

The logo for Valence Romans Agglo is located in the top left corner. It consists of the text 'valence ROMANS AGGL' in white, with 'valence' in lowercase and 'ROMANS AGGL' in uppercase. To the right of the text is a white hexagonal icon. The logo is set against a red background that is part of a larger decorative pattern of overlapping red and white hexagons.

valence  
ROMANS  
AGGL

# Programme Local de l'Habitat 2018-2023

## Document 1. Diagnostic (2016)

*PLH approuvé au conseil communautaire du 8 février 2018*

Document réalisé avec l'appui de l'équipe  
**URBANiS** et ArThémis

**Equipe projet URBANiS :**

Frédéric Pelisson, directeur d'étude

Grégory Dintre, chef de projet

Odile Dubois-Joye, expertise parc public

Frédérique Dittmar, expertise parc privé

**Equipe projet ArThémis**

Laurence Adolphe-Westphal, animation

**Contact URBANiS**

Agence régionale de Chambéry

14 avenue Jean Jaurès

73000 CHAMBERY

04 79 33 21 26

chambery@urbanis.fr

# Introduction

Le contenu, les objectifs et la portée du Programme Local de l'Habitat sont définis par les articles L.302-1 à L.302-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Le PLH est aujourd'hui le document-cadre de la politique intercommunale de l'habitat. Il établit pour 6 ans les objectifs et modalités de développement, d'amélioration et de gestion du parc de logements publics et privés, y compris l'hébergement des populations à besoins spécifiques.

Le PLH est composé :

- d'un **diagnostic** du fonctionnement du marché de l'habitat et du logement, pour évaluer les besoins qualitatifs et quantitatifs en logement et hébergement, et définir les enjeux en matière d'action publique sur le logement. Ce diagnostic fait l'objet du présent document.
- d'un document **d'orientations, qui énonce** les principes et objectifs de la politique locale de l'habitat, pour fixer des objectifs de développement, d'amélioration, d'adaptation et de requalification du parc de logement, qu'il soit public ou privé, qu'il soit pérenne ou temporaire, dans le respect des objectifs de mixité sociale, et d'équilibre territorial.
- d'un **programme d'actions**, qui définit les moyens opérationnels pour mettre en œuvre ces orientations : ingénierie, aides financières, dispositifs opérationnels, mesures réglementaires.

Le Programme Local de l'Habitat sera évalué régulièrement au cours des six années de mise en oeuvre. Par ailleurs, un **bilan triennal** portant notamment sur le respect des engagements en matière de mixité sociale doit être réalisé. Afin de satisfaire ces besoins d'évaluation, le PLH s'adosse à un **dispositif d'observation**.

Le PLH de Valence Romans Agglo devra tenir compte des évolutions législatives récentes, qui renforcent son opérationnalité :

- **Le PLH décline de façon précise les objectifs de construction :**
  - il indique la **typologie des logements à produire** (logement social, logement très social, logement conventionné privé),
  - **il décline les objectifs à la commune** et éventuellement **par sous-secteurs** du territoire communal ;
- **L'articulation du PLH avec les PLU est renforcée :**
  - Le PLH doit fixer les orientations relatives à l'application de certaines mesures prévues par le Code de l'Urbanisme : emplacements réservés pour le logement, secteurs de mixité sociale, surdensité...
  - Les auteurs du PLU disposent d'un délai de 3 ans pour rendre le PLU compatible avec le PLH ; mais l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que « ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification de ce plan ».
- **Un PLH approuvé est nécessaire pour la prise de délégation des aides à la pierre.**
- Enfin, depuis la loi ALUR, un PLH exécutoire déclenche **l'élaboration et l'animation** d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et **l'installation d'une Conférence Intercommunale du Logement**, qui fixe les orientations en matière d'attribution et d'équilibre territorial.

Par ailleurs, la loi ALUR impose aux PLH d'intégrer des actions en direction des copropriétés en difficulté et des actions de lutte contre l'habitat indigne. Le CCH indique que le diagnostic doit repérer les situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées

