de favoriser l'insertion professionnelle des habitants d'une part et, d'autre part, travailler avec les acteurs économiques à l'accueil de personnes en emploi sur le quartier (une dynamique à activer avec Action Logement). <p>2/ Les seniors</p> <ul style="list-style-type: none">• Favoriser, dans le cadre du NPRU ou du droit commun (mise en œuvre du Plan Stratégique de Patrimoine), la réhabilitation des résidences concernées par une présence importante de seniors (et non démolies dans le cadre du renouvellement urbain)• Poursuivre les efforts en matière d'adaptation des logements et s'assurer du caractère adapté / adaptable de la résidence (bâti vieillissant, faible présence d'ascenseur...) et de l'environnement direct (accessibilité PMR)• Etre vigilant aux situations de sous-occupation• Pour les ménages volontaires :<ul style="list-style-type: none">○ Dans le cadre du NPRU et du droit commun,
--	--

<p>3/ Les impayés</p> <p><i>Près de 30% des locataires seraient en impayés de loyer, 24 unités résidentielle présentent un taux d'impayés supérieur à 30% : dont 8 résidences comptant plus de 30 logements</i></p> <p><i>Des charges locatives (eau, chauffage) qui semblent très élevées</i></p>	<p>favoriser les mutations au sein du quartier à travers, notamment, la mobilisation du levier de la reconstitution de l'offre sociale démolie (cf. infra)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour les ménages souhaitant sortir du quartier, permettre la mutation au sein du parc du bailleur ou en interbailleurs en vue de proposer une offre répondant aux attentes et besoins du ménage. <p>3/ Les impayés</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Viser un suivi renforcé de la situation et éviter le positionnement de demandeurs avec un risque / historique en matière d'impayés ● Travailler sur la question des charges locatives
---	---

D/ Mobiliser le Projet de Renouvellement Urbain comme levier de diversification du peuplement et de fluidification des parcours résidentiels des ménages (du quartier et en dehors)

Rappel : les interventions prévues sur l'habitat

Le Plan :

Le projet s'inscrit dans la continuité du PRU1 et sera axé principalement sur la construction d'une offre nouvelle de logements apportant une diversification du point de vue des statuts d'occupation et des formes urbaines :

- 35 logements intermédiaires et 26 logements individuels reconstruits et de 2 petits immeubles collectifs

En parallèle :

- Démolition de 62 logements
- Traitement de la partie Est du quartier à travers des résidentialisations et réhabilitations complémentaires (+ aménagement d'espaces publics en accompagnement des opérations de constructions)

Fontbarlettes :

- De lourdes interventions seront réalisées, dans la continuité du PRU1
- Démolition de 100 logements
- Diversification des formes et statuts d'occupation
- Reconstruction de 28 logements individuels (+ 26 sur le site Rabelais) et de 3 petits immeubles collectifs (45 logts)

En parallèle, une requalification de bâtiments de services publics et activités tertiaires sera engagée ainsi que des actions d'aménagement des espaces publics et voiries

Potentiel de diversification résidentielle et l'opportunité de reconstituer sur site une partie de l'offre sociale démolie

La priorité sur ces secteurs infra est de poursuivre l'amélioration de la qualité du cadre de vie engagée via le PRU 1 et du parc locatif social.

L'existence d'emprises (existantes et à venir) laisse néanmoins espérer une diversification à moyen et long terme.

Un travail important devra être mené conjointement aux interventions sur le bâti et l'environnement, à l'amélioration de l'offre d'équipements...sur l'image du quartier en vue de réunir les conditions d'un regain d'attractivité.

La diversification de l'habitat, dans un premier temps, pourrait passer par la création de logements sociaux proposant des formes urbaines différentes, moins denses (le parc social y est composé à 99% de collectif)

Sur les Hauts de Valence, le locatif social constitue en effet un véritable produit d'appel et de renouvellement de la population à condition :

- ➔ **De développer des produits très qualitatifs : innovation (logements modulables, adaptables), performance énergétique, typologie d'habitat, espaces extérieurs...**
- ➔ **D'attacher une grande attention au processus d'attribution sur les programmes neufs et maintenir une vigilance dans le temps**
- ➔ **D'engager un travail important avec Action Logement et l'ensemble des réservataires, pour favoriser l'arrivée de population en emploi sur le quartier (lien avec les entreprises de l'ex-ZFU ?)**
- ➔ **De proposer une offre de logements adaptés notamment aux ménages concernés par les démolitions : une vigilance importante compte tenu de l'âge des titulaires de bail concernés (38% ont plus de 65 ans, pour les ménages concernés)**
- ➔ **A investiguer : la mobilisation d'un autre bailleur que Valence Romans Habitat pour le développement de l'offre neuve dans une logique de diversification patrimoniale**

Ainsi une partie de l'offre démolie pourra être reconstruite sur site sous réserve d'une dérogation accordée par l'Etat

E/ Reloger les ménages

Enjeux qualitatifs et quantitatifs

Le projet urbain des Hauts-de-Valence prévoit, à ce jour, la démolition de 165 logements locatifs sociaux propriété du bailleur Valence-Romans Habitat répartis en sept résidences :

Résidence	nombre de logements	nombre de vacants	Taux d'occupation
LES DOMINOS 3	32	14	56,3%
LES DOMINOS 4	19	6	68,4%
LES DOMINOS 5	19	9	52,6%
LES DOMINOS 6	25	16	36,0%
LES JASMINES	11	6	45,5%
LES DAMIERS 7	29	29	0,0%
LES DAMIERS 8	30	30	0,0%
TOTAL	165	110	33,3%

55 ménages à reloger,
hors décohabitation /
départs éventuels

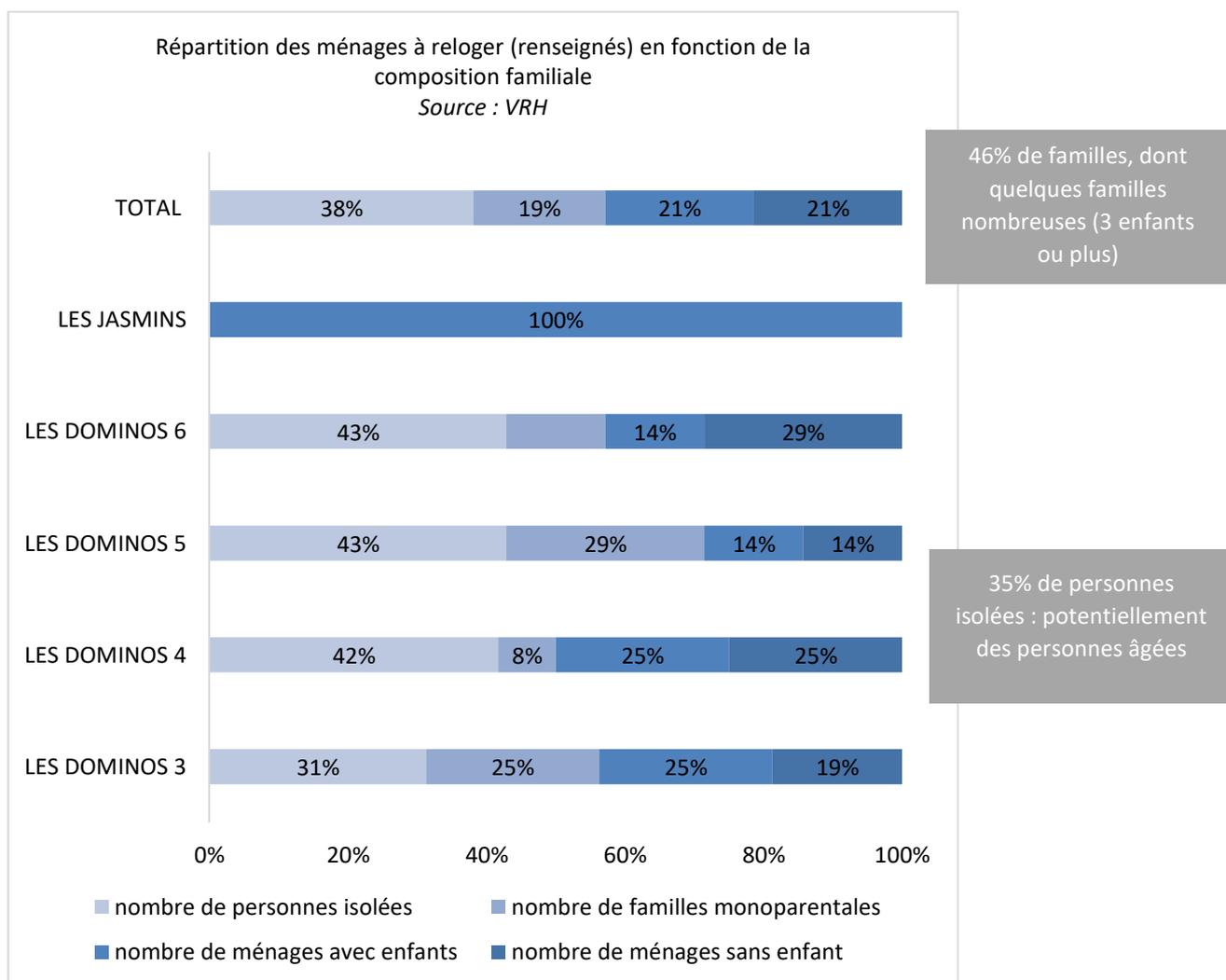
1/3 de ces logements sont actuellement occupés, le bailleur ayant organisé la vacance sur certaines résidences (Les Damiens notamment). 55 ménages sont donc à reloger, permettant :

- D'organiser un processus de relogement qualitatif permettant de répondre aux choix résidentiels des ménages (localisation, typologie...)
- De trouver pour certains cas des solutions en interbailleurs
- De ne pas emboliser les attributions de droit commun.