# Sommaire

1. DEUX BASSINS D'HABITAT DISTINCTS STRUCTURES PAR DEUX POLARITES URBAINES	6
2. BILAN DES ACTIONS DES PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT PREEXISTANTS	12
3. LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE SE REALISE DANS LE PERIURBAIN	22
4. DES VILLES CENTRES QUI SE PAUPERISENT ET UNE PERIPHERIE EN DESEQUILIBRE DE CLASSES D'AGE	26
5. UN DEFAUT D'OFFRE CONCURRENTIELLE ET ATTRACTIVE EN CENTRE URBAIN A DESTINATION DES PRIMO-ACCEDANTS	33
6. LE PARC SOCIAL : UN ENJEU DE QUALITE ET DE REEQUILIBRAGE DE L'OFFRE	42
7. LES DEUX PRINCIPAUX CENTRES-VILLES CONCENTRENT UN PARC DE LOGEMENTS PRIVES DEGRADEES, VACANTS, ET ENERGIVORES	52
8. UNE CONSOMMATION FONCIERE QUI DEMEURE ELEVEE, EN PARTICULIER SUR LE PERIURBAIN	60
9. CONCENTRATION DE L'OFFRE SPECIALISEE SUR LES POLES URBAINS, ET DES BESOINS DIFFUS CONCERNANT LES PERSONNES AGEES	69

# 1. Deux bassins d'habitat distincts structurés par deux polarités urbaines

/ Introduction au territoire

« Un positionnement géographique stratégique »

## Une situation favorable sur le plan géographique et économique

Les 56 communes de Valence Romans Agglo sont situées à l'interface de deux axes de communication de rangs européen et national : le **couloir rhodanien** (axe Londres / Paris / Lyon / Marseille / Barcelone) et le **Sillon Alpin** (Genève / Milan / Grenoble / Marseille / Barcelone).

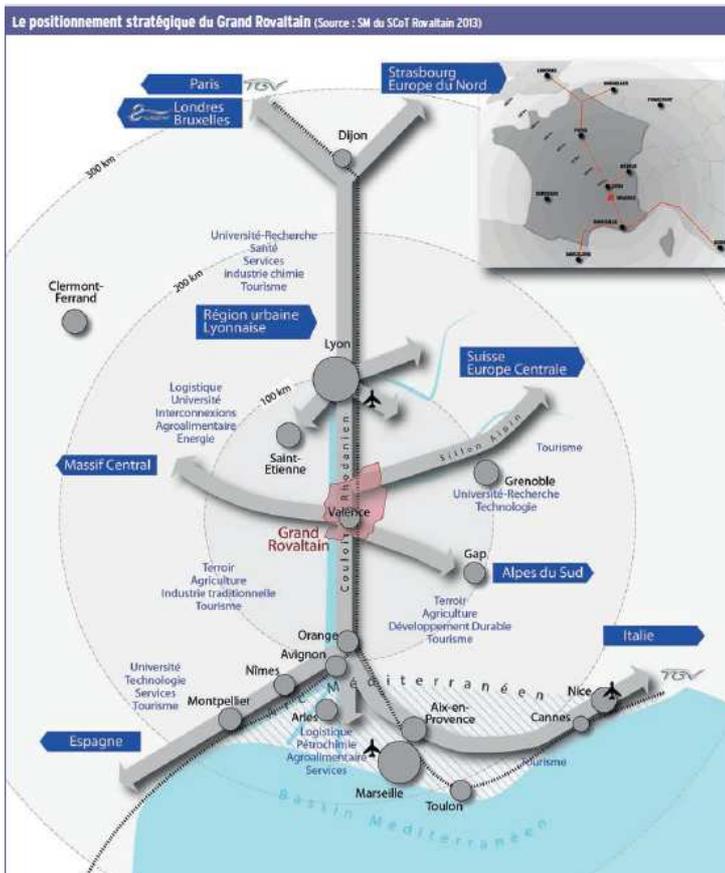
Ce positionnement stratégique est renforcé par l'existence de la Gare de Valence TGV qui place Valence-Romans à 2h de Paris, 1h30 de Marseille et 35 minutes de Lyon.

## Chiffres clés

224 670 hab. dont 64% sur les pôles urbains de Romans et Valence

78% des emplois sur les pôles urbains

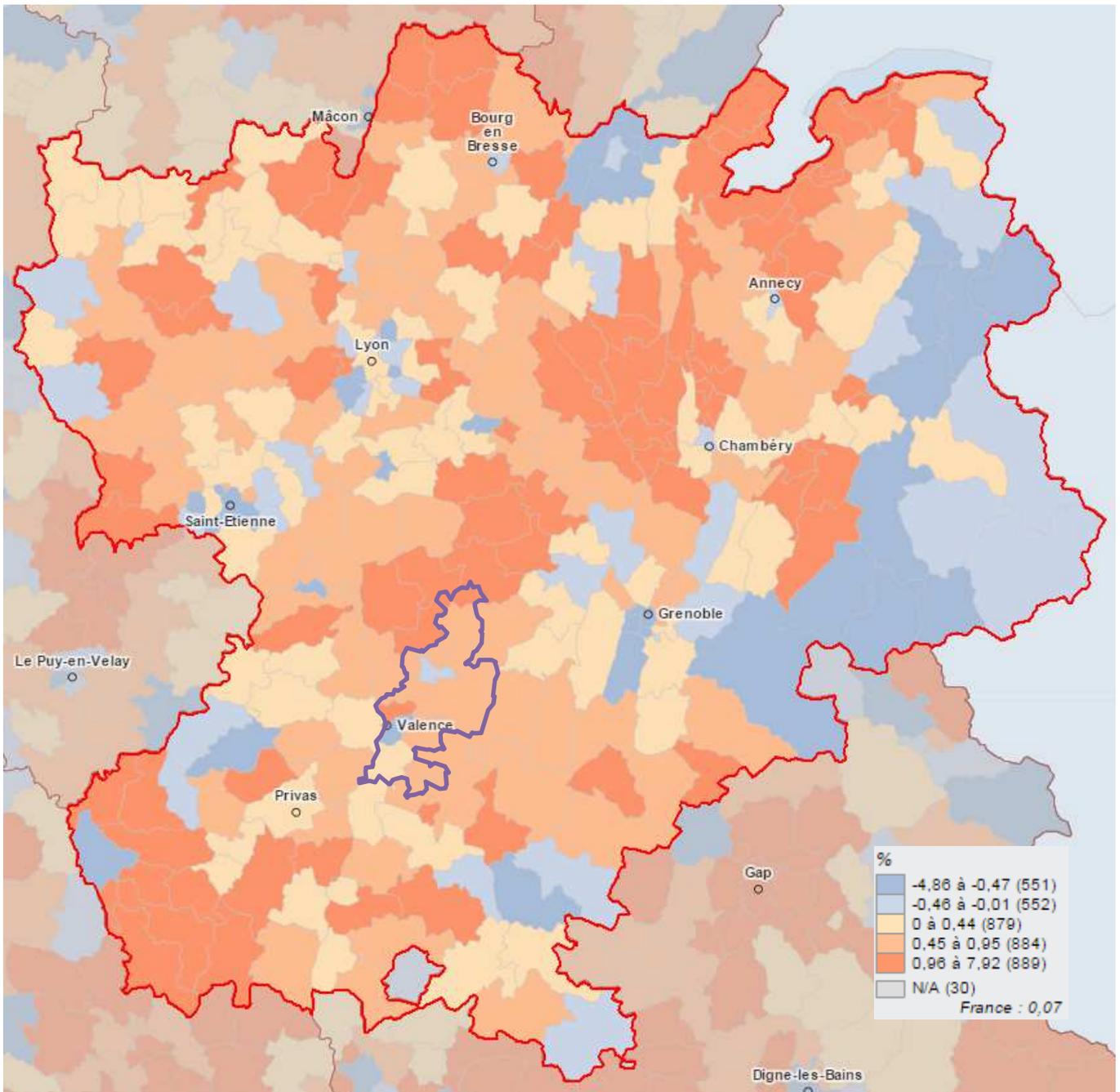
+3 000 emplois sur l'agglo depuis 2006



## Une attractivité modérée à l'échelle Rhône-Alpes

La cartographie ci-dessous illustre les taux de croissance démographiques liés au solde migratoire en Région Rhône-Alpes et par canton.

Les cantons urbains des agglomérations rhône-alpine (proches périphéries lyonnaises, stéphanoise, grenobloise, valentinoise) connaissent globalement une attractivité modérée comparativement aux espaces intermédiaires (Nord Drôme/ Nord Isère / Avant Pays Savoyard / Nord Ain), frontaliers (Genevois français) ou d'attraits touristiques (Sud Ardèche).