La priorité du bailleur, de la Ville et de l'ensemble des partenaires est bien d'assurer un relogement qualitatif à ces ménages, tout en faisant du relogement une opportunité de développer la mixité sociale :

- En assurant l'adaptation de la surface du nouveau logement aux besoins de chaque ménage et la recherche **d'un reste à vivre** identique ou amélioré.
 - ➔ **Sur le 55 ménages concernés, 31% ont des ressources inférieures à 20% des plafonds PLUS, 40% entre 20% et 40%, les autres présentent des ressources comprises entre 40 et 60%. Autrement dit tous sont éligibles au PLAI et certains affichent de très bas revenus, quittant un logement accessible financièrement pour une offre potentiellement plus chère**¹⁷
- Visant l'atteinte de l'objectif posé dans le Règlement Général de l'ANRU de reloger les ménages dans le neuf ou le logement conventionné de moins de 5 ans, dans la mesure du possible ou au sein des logements réhabilités qui se libèreront dans leur quartier.

Ces deux objectifs induisent le respect, en premier lieu, du choix résidentiel des locataires, en termes de localisation et de typologie de logements. L'analyse du profil économique et familial est à ce titre intéressante.



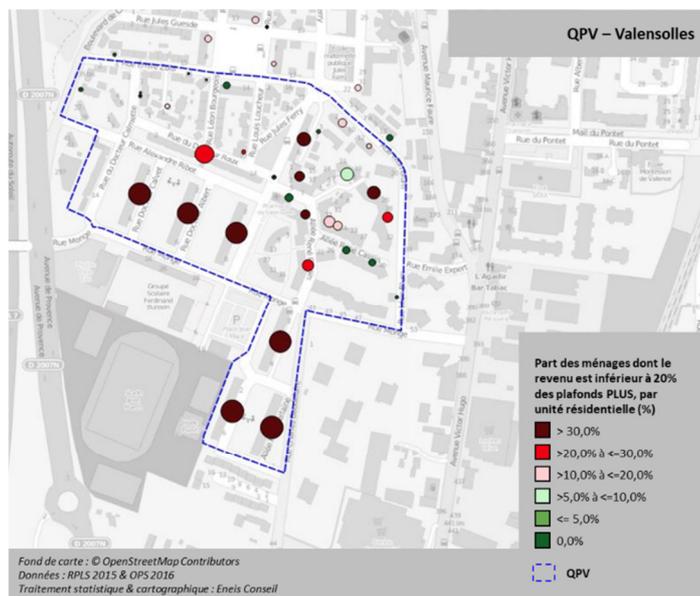
Pour les familles souhaitant se maintenir sur le quartier :

- ➔ Mobiliser l'offre existante (présence de grands logements dans le parc réhabilité)
- ➔ Analyser la possibilité de créer de grands logements dans le neuf (en individuel ?) pour faciliter le relogement des familles nombreuses
- ➔ Faire jouer l'interbailleur pour les familles souhaitant quitter le quartier (commission intercommunale)

Pour les personnes isolées :

- ➔ Respecter le choix résidentiel des ménages concernés, dans une logique de préservation du lien social pour les ménages souhaitant se maintenir sur le quartier.
- ➔ Etudier des solutions de relogement dans l'ancien : logements adaptés et situés dans une résidence et un secteur également compatible
- ➔ Réfléchir dans le cadre de la reconstitution hors site et sur site à la programmation d'offres adaptées

Fiche identité



Chiffres clés

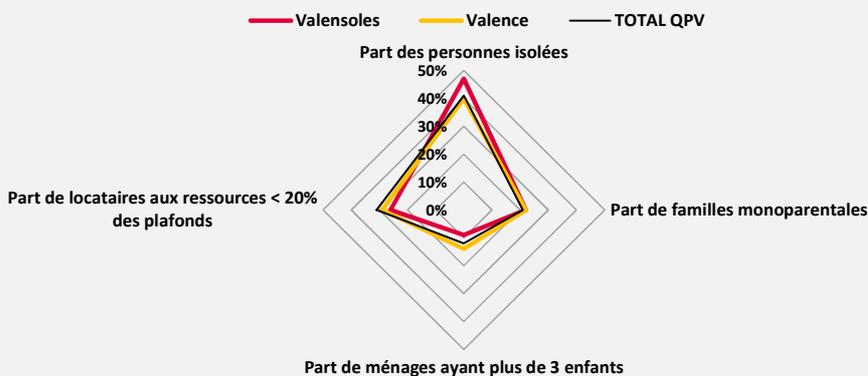
59 Unités résidentielles (493 logements)

4 unités en vigilance : résidences occupées à plus de **20%** par des ménages très modestes (ménages aux revenus inférieurs à 20% des plafonds PLUS)

10 unités en alerte : résidences occupées à plus de **30%** par des ménages très modestes (ménages aux revenus inférieurs à 20% des plafonds PLUS)

Description du secteur

- Le quartier prioritaire de Valensolles se situe en milieu urbain, proche de zones résidentielles, sur la commune de Valence.
- La commune se caractérise par une certaine fragilité de l'occupation de son parc social avec la présence d'un nombre important de personnes isolées (40%), de familles monoparentales (22%), de familles nombreuses (14%) et de ménages dont les ressources sont inférieures à 20% des plafonds PLUS (29%). La demande de logement social est forte sur ce pôle urbain, qui représente 39,3% de la demande satisfaite. Parmi les demandes en cours, une demande sur 5 émane d'un ménage dont les revenus sont inférieurs à 500 €/mensuels. Pour autant, Valence témoigne d'un équilibre de son peuplement, en évolution modérée.
- Le quartier de Valensolles se caractérise par :
 - Une précarité des occupants moins prégnante que dans les autres quartiers prioritaires
 - Une présence importante de ménages isolés



Répartition du parc étudié du secteur par bailleur social

Bailleur social	% du parc	Nb de logements
Valence Romans Habitat	100%	493

Orientations à l'échelle du quartier

Les tendances récentes en matière d'attribution semblent contribuer à remettre en cause les équilibres actuels d'occupation et pourraient, à terme, fragiliser le quartier :

- 52% de personnes isolées dans les emménagés récents
- 42% de ménages dont les ressources sont < à 20% des plafonds

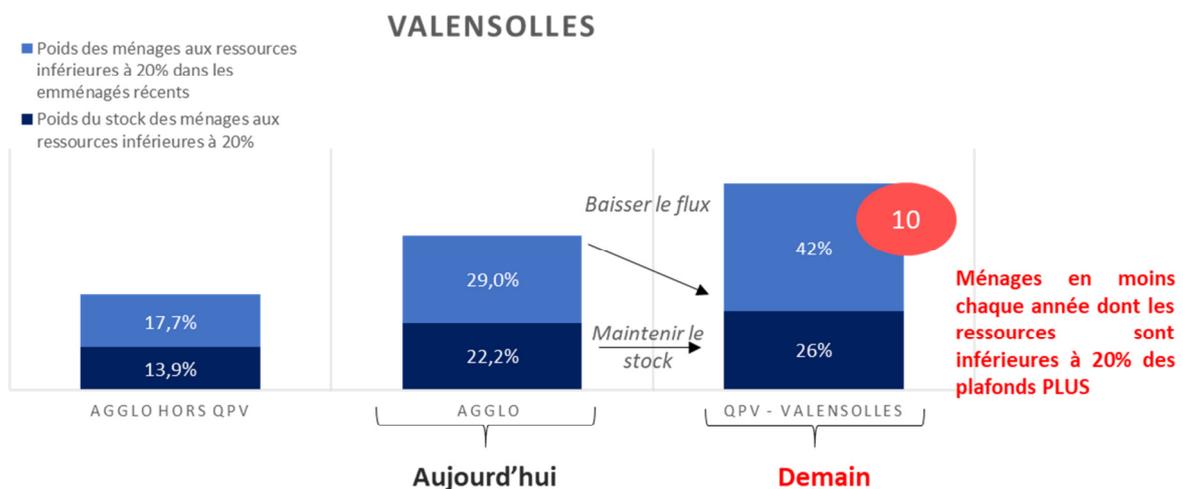
La politique d'attribution devra s'attacher à faire baisser la part dédiée aux ménages dont les ressources sont inférieures à 20% des plafonds PLUS chaque année.

Les acteurs relèvent, par ailleurs, une dégradation de l'ambiance au sein du quartier (lien social, tranquillité publique...). Les actions menées en matière de peuplement devront plus que jamais être articulées et complétées par les interventions portées par les différents partenaires au titre du contrat de ville notamment.