# « Une distribution de la population qui illustre tant la polarisation du territoire que la dispersion de l'habitat »

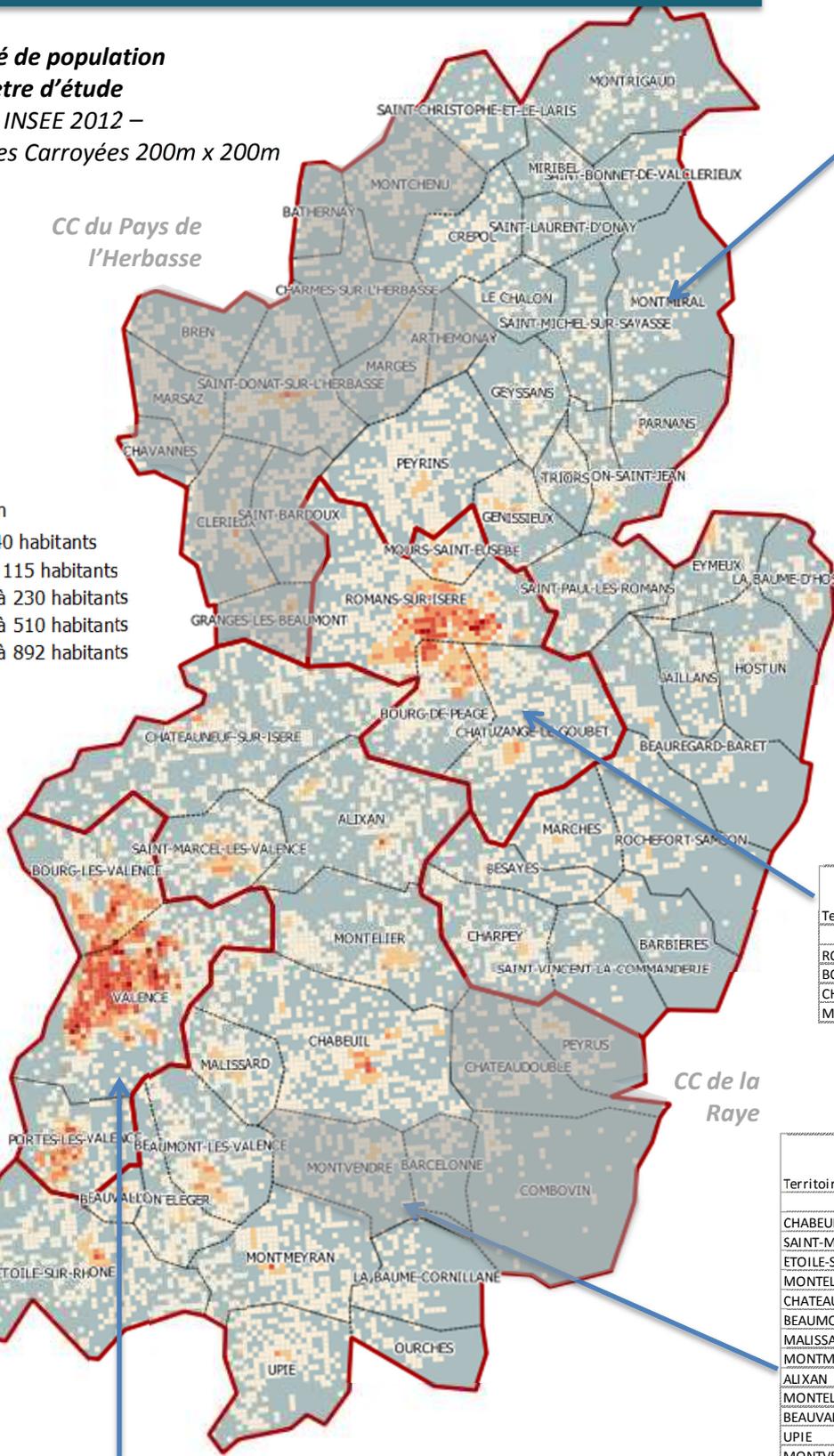
Densité de population  
Périmètre d'étude

Source INSEE 2012 –  
Données Carroyées 200m x 200m

CC du Pays de l'Herbasse

Population

- 1 à 40 habitants
- 40 à 115 habitants
- 115 à 230 habitants
- 230 à 510 habitants
- 510 à 892 habitants



Territoire	Population municipale 2012	Evolution population 2006-2011
<b>Collines et piémonts de Romans</b>	<b>35435</b>	<b>1,7%</b>
SAINT-DONAT-SUR-L'HERBASSE	3912	2,4%
PEYRINS	2493	-0,4%
CLERIEUX	2033	0,4%
GENISSIEUX	1971	-0,2%
SAINT-PAUL-LES-ROMANS	1787	2,0%
CHATILLON-SAINT-JEAN	1280	0,7%
CHARPEY	1274	1,8%
BESAYES	1138	2,6%
EYMEUX	1074	4,4%
MARGES	1006	2,2%
ROCHEFORT-SAMSON	980	1,2%
BARBIERES	961	4,8%
HOSTUN	933	2,4%
GRANGES-LES-BEAUMONT	927	-0,7%
CHARMES-SUR-L'HERBASSE	920	1,9%
JAILLANS	881	3,4%
BEAUREGARD-BARET	804	2,1%
MARCHES	795	1,5%
MARSAZ	740	4,2%
PARNANS	687	2,5%
GEYSSANS	675	3,7%
MONTMIRAL	641	1,1%
TRIORS	594	3,9%
MONTCHENU	582	1,2%
CHAVANNES	579	4,5%
SAINT-BARDOUX	569	-1,2%
LA BAUME-D'HOSTUN	561	4,0%
CREPOL	552	2,1%
ARTHEMONAY	549	1,9%
BREN	536	0,4%
SAINT-MICHEL-SUR-SAVASSE	534	1,7%
MONTMIRAL	476	-0,2%
SAINT-VINCENT-LA-COMMANDERIE	474	1,6%
SAINT-CHRISTOPHE-ET-LE-LARIS	390	0,3%
MIRIBEL	285	2,9%
BATHERNAY	256	2,1%
SAINT-BONNET-DE-VALCLERIEUX	222	0,6%
LE CHALON	216	6,4%