A/ Equilibrer les ressources des ménages

Constats	Orientations
<p>42% des emménagés récents ont des ressources inférieures à 20% des plafonds HLM</p> <p>Un niveau de loyer faible (4,81€ / m²) au regard de la moyenne intercommunale (5,2€ / m²) : une majorité de logements financés en HLMO</p> <p>Un parc ancien produit pour plus de la moitié (52%) avant 1975</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Prioriser les demandes de logement émanant de ménages sans précarité économique et / ou en emploi (stable ou non) en vue de préserver les équilibres actuels ➔ Maintenir une certaine vigilance sur la charge locative globale compte tenu de l'ancienneté du parc et de l'absence de projet de rénovation d'ampleur <ul style="list-style-type: none"> ○ Des interventions dans le cadre du droit commun (Plan Stratégique de Patrimoine de VRH et PLH intercommunal) à envisager

Objectifs quantitatifs d'attribution



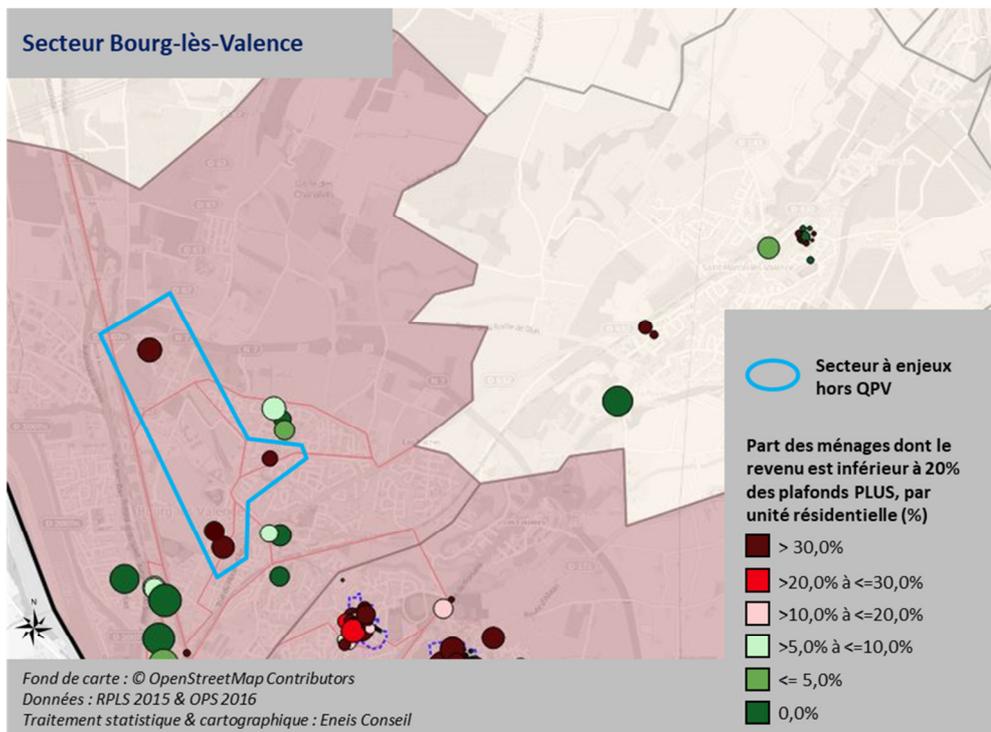
B/ Equilibrer la composition familiale des ménages et les tranches d'âge

<p>Constats</p> <p><i>Un parc diversifié du point de vue des typologies de logements : 18% de petits logements, 72% de T3-T4, 10,5% de T5</i></p> <p><i>Mais une occupation assez spécialisée : 47% de personnes isolées, assez peu de familles (40% de familles monoparentales et de couples avec enfants), 12% de couples sans enfant...</i></p> <p><i>Un quartier prioritaire vieillissant : 37,5% des occupants du parc social ont plus de 65 ans</i></p>	<p>Orientations</p> <ul style="list-style-type: none">• Renforcer l'accueil de familles en s'appuyant sur l'offre existante (T3 au T5)• Mobiliser l'offre de petits logements pour accueillir des jeunes (en couple notamment) en début de parcours résidentiel
--	---

C/ Accompagner les ménages

<p>Constats</p> <p>1/ L'isolement et le vieillissement</p> <p><i>Des personnes seules surreprésentées (cf. supra), des personnes âgées nombreuses</i></p>	<p>Orientations</p> <p>1/ L'isolement et le vieillissement</p> <ul style="list-style-type: none">➔ Etre vigilant au maintien du lien social, en particulier pour les personnes âgées➔ Permettre aux personnes âgées et vieillissantes de s'inscrire dans un parcours résidentiel positif<ul style="list-style-type: none">➔ Suivre les situations de sous-occupation➔ Poursuivre les efforts en matière d'adaptation des logements et s'assurer du caractère adapté / adaptable de la résidence (bâti vieillissant, faible présence d'ascenseur...) et de l'environnement direct (accessibilité PMR)
---	--

Fiche identité



Composition du secteur

Commune : Bourg-lès-Valence

IRIS : Valentin, Allet, Zone Rurale

Chiffres clés

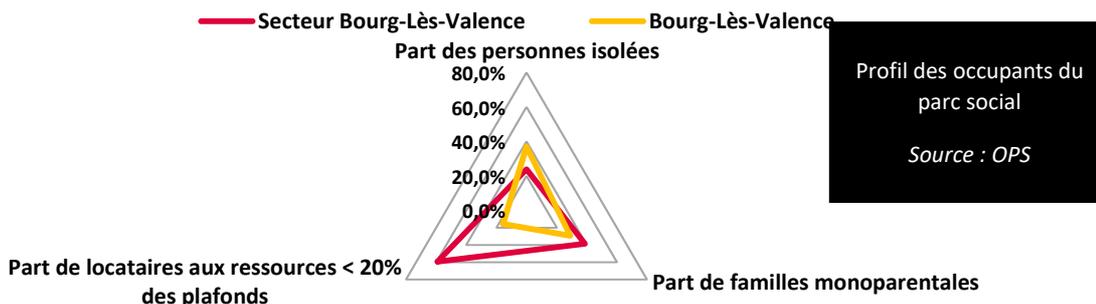
4 unités résidentielles (94 logements)

4 unités en alerte : résidences occupées à plus de 30% par des ménages très modestes (ménages aux revenus inférieurs à 20% des plafonds PLUS)

Description du secteur

- La commune de Bourg les Valence se caractérise par une certaine fragilité de l'occupation de son parc social avec la présence d'un nombre important de personnes isolées (37,1%), de familles monoparentales (29,1%), mais une moindre présence de ménages dont les ressources sont inférieures à 20% des plafonds PLUS (15,7%), en lien avec la présence d'une offre composée essentiellement de logements financés en PLUS (79%). Plus d'1/4 des occupants du parc social ont plus de 65 ans, une proportion dans la moyenne.
- g. Le parc de la commune se caractérise par une relative diversité dans les typologies proposées permettant l'accueil de population au profil diversifié.
- Les quatre résidences en alerte se démarquent du reste de la commune du point de vue du peuplement, sur deux caractéristiques principalement :
 - Une très forte précarité économique (près de 60% des occupants ont des ressources inférieures à 20% des plafonds)
 - Une surreprésentation des familles monoparentales, près de 40% des ménages locataires, et à l'inverse une faible part de ménages âgés

Un des principaux enjeux pour la politique d'attribution est de veiller à ne pas accroître la part de ménages à très bas revenus sur ces résidences relativement mixtes du point de vue de la composition familiale, de l'âge...



Répartition du parc étudié du secteur par bailleur social

Bailleur social	% du parc	Nb de logements
Société Dauphinoise pour l'Habitat	100%	94

Orientations à l'échelle des résidences

La politique d'attribution sur le secteur peut s'appuyer sur :

- Un taux de rotation non négligeable : 12% à l'échelle du secteur
- Une offre permettant d'accueillir une diversité de profil : logements en PLUS et PLAI, parc collectif et individuel,

A/ Equilibrer les ressources des ménages

Constats	Orientations
<p>Actuellement 59,1% des ménages disposent de ressources inférieures à 20% des plafonds PLUS</p> <p>Un patrimoine permettant l'arrivée de ménages au profil intermédiaire : 84% de PLUS, 54% de logements individuels</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Favoriser l'arrivée de ménages avec des ressources supérieures à 60% des plafonds HLM à travers la mobilisation de l'offre existante ➔ Maintenir les ménages en emploi

B/ Equilibrer la composition familiale des ménages et les tranches d'âge

Constats	Orientations
<p>Un secteur familial : 25% de couples avec enfants, près de 39% de familles monoparentales</p> <p>Une part de personnes âgées limitée, 9%, mais de possibles situations d'isolement, 24% de personnes seules</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Préserver le caractère familial du secteur, en cohérence avec le profil du parc (T3 – T4, logement individuel dominant...) - Mobiliser l'offre de T2 pour accueillir <ul style="list-style-type: none"> ○ Des personnes âgées seules : offre de services à moins de 10 minutes (pharmacie, supérette, agence bancaire...) et proximité du centre-ville et des services administratifs ○ Des jeunes en insertion professionnelle : secteur bien desservi par le réseau de bus intercommunal

C/ Accompagner les ménages

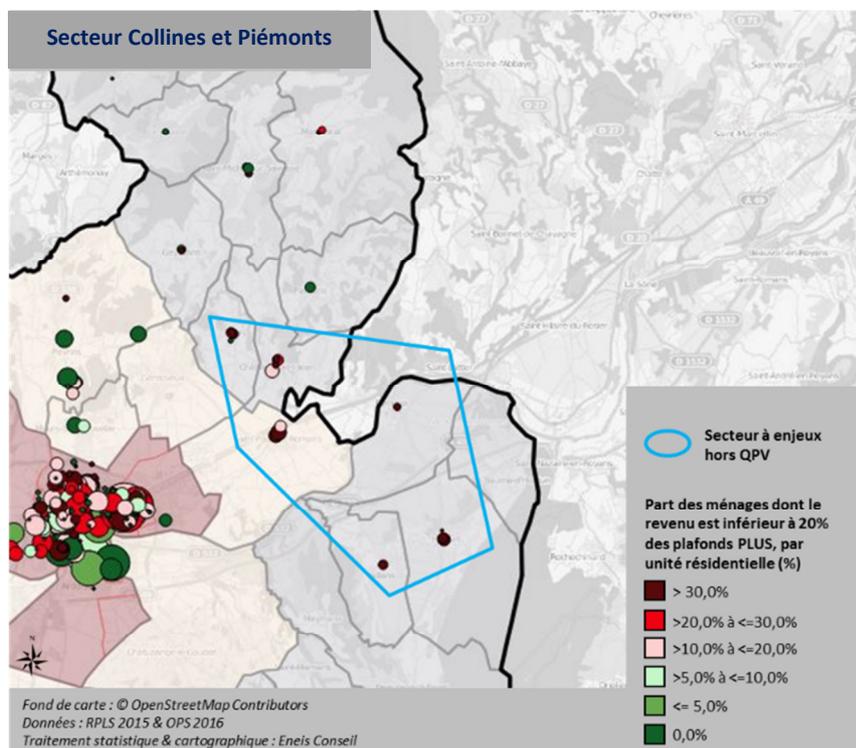
<p>Constats</p> <p>1/ La soutenabilité financière Des niveaux de loyer élevés (6,15€ / m²) en particulier sur deux résidences (av. Jean Moulin)</p> <p>Pas de situation d'impayé recensée</p> <p>Un parc relativement récent</p> <p>2/ Le profil des ménages De potentielles situations d'isolement</p> <p>Une part de familles monoparentales importantes</p>	<p>Orientations</p> <p>1/ La soutenabilité financière</p> <ul style="list-style-type: none">- S'assurer de l'adéquation (dans le temps) entre le niveau de loyer et les capacités financières des ménages <p>2/ Le profil des ménages</p> <ul style="list-style-type: none">- Etre vigilant aux situations d'isolement, en particulier pour les seniors- Suivre l'évolution de la part de familles monoparentales dans une double logique : éviter la « spécialisation » du secteur et s'assurer des besoins en matière d'accompagnement social que pourraient manifester certaines familles
--	--

FICHE TERRITORIALE

Stratégie de peuplement du parc social dans le cadre de la modification du PLH & du nouveau PNRU

FICHE N°8 : SECTEUR COLLINES ET PIÉMONT DE ROMANS

Fiche identité



Composition du secteur

Communes : Eymeux (1), Hostun (3) Jaillans (1), Saint-Paul-lès-Romans (2), Triors (4), Châtillon-Saint-Jean (5)

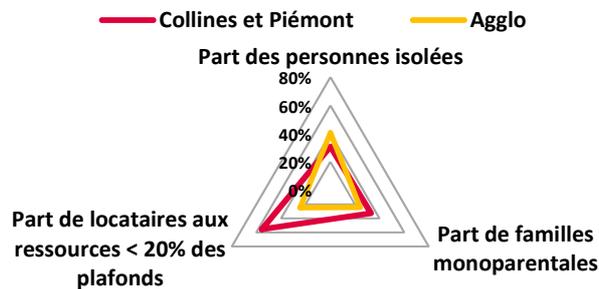
Chiffres clés

16 unités résidentielles (105 logements)

14 unités en alerte : résidences occupées à plus de 30% par des ménages très modestes (ménages aux revenus inférieurs à 20% des

Description du secteur

- Ce secteur concerne 6 communes du territoire des Collines et Piémonts de Romans
- Les communes du secteur se caractérisent de manière générale par une prédominance des propriétaires occupants, une faible part de familles monoparentales, un taux de chômage inférieur à la moyenne intercommunale.
- h. L'analyse des équilibres de peuplement réalisée en 2016 sur l'ensemble de la population (tous parcs confondus) a mis en évidence le caractère relativement aisé de ces communes. A noter néanmoins que Triors et, dans une moindre mesure, Saint-Paul-lès-Romans sont en proie à un phénomène de fragilisation de leurs habitants.
- Les 14 unités en alerte présentes sur le secteur se démarquent du point de vue de leur peuplement par :
 - La précarité des occupants et la part importante de ménages à très bas revenus
 - La surreprésentation des familles monoparentales et de personnes isolées



Profil des occupants du parc social

Source : OPS

Répartition du parc du secteur par bailleur social

Bailleur social	% du parc	Nb de logements
Valence Romans Habitat	28%	29
Société Dauphinoise pour l'Habitat	72%	76

Orientations à l'échelle des résidences en alerte

La politique d'attribution sur ce secteur des Collines et Piémont se heurte à des marges de manœuvre relativement limitées du fait d'un taux de rotation relativement faible - 7% à l'échelle du secteur contre plus de 10% à l'échelle de Valence-Romans Agglo –, et de l'absence de vacance. Par ailleurs, l'analyse de la demande locative sociale démontre une précarité assez forte (63% de demandeurs éligibles au PLAI, contre 64% à l'échelle de l'agglomération).

Le parc est relativement homogène tant du point de vue des financements (85% de PLUS) que des typologies (T3 et T4 prédominants).

Deux atouts méritent d'être soulignés : la diversité des formes urbaines (présence de logements individuels et petits collectifs) et le caractère récent des logements (construits après 2000 pour la très grande majorité).

A/ Equilibrer les ressources des ménages

Constats	Orientations
<p>A l'échelle du secteur, 56% de ménages à très bas revenus.</p> <p>Des ménages présents dans le parc individuel et collectif</p> <p>Une prédominance du PLUS, un niveau de loyer légèrement supérieur à la moyenne intercommunale (5,4€/m² contre 5,2€/m²)</p>	<p>➔ Dans les petits collectifs, où la rotation est plus importante (2 résidences), favoriser l'arrivée de ménages aux revenus plus élevés (éligibles au PLUS)</p> <p>➔ Dans le parc individuel, s'assurer de la capacité dans le temps des ménages à se maintenir dans leur logement</p>

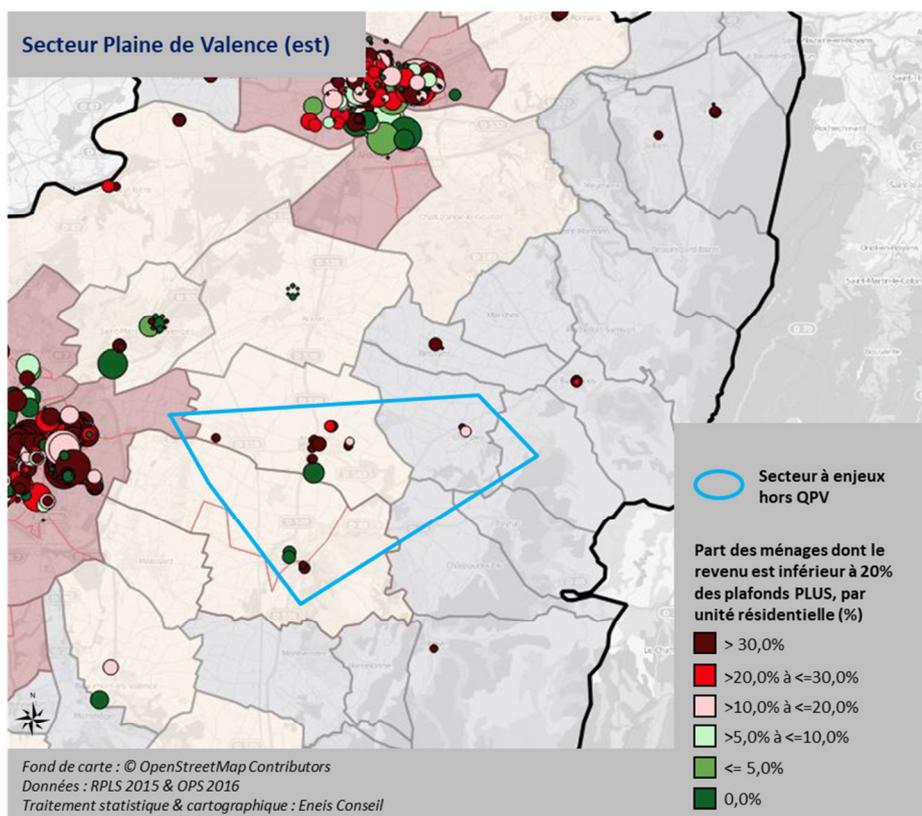
B/ Equilibrer la composition familiale des ménages et les tranches d'âge

<p>Constats</p> <p><i>1/3 de ménages isolés (vs. 40% à l'échelle de Valence Romans Agglo)</i></p> <p><i>Plus d'1/4 des occupants ont plus de 65 ans</i></p> <p><i>1/3 de familles monoparentales (contre ¼ à l'échelle de Valence Romans Agglo)</i></p>	<p>Orientations</p> <p>→ Favoriser, dans le cadre des rotations et du renouvellement de l'occupation, l'arrivée de couples avec enfant(s)</p> <p>Les typologies de logements sont propices à l'accueil de familles avec enfants (85% de T3 et T4, 5% de T5).</p> <p>- Mobiliser l'offre de T2 pour répondre aux besoins endogènes des communes (une demande exprimée à près de 50% par des personnes isolées sur le secteur PLH des Collines et Piémonts de Romans)</p>
--	--

C/ Accompagner les ménages

<p>Constats</p> <p>1/ Le profil des ménages</p> <p><i>De situations d'isolement chez les personnes âgées occupantes du parc social</i></p>	<p>Orientations</p> <p>1/ Le profil des ménages</p> <p>- Dès maintenant, être vigilant à la perte de lien social des personnes âgées occupants le parc social et aux situations de sous-occupation</p> <p>- A l'avenir, bien anticiper le vieillissement de l'occupation compte tenu :</p> <ul style="list-style-type: none">○ De la pression de la demande opérée par les personnes seules (dont seniors en devenir, seniors...)○ Des caractéristiques des communes d'accueil : lier offre de services, commerces et équipements présents en centre-bourg et arrivée de personnes âgées
--	---

Fiche identité



Composition du secteur

Communes : Chabeuil IRIS Sud (1), Charpey (2), Montéliér (15), Barbières (3).