Territoire	Population municipale 2012	Evolution population 2006-2011
<b>Pôle urbain romano-péageois</b>	<b>51640</b>	<b>0,5%</b>
ROMANS-SUR-ISERE	33701	0,3%
BOURG-DE-PEAGE	10169	0,3%
CHATUZANGE-LE-GOUBET	4989	1,6%
MOURS-SAINT-EUSEBE	2781	1,9%

Territoire	Population municipale 2012	Evolution population 2006-2011
<b>Plaine de Valence</b>	<b>46180</b>	<b>1,4%</b>
CHABEUIL	6784	1,0%
SAINT-MARCEL-LES-VALENCE	5746	3,4%
ETOILE-SUR-RHONE	5024	2,0%
MONTEILIER	3814	2,5%
CHATEAUNEUF-SUR-ISERE	3790	1,2%
BEAUMONT-LES-VALENCE	3784	0,2%
MALISSARD	3251	0,8%
MONTMEYRAN	2888	0,9%
ALIXAN	2452	2,1%
MONTELEGER	1802	-0,7%
BEAUVALLON	1582	-0,6%
UPIE	1535	3,0%
MONTVENDRE	1083	1,6%
PEYRUS	622	1,5%
CHATEAUDOUBLE	584	1,6%
LA BAUME-CORNILLANE	454	0,9%
COMBOVIN	407	0,1%
BARCELONNE	351	-0,3%
OURCHES	227	2,3%

Territoire	Population municipale 2012	Evolution population 2006-2011
<b>Pôle urbain valentinois</b>	<b>91415</b>	<b>-0,3%</b>
VALENCE	62481	-0,7%
BOURG-LES-VALENCE	19305	0,6%
PORTES-LES-VALENCE	9629	0,7%

# « Deux pôles d'emploi et des secteurs périphériques à forte vocation résidentielle »

## Deux polarités urbaines structurantes qui accueillent 64% de la population et 78% des emplois

Valence Romans Agglo comptait au 1<sup>er</sup> janvier 2012 un total de 212 543 habitants répartis au sein d'un territoire composés de 51 communes.

Le périmètre d'étude retenu pour l'étude de révision du PLH intègre les EPCI voisins de la Raye et de l'Herbasse et porte le nombre d'habitants du secteur d'étude à 224 670 habitants répartis sur 56 communes

Au vu des logiques d'emploi, de concentration en habitants, de déplacements et d'accès aux services, le PLH s'appuiera sur lecture de territoire structuré par deux bassins d'habitat polarisés par leurs centralités respectives : l'un centré sur la ville de Valence, l'autre sur celle de Romans/Isère, et des secteurs périurbains et ruraux respectivement polarisés par chacun des bassins urbains au sein desquels peuvent être distinguées des communes relevant d'une logique plus rurale que périurbaine.

Les pôles urbains structurent le territoire tant en emploi (78% des emplois) qu'en terme de concentration de population (deux tiers des habitants).

## L'ecoparc Rovaltain TGV, locomotive du territoire en termes d'emploi

L'ecoparc de la gare Valence TGV, regroupe des activités de haute technologie autour de leaders européens, de PME et de laboratoires de recherche en écotoxicologie.