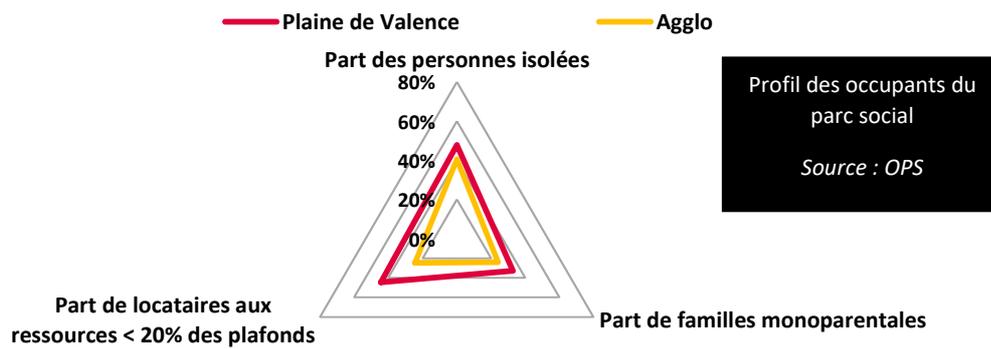
Chiffres clés

21 unités résidentielles (150 logements)

16 unités en alerte : résidences occupées à plus de **30%** par des ménages très modestes (ménages aux revenus inférieurs à 20% des

Description du secteur

- Ce secteur est situé dans la Plaine de Valence, à l'est.
 - La Plaine de Valence est constituée de territoires périurbains et ruraux, dotés d'un parc social peu développé, accueillant des populations peu fragiles (en moyenne) : niveaux de revenus globalement élevés, peu de chômage, propriété occupante dominante, structure familiale « classique »
 - La demande de logement social est forte sur ce secteur infracommunautaire : on recense 4,6 demandes pour 1 attribution, le ratio le plus élevé de l'agglomération.
 - Le secteur ciblé présente des caractéristiques de peuplement davantage marquées, du fait d'une surreprésentation des ménages disposent de ressources inférieures à 20% des plafonds PLUS (44,5% ; 22% à l'échelle de l'agglomération), d'une présence importance de ménages isolés (47,9%) et de familles monoparentales (32,9%).
- i. NB : cette analyse porte sur 155 logements seulement.



Répartition du parc du secteur par bailleur social

Bailleur social	% du parc	Nb de logements
Valence Romans Habitat	21%	31
Société Dauphinoise pour l'Habitat	79%	119

Orientations à l'échelle des résidences

La concentration de ménages précaires sur ce secteur de la Plaine de Valence est nettement supérieure à la moyenne intercommunale (45% contre 25%), bien que le volume de ménages concernés soit relativement faibles (environ 70 foyers).

La politique d'attribution pourra s'appuyer sur :

- Le taux de mobilité, proche de 10% et de la moyenne intercommunale, témoignant de mouvement dans le parc de la libération de logements
- La composition du parc : des petits collectifs majoritaires (plus propices au renouvellement de l'occupation)
- Une relative diversité dans les financements : une majorité de PLUS (84%) mais quelques PLAI également

Quelques points de vigilance : une vacance inexistante témoignant de la pression de la demande sur ce secteur, un niveau de loyer important eu égard à l'occupation et au profil de la demande (56% des demandeurs sur la Plaine sont éligibles au PLAI) ...

A/ Equilibrer les ressources des ménages

Constats	Orientations
<p><i>A l'échelle du secteur, 45% de ménages à très bas revenus.</i></p> <p><i>Dans 16 unités sur 21, cette proportion dépasse les 30% : le parc collectif et individuel accueille des ménages à très bas revenus.</i></p> <p><i>Une prédominance du PLUS, un niveau de loyer assez élevé (5,75€ / m² contre 5,2€ / m² à l'échelle de l'agglomération)</i></p> <p><i>20% de majeurs en emploi précaire</i></p>	<ul style="list-style-type: none">➔ Dans les petits collectifs, où la rotation est plus importante, favoriser l'arrivée de ménages aux revenus plus élevés (éligibles au PLUS)➔ Dans le parc individuel, s'assurer de la capacité dans le temps des ménages à se maintenir dans leur logement➔ Favoriser l'arrivée de ménages en emploi stable

B/ Equilibrer la composition familiale des ménages et les tranches d'âge

<p>Constats</p> <p><i>Près de la moitié des occupants des résidences en alerte sont des personnes isolées, une caractéristique à mettre en lien avec la part de petits logements (24,7% de 1-2 pièces).</i></p> <p><i>1/3 de familles monoparentales</i></p> <p><i>A l'échelle du secteur, ¼ de personnes âgées, une concentration importante dans les résidences en alerte</i></p>	<p>Orientations</p> <p>➔ Favoriser, dans le cadre des rotations et du renouvellement de l'occupation, l'arrivée de couples avec enfant(s)</p> <p>Les typologies de logements sont propices à l'accueil de familles (part importante de T3 et T4). Suivre l'évolution de la part de familles monoparentales</p> <p>- Mobiliser l'offre de T2 pour répondre aux besoins endogènes des communes (une demande exprimée à près de 66% par des personnes isolées ou des couples sans enfant sur le secteur PLH des Collines et Piémonts de Romans) :</p> <p>Les jeunes qui représentent 36% de la demande Les seniors qui représentent 16% des demandeurs</p>
--	--

C/ Accompagner les ménages

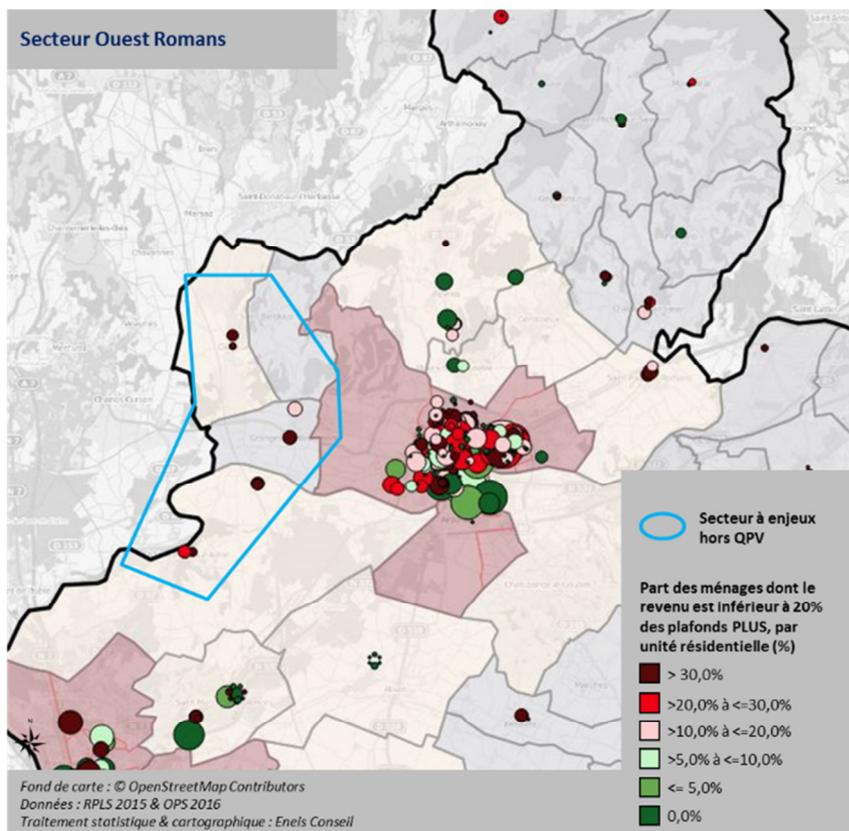
<p>Constats</p> <p>1/ Le profil des ménages</p> <p><i>De situations d'isolement chez les personnes âgées occupantes du parc social</i></p> <p><i>Les familles monoparentales</i></p> <p>2/ Capacités financières</p> <p><i>Un niveau de loyer élevé mais peu d'impayés de loyer</i></p>	<p>Orientations</p> <p>1/ Le profil des ménages</p> <p>- Dès maintenant, être vigilant à la perte de lien social des personnes âgées occupantes le parc social et aux situations de sous-occupation</p> <p>- A l'avenir, bien anticiper le vieillissement de l'occupation compte tenu :</p> <ul style="list-style-type: none">○ De la pression de la demande opérée par les personnes seules (dont seniors en devenir, seniors...)○ Des caractéristiques des communes d'accueil : lier offre de services, commerces et équipements présents en centre-bourg et arrivée de personnes âgées <p>- Favoriser l'accueil de jeunes ménages eu égard au profil des communes : desserte en transports en commun (Chabeuil, Montélier), proximité des zones d'emploi (pôle valentinois) ...</p> <p>- S'assurer de la non fragilisation, économique et sociale, des familles monoparentales, assez concentrées sur le secteur</p> <p>2/ Capacités financières</p> <p>- Garantir l'adéquation, au moment de l'attribution et dans le temps, entre niveau de loyer (élevé) et niveau de revenus des ménages (faibles)</p>
--	--

FICHE TERRITORIALE

Stratégie de peuplement du parc social dans le cadre de la modification du PLH & du nouveau PNRU

FICHE N°10 : SECTEUR D'OUEST-ROMANS

Fiche identité



Composition du secteur

Communes : Châteauneuf-sur-Isère (5), Granges-les-Beaumont (2), Clérieux (2)

Chiffres clés

9 unités résidentielles (87 logements)

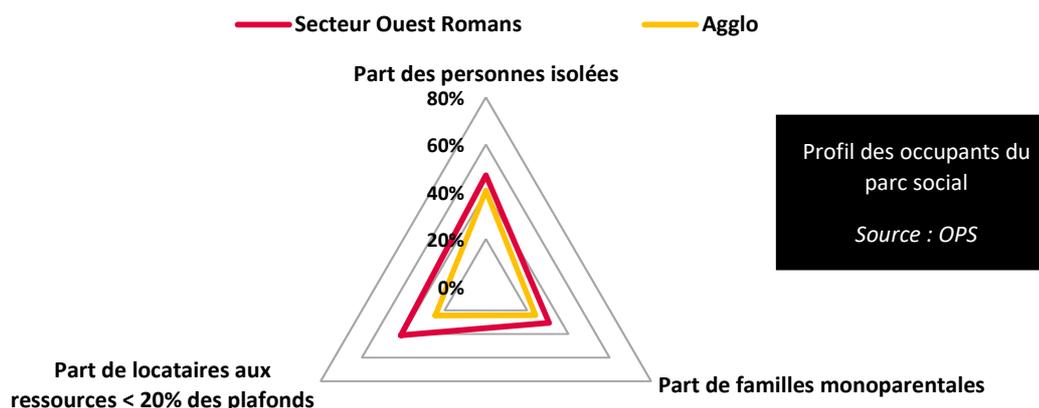
1 unité en vigilance : résidences occupées à plus de **20%** par des ménages très modestes (ménages aux revenus inférieurs à 20% des plafonds PLUS)

7 unités en alerte : résidences occupées à plus de **30%** par des ménages très modestes (ménages aux revenus inférieurs à 20% des plafonds PLUS)

Description du secteur

- Ce secteur situé, à cheval entre les Collines et Piémont et la Plaine de Valence, se compose de 9 unités résidentielles.
- La Plaine de Valence et les Collines et Piémont sont constituées de territoires périurbains et ruraux, dotés d'un parc social peu développé, accueillant des populations peu fragiles (en moyenne) : niveaux de revenus globalement élevés, peu de chômage, propriété occupante dominante, structure familiale « classique »
- La demande de logement social y est forte côté Valence (4,6 demandes pour 1 attribution) et plus limitée côté Romans (4 demandes pour une 1 attribution)
- Le secteur ciblé présente des caractéristiques de peuplement davantage marquées, du fait d'une surreprésentation des ménages disposent de ressources inférieures à 20% des plafonds PLUS (40,2%, 22% à l'échelle de l'agglomération), des personnes isolées (47,1%) et d'une présence importance de familles monoparentales (30,6%).

NB : cette analyse porte sur 87 logements seulement.



Répartition du parc du secteur par bailleur social

Bailleur social	% du parc	Nb de logements
Valence Romans Habitat	31%	27
Société Dauphinoise pour l'Habitat	69%	60

Orientations à l'échelle des résidences

La concentration de ménages précaires sur ce secteur est nettement supérieure à la moyenne intercommunale (41% contre 25%), bien que le volume de ménages concernés soit relativement faible.

La politique d'attribution se heurte à des marges de manœuvre relativement limitées du fait d'un taux de rotation relativement faible – moins de 5% à l'échelle du secteur contre plus de 10% à l'échelle de Valence-Romans Agglo –, et de l'absence de vacance.

Le parc est relativement homogène tant du point de vue des financements (87% de PLUS) que des typologies (uniquement T3 et T4).

Deux atouts méritent d'être soulignés : la diversité des formes urbaines (présence de logements individuels et petits collectifs) et le caractère récent des logements (construits après 2000 pour 65%)

A/ Equilibrer les ressources des ménages

Constats	Orientations
<p>A l'échelle du secteur, 41% de ménages à très bas revenus.</p> <p>Dans 7 unités sur 9, cette proportion dépasse les 30% : le parc collectif et individuel accueille des ménages à très bas revenus.</p> <p>Une prédominance du PLUS, un niveau de loyer assez élevé (5,82€ / m² contre 5,2€ / m² à l'échelle de l'agglomération)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Dans les petits collectifs, où la rotation est plus importante, favoriser l'arrivée de ménages aux revenus plus élevés (éligibles au PLUS) ➔ Dans le parc individuel, s'assurer de la capacité dans le temps des ménages à se maintenir dans leur logement ➔ Favoriser l'arrivée de ménages en emploi stable

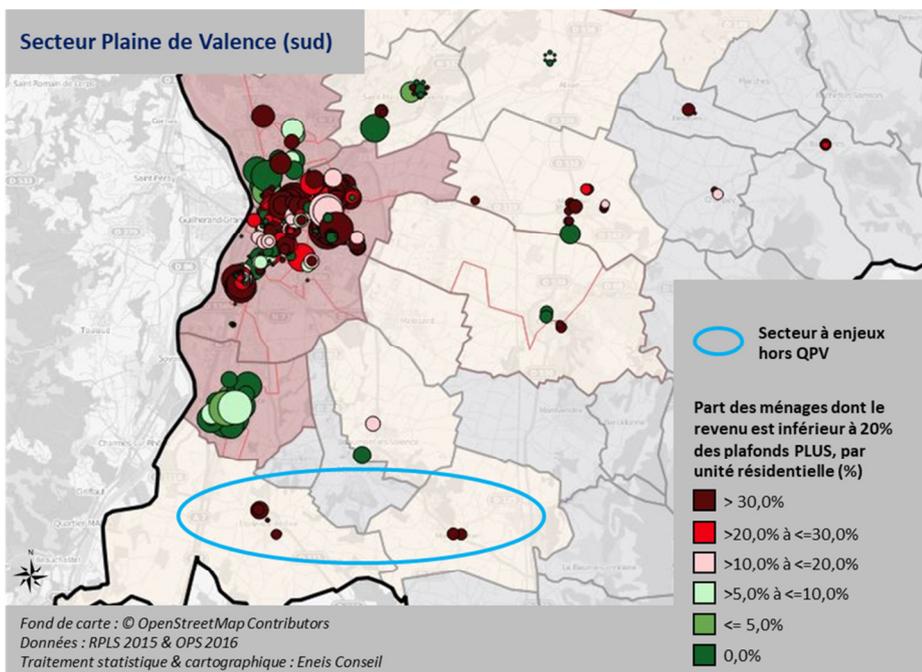
B/ Equilibrer la composition familiale des ménages et les tranches d'âge

<p>Constats</p> <p>47% des occupants des résidences du secteur sont des personnes isolées</p> <p>31% de familles monoparentales, des taux très importants dans quelques résidences</p> <p>A l'échelle du secteur, 28% de personnes âgées, concentrées dans 3 résidences à Châteauneuf-sur-Isère.</p>	<p>Orientations</p> <p>→ Favoriser, dans le cadre des rotations et du renouvellement de l'occupation, l'arrivée de couples avec enfant(s)</p> <p>Les typologies de logements sont propices à l'accueil de familles (T3 et T4).</p> <p>→ Suivre l'évolution de la part de familles monoparentales</p>
---	---

C/ Accompagner les ménages

<p>Constats</p> <p>1/ Le profil des ménages</p> <p>Des personnes isolées</p> <p>Des personnes âgées seules dans quelques résidences</p> <p>Les familles monoparentales</p>	<p>Orientations</p> <p>1/ Le profil des ménages</p> <ul style="list-style-type: none">- Compte tenu de la typologie des logements et des niveaux de loyer, s'assurer de la soutenabilité des situations des personnes seules dans des grands logements- Dès maintenant, être vigilant à la perte de lien social des personnes âgées occupants le parc social et aux situations de sous-occupation- A l'avenir, bien anticiper le vieillissement de l'occupation compte tenu :<ul style="list-style-type: none">o De la pression de la demande opérée par les personnes seules (dont seniors en devenir, seniors...)o Des caractéristiques des communes d'accueil : lier offre de services, commerces et équipements présents en centre-bourg et arrivée de personnes âgées- S'assurer de la non fragilisation, économique et sociale, des familles monoparentales, assez concentrées sur le secteur
--	--

Fiche identité



Composition du secteur

Communes : Etoile-sur-Rhône (5), Montmeyran (2)

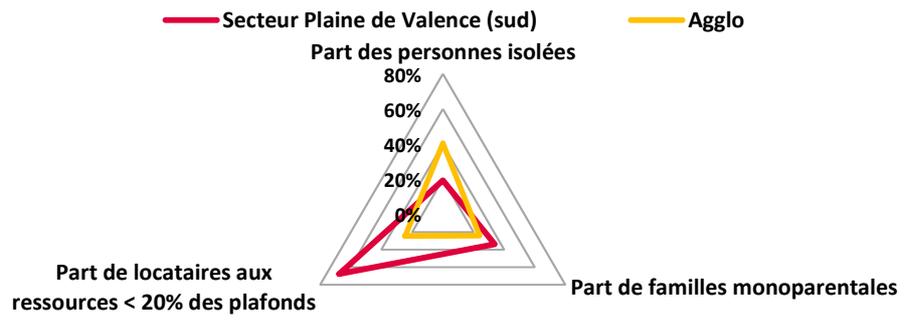
Chiffres clés

7 unités résidentielles (67 logements)

7 unités en alerte : résidences occupées à plus de 30% par des ménages très modestes (ménages aux revenus inférieurs à 20% des

Description du secteur

- Ce secteur est situé dans la Plaine de Valence, au sud.
- La Plaine de Valence est constituée de territoires périurbains et ruraux, dotés d'un parc social peu développé, accueillant des populations peu fragiles (en moyenne) : niveaux de revenus globalement élevés, peu de chômage, propriété occupante dominante, structure familiale « classique »
- k. La demande de logement social est forte sur ce secteur infracommunautaire : on recense 4,6 demandes pour 1 attribution, le ratio le plus élevé de l'agglomération.
- Les 7 unités résidentielles se démarquent du reste de la commune par la surreprésentation des ménages disposant de ressources inférieures à 20% des plafonds PLUS (67,7% contre 22% à l'échelle de l'agglomération) et d'une présence importante de familles monoparentales (33,9%).
- l. NB : L'analyse porte sur 67 ménages.



Répartition du parc étudié du secteur par bailleur social

Bailleur social	% du parc	Nb de logements
Société Dauphinoise pour l'Habitat	100%	67

Orientations à l'échelle des résidences

La concentration de ménages précaires sur ce secteur de la Plaine de Valence est nettement supérieure à la moyenne intercommunale (près de 68% contre 25%), bien que le volume de ménages concernés soit relativement faibles (67 foyers).