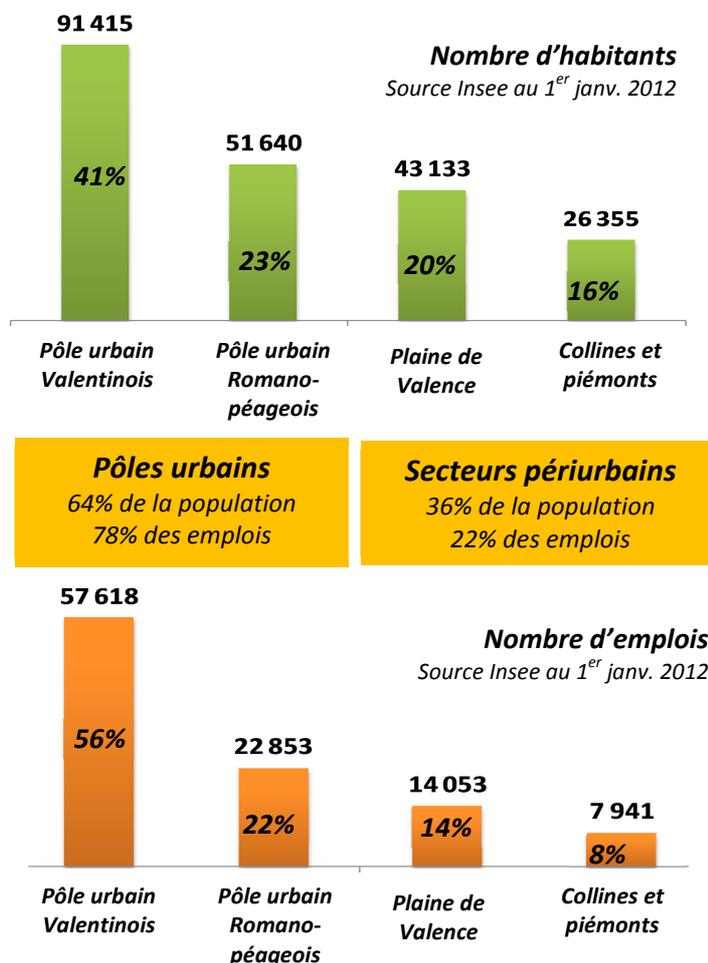
L'objectif est de maintenir le rythme de développement observé depuis la création du pôle d'activité avec l'accueil de 200 à 250 emplois nouveaux chaque année, et la construction d'environ 7 000 m<sup>2</sup> de plancher activités et bureaux (1800 emplois en 2014 – perspectives initiales de 10000 emplois à horizon 20140)

Le développement de ce pôle d'activité induit un impact certain en terme de besoins en logements sur le périmètre de Valence Romans Agglo. Les choix d'aménagement arrêtés pour le pôle de Rovaltain est de ne pas y implanter de logements. En contrepartie de ce parti d'aménagement, les fonctions résidentielles des communes périphériques (Saint-Marcel les-Valence, Chateauneuf-sur-Isère et Alixan) doivent être renforcées. Les résultats de l'enquête déplacements pilotée par l'ecoparc permettront d'apporter des éléments relatifs aux choix résidentiels effectifs des salariés du pôle Rovaltain.

## Forte vocation résidentielle en périurbain

Le rapport emploi/actif démontre une forte polarisation des bassins urbains (139 emplois pour 100 actifs sur le pôle urbain du valentinois, 102 sur le pôle urbain du romanais-péageois).

Les bassins périurbains remplissent quant à eux une fonction essentiellement résidentielle puisque le rapport emploi/actif est nettement déficitaire (68 sur la Plaine de Valence et 42 sur les Collines et Piémonts de Romans). L'emploi connaît un accroissement significatif depuis 1999, 14500 emplois nouveaux ont été créés dont la moitié sur le pôle urbain de Valence, 29% sur la Plaine de Valence, et 19% sur le pôle de Romans



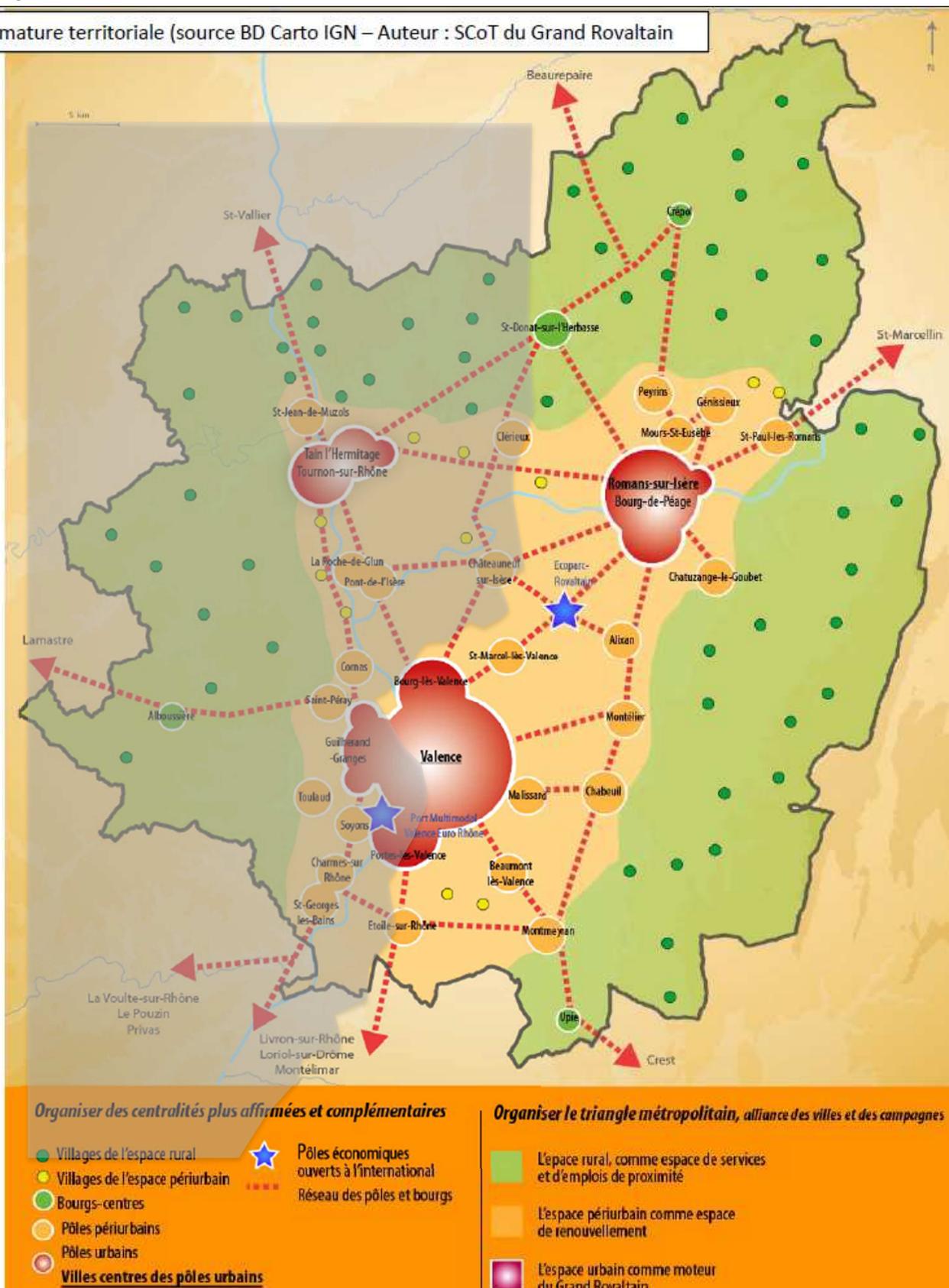
## Armature urbaine et approche PLH

La structuration urbaine du territoire selon le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Rovaltain tient compte des logiques d'armature urbaine et de centralités complémentaires.

Le périmètre d'étude PLH (VRA + CCPH + CCR) est structuré par

- deux pôles urbains (5 communes dont 2 villes « centre »),
- 15 pôles périurbains,
- 3 bourgs centre ruraux,
- 6 villages de l'espace périurbain,
- 36 villages de l'espace rural.

Armature territoriale (source BD Carto IGN – Auteur : SCoT du Grand Rovaltain)