Les marges de manœuvre pour diversifier le peuplement sont relativement limitées :

- Faible part de logements collectifs
- Un taux de mobilité faible et l'absence de vacance témoignant de la pression sur le parc social sur ce secteur de l'agglomération

Ainsi, une vigilance particulière devra être portée :

- Aux attributions compte tenu du faible volume attendu ;
- Aux taux d'effort et reste-à-charge compte tenu de la fragilité économique des ménages du secteur et des niveaux de loyer

A/ Equilibrer les ressources des ménages

Constats	Orientations
<p>A l'échelle du secteur, 68% de ménages à très bas revenus.</p> <p>Une prédominance du PLUS, un niveau de loyer assez élevé (5,85€ / m² contre 5,2€ / m² à l'échelle de l'agglomération)</p> <p>Des majeurs en emploi stable largement majoritaires (93%)</p>	<ul style="list-style-type: none">➔ Dans les petits collectifs, où la rotation est plus importante, favoriser l'arrivée de ménages aux revenus plus élevés (éligibles au PLUS)➔ Dans le parc individuel, s'assurer de la capacité dans le temps des ménages à se maintenir dans leur logement➔ Veiller à maintenir la part des ménages en emploi stable

B/ Equilibrer la composition familiale des ménages et les tranches d'âge

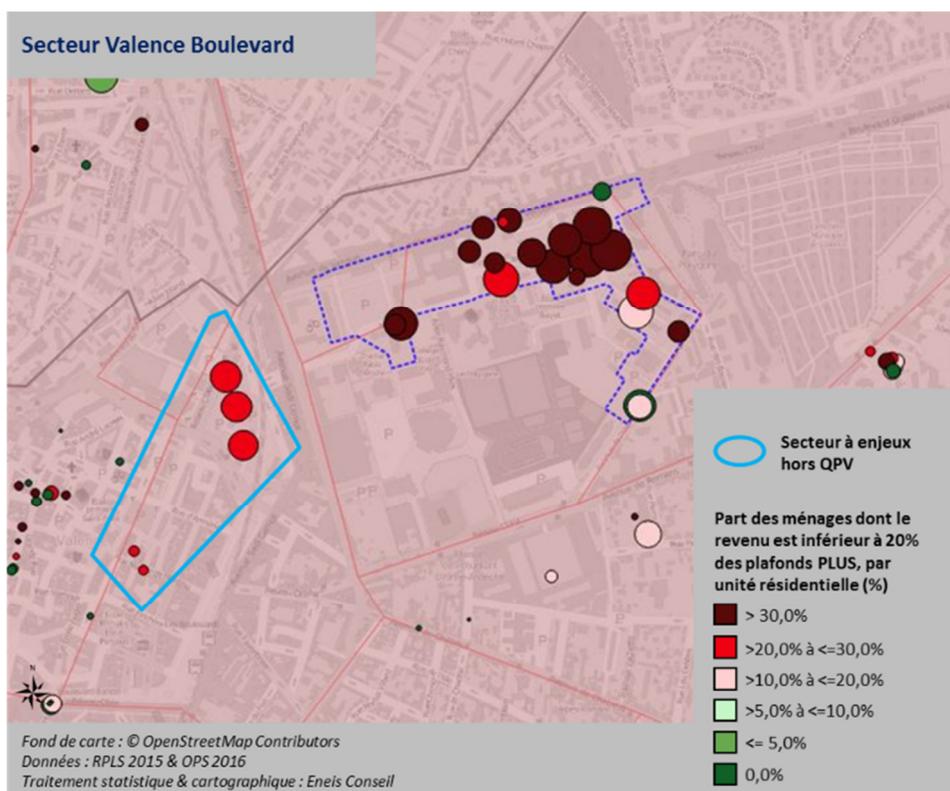
Constats	Orientations
<p>Une part limitée de personnes isolées (19% contre 41% à l'échelle de l'agglomération) et de personnes âgées (moins de 18% contre 33% à l'échelle de l'agglomération)</p> <p>Un profil très familial : 39% de couples avec enfant(s) et 34% de familles monoparentales</p>	<ul style="list-style-type: none">- Maintenir le profil familial du secteur, en lien avec les caractéristiques de l'offre- Mobiliser l'offre de T2 (7 logements) pour répondre aux besoins endogènes des communes (une demande exprimée à près de 66% par des personnes isolées ou des couples sans enfant sur le secteur PLH des Collines et Piémonts de Romans) : Les jeunes qui représentent 36% de la demande

	<p>Les seniors qui représentent 16% des demandeurs Tout en étant vigilant à l'adéquation coût résidentiel (loyer + charges + déplacement...) et revenus des ménages</p>
--	---

C/ Accompagner les ménages

<p>Constats 1/ Le profil des ménages <i>Les familles monoparentales</i></p> <p>2/ Capacités financières <i>Un niveau de loyer élevé mais pas d'impayés de loyer</i></p> <p><i>6 logements en PLS (Etoile-sur-Rhône)</i></p>	<p>Orientations 1/ Le profil des ménages</p> <ul style="list-style-type: none"> - S'assurer de la non fragilisation, économique et sociale, des familles monoparentales, assez concentrées sur le secteur <p>2/ Capacités financières</p> <ul style="list-style-type: none"> - Garantir l'adéquation, au moment de l'attribution et dans le temps, entre niveau de loyer (élevé) et niveau de revenus des ménages (faibles) - Suivre l'évolution de la situation des ménages accueillis dans les logements PLS
---	--

Fiche identité



Composition du secteur

IRIS : Centre-Boulevards

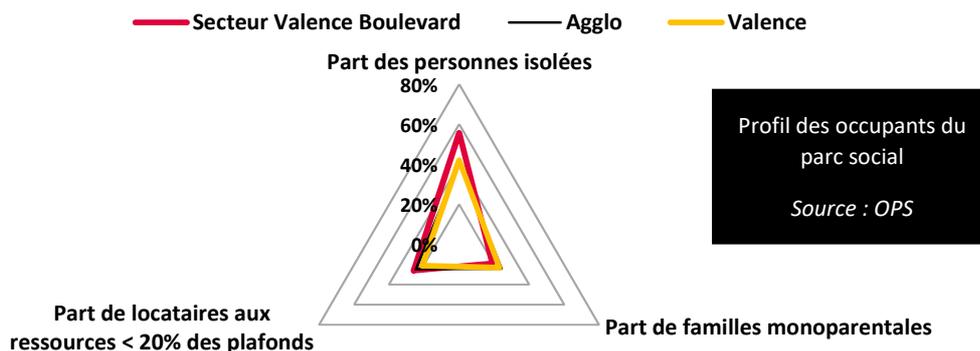
Chiffres clés

5 unités résidentielles (158 logements)

5 unités en vigilance : résidences occupées à plus de 20% par des ménages très modestes (ménages aux revenus inférieurs à 20% des plafonds PLUS)

Description du secteur

- Ce secteur situé au sein de la commune de Valence se compose de 5 unités résidentielles.
- La commune se caractérise par une certaine fragilité de l'occupation de son parc social avec la présence d'un nombre important de personnes isolées (40%), de familles monoparentales (22%), de familles nombreuses (14%) et de ménages dont les ressources sont inférieures à 20% des plafonds PLUS (29%).
- n. La demande de logement social est forte sur ce pôle urbain, qui représente 39,3% de la demande satisfaite. Parmi les demandes en cours, une demande sur 5 émane d'un ménage dont les revenus sont inférieurs à 500 €/mensuels. Pour autant, Valence témoigne d'un équilibre de son peuplement, en évolution modérée.
- Les 5 unités résidentielles se situent au sein de l'IRIS Centre-Boulevards accueillant des ménages fragiles (faiblesse des revenus, taux de chômage assez élevé) et en proie à une fragilisation croissante. Pour autant le taux de logement social est relativement faible.
- o. Les 148 logements sociaux présents au sein de l'IRIS se caractérisent du point de vue de leur peuplement par une précarité moins marquée que sur le quartier voisin du Polygone mais par une surreprésentation des personnes isolées (56%) et âgées (59%)



Répartition du parc étudié du secteur par bailleur social

Bailleur social	% du parc	Nb de logements
Valence Romans Habitat	100%	158

Orientations à l'échelle des résidences en alerte

La concentration de ménages précaires sur ce secteur est comparable à la moyenne intercommunale.

Plusieurs points seront à prendre en compte dans le cadre de la politique d'attribution

- Une rotation limitée et inférieure à la moyenne intercommunale (en lien avec l'occupation vieillissante)
- Un parc vieillissant et un niveau de loyer non négligeable impliquant un coût résidentiel potentiellement important (loyer + charges locatives)

La politique d'attribution devra veiller à ne pas augmenter la part de ménages très précaires compte tenu de la proximité du Polygone et à diversifier l'occupation du point de vue de la composition familiale des ménages.

A/ Equilibrer les ressources des ménages

Constats	Orientations
<p><i>A l'échelle du secteur, 1/4 de ménages à très bas revenus.</i></p> <p><i>Aucune unité en alerte</i></p> <p><i>Un niveau de loyer équivalent à la moyenne intercommunale (5,2€ / m² à l'échelle de l'agglomération)</i></p> <p><i>Près d'1/3 de majeurs en emploi précaire</i></p>	<p>→ Ne pas augmenter la part des ménages à très bas revenus (prise en compte de la proximité du Polygone)</p>

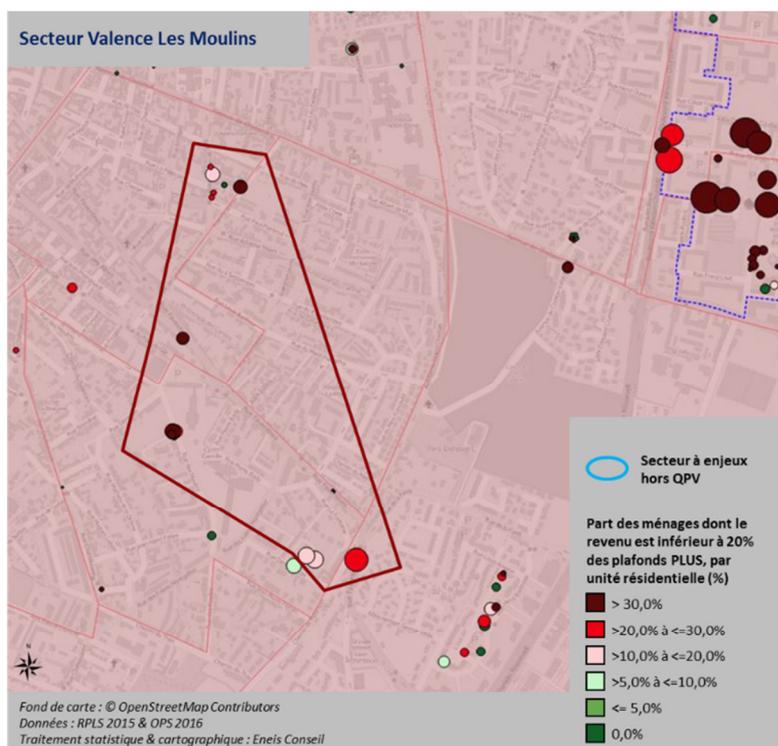
B/ Equilibrer la composition familiale des ménages et les tranches d'âge

<p>Constats</p> <p><i>Très forte présence de personnes isolées et âgées</i></p> <p><i>Des logements grands et intermédiaires nettement majoritaires : 3-4 pièces (69,6%) et 5 pièces et plus (12,2%)</i></p> <p><i>27 T1 – T2 présents sur le secteur</i></p>	<p>Orientations</p> <p>→ Favoriser, dans le cadre des rotations et du renouvellement de l'occupation, l'arrivée de couples avec enfant(s)</p> <p>Les typologies de logements sont propices à l'accueil de familles (part importante de T3 et T4).</p> <p>→ Mobiliser prioritairement les petits logements voire les T3 se libérant pour accueillir de jeunes demandeurs actifs en début de parcours résidentiels, seuls ou en couple</p> <p>Proximité de la gare, desserte en transports en commun...</p>
--	--

C/ Accompagner les ménages

<p>Constats</p> <p>1/ Les seniors</p> <p><i>Des situations d'inadaptation du logement et / ou de sous-occupation potentielles compte tenu du très fort phénomène de vieillissement de la population</i></p>	<p>Orientations</p> <p>1/ Les seniors</p> <p>→ Accompagner au mieux les situations d'isolement social (cf. part des personnes isolées et vieillissantes).</p> <p>→ S'assurer du caractère adapté du logement et de la résidence / environnement</p> <p>→ Engager pour les ménages volontaires, d'éventuelles mutations afin de favoriser leur installation dans un logement adapté, dans le cadre du NPRU du Polygone voisin ou du droit commun</p> <p>→ Accompagner la diversification du profil (composition familial) des occupants pour garantir le bon fonctionnement de la résidence (cohabitation personnes âgées, jeunes enfants...)</p>
---	--

Fiche identité



Composition du secteur

IRIS : Les Moulins (5), Briffaut (2), Chamberlière (1), Alpes (4)

Chiffres clés

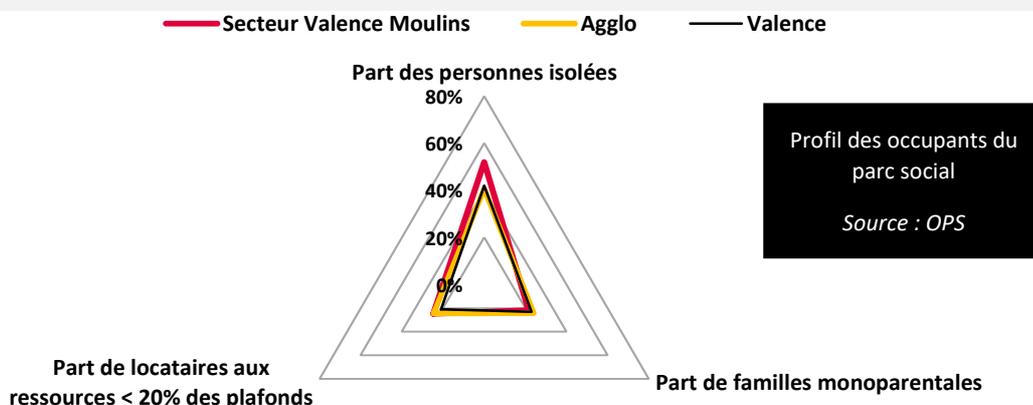
12 unités résidentielles (217 logements)

5 unités en vigilance : résidences occupées à plus de **20%** par des ménages très modestes (ménages aux revenus inférieurs à 20% des plafonds PLUS)

5 unités en alerte : résidences occupées à plus de **30%** par des ménages très modestes (ménages aux revenus inférieurs à 20% des plafonds PLUS)

Description du secteur

- Ce secteur situé au sein de la commune de Valence et majoritairement au sein de l'IRIS Les Moulins se compose de 12 unités résidentielles.
- La commune se caractérise par une certaine fragilité de l'occupation de son parc social avec la présence d'un nombre important de personnes isolées (40%), de familles monoparentales (22%), de familles nombreuses (14%) et de ménages dont les ressources sont inférieures à 20% des plafonds PLUS (29%).
- p. La demande de logement social est forte sur ce pôle urbain, qui représente 39,3% de la demande satisfaite. Parmi les demandes en cours, une demande sur 5 émane d'un ménage dont les revenus sont inférieurs à 500 €/mensuels. Pour autant, Valence témoigne d'un équilibre de son peuplement, en évolution modérée.
- L'occupation des 12 unités résidentielles est marquée par une surreprésentation des ménages isolés (52%). Près du quart des ménages disposent de ressources inférieures à 20% des plafonds PLUS (24,7% ; 22% à l'échelle de l'agglomération, 21% à l'échelle de la commune) et d'une présence importante de personnes âgées (32,1%). *NB : cela porte sur 217 logements*



Répartition du parc étudié du secteur par bailleur social

Bailleur social	% du parc	Nb de logements
Drôme Aménagement Habitat	6%	12
Valence Romans Habitat	94%	205

Orientations à l'échelle des résidences

La concentration de ménages précaires sur ce secteur est légèrement supérieure aux moyennes communale et intercommunale. Néanmoins les 5 résidences en alerte doivent faire l'objet d'une attention particulière au regard des caractéristiques de leur occupation.

La politique d'attribution pourra s'appuyer sur un taux de rotation non négligeable dans les résidences en alerte.

A/ Equilibrer les ressources des ménages

Constats	Orientations
<p><i>A l'échelle du secteur, plus d'1/4 de ménages à très bas revenus.</i></p> <p><i>5 unités en alerte dont 2 où la situation interpelle particulièrement (avenue de Chabeuil et rue des Alpes).</i></p> <p><i>Un niveau de loyer supérieur à la moyenne intercommunale (5,7€/m² contre 5,2 €/m² à l'échelle de l'agglomération)</i></p> <p><i>Dans certaines résidences, une part d'emploi précaire très importante.</i></p>	<ul style="list-style-type: none">➔ Dans les résidences en alerte, ne pas augmenter la part de ménages à très bas revenus et favoriser l'accueil de demandeurs aux revenus plus élevés.➔ Cibler des personnes en emploi stable dans les résidences où l'emploi précaire dépasse le seuil de 25%

B/ Equilibrer la composition familiale des ménages et les tranches d'âge

Constats	Orientations
<p><i>Très forte présence de personnes isolées et âgées dans certaines résidences en alerte</i></p> <p><i>Des logements grands et intermédiaires nettement majoritaires : 3-4 pièces (61,1%) et 5 pièces et plus (8%)</i></p> <p><i>31% de T1 – T2 présents sur le secteur</i></p>	<ul style="list-style-type: none">➔ Favoriser, dans le cadre des rotations et du renouvellement de l'occupation, l'arrivée de couples avec enfant(s) Les typologies de logements sont propices à l'accueil de familles (part importante de T3 et T4).➔ Mobiliser prioritairement les petits logements se libérant pour accueillir des jeunes couples

C/ Accompagner les ménages

<p>Constats</p> <p>1/ Les seniors <i>Des situations d'inadaptation du logement et / ou de sous-occupation potentielles compte tenu du très fort phénomène de vieillissement de la population (unité rue de Mirabeau notamment)</i></p> <p>2/ Capacités financières <i>Les impayés de loyer : dans 2 résidences en alerte, un taux d'impayés supérieur à 50% (à mettre en lien avec les niveaux de loyer particulièrement élevés sur ces deux résidences)</i></p> <p>3/ Les familles monoparentales</p>	<p>Orientations</p> <p>1/ Les seniors</p> <ul style="list-style-type: none">➔ Accompagner au mieux les situations d'isolement social (cf. part des personnes isolées et vieillissantes).➔ S'assurer du caractère adapté du logement et de la résidence / environnement➔ Engager pour les ménages volontaires, d'éventuelles mutations afin de favoriser leur installation dans un logement adapté, dans le cadre du NPRU du Polygone voisin ou du droit commun➔ Accompagner la diversification du profil (composition familial) des occupants pour garantir le bon fonctionnement de la résidence (cohabitation personnes âgées, jeunes enfants...) <p>2/ Capacités financières</p> <ul style="list-style-type: none">➔ Suivre avec vigilance le niveau d'impayés➔ Garantir l'adéquation, au moment de l'attribution et dans le temps, entre niveau de loyer (élevé) et niveau de revenus des ménages (faibles) <p>3/ Les familles monoparentales</p> <ul style="list-style-type: none">➔ Dans certaines résidences, suivre l'évolution de la part des ménages
--	--