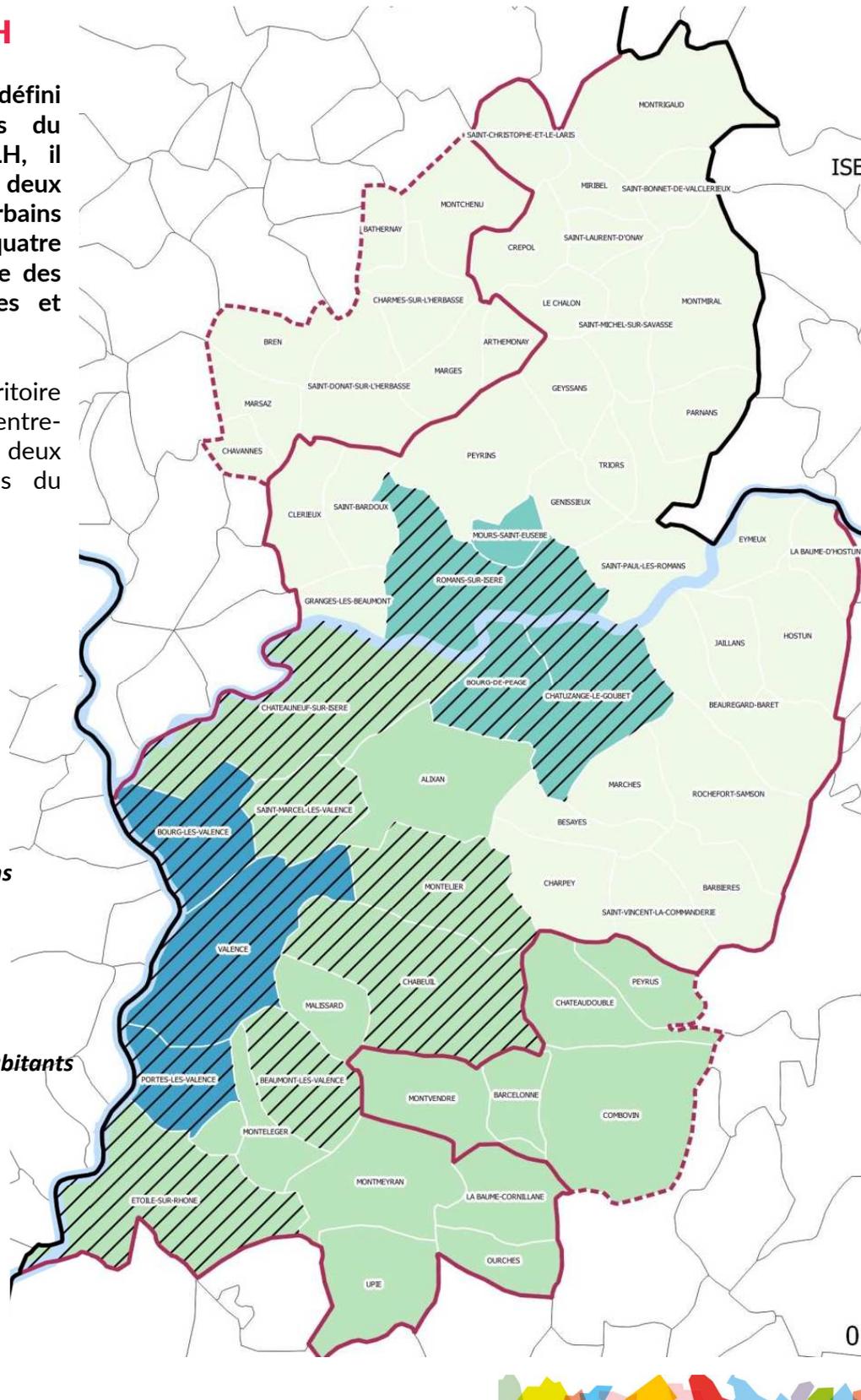
## Le périmètre d'étude et son découpage pour l'analyse PLH

Le PLH reprend l'armature urbaine défini par le SCoT. Pour les besoins du diagnostic de la révision du PLH, il organise également le territoire en deux bassins d'habitat autour des pôles urbains de Valence et Romans-sur-Isère, et quatre micros-bassins, afin de tenir compte des dynamiques d'habitat entre centres et périphéries...

Ceux-ci proposent une entrée du territoire tenant compte des logiques centre-périphérie propre à chacune des deux polarités urbaines et structurantes du territoire (cf. carte page suivante)

### Les micros-bassins retenus pour l'étude PLH :

-  Collines et piémonts de Romans
-  Plaine de Valence
-  Pôle urbain romano-péageois
-  Pôle urbain valentinois
-  Communes de plus de 3500 habitants
-  Périmètre de VRA
-  Périmètre d'étude PLH
-  Limites départementales



Le territoire de Valence-Romans Agglo présente des atouts intrinsèques à son positionnement géographique et à son niveau de service et d'équipement conférés par la présence de deux villes centres qui concentrent des équipements et services polarisants (Universités, Centre Hospitalier, Lycées, Commerces de centre-ville). Parallèlement, les villages et centralités de périphérie offrent un cadre de vie de qualité en relative proximité des pôles d'emplois, ce qui les dote d'atouts certains sur le plan résidentiel.

## 2. Bilan des actions des Programmes Locaux de l'Habitat préexistants

Se questionner sur la politique locale conduite jusqu'à présent

### Trois PLH préexistants

Trois PLH préexistaient sur le territoire de l'EPCI avant la création de Valence Romans Agglo :

- > PLH 2009-2014 de la CA. du Pays de Romans,
- > PLH 2009-2014 de la CC du Canton de Bourg de Péage,
- > PLH 2013-2018 de la CA Valence Agglo,
- > Les 4 communes de Etoile/Rhône, Beauvallon, Montéleger, Ourches, et les CC de la Raye et de l'Herbasse étant non couvertes par un PLH.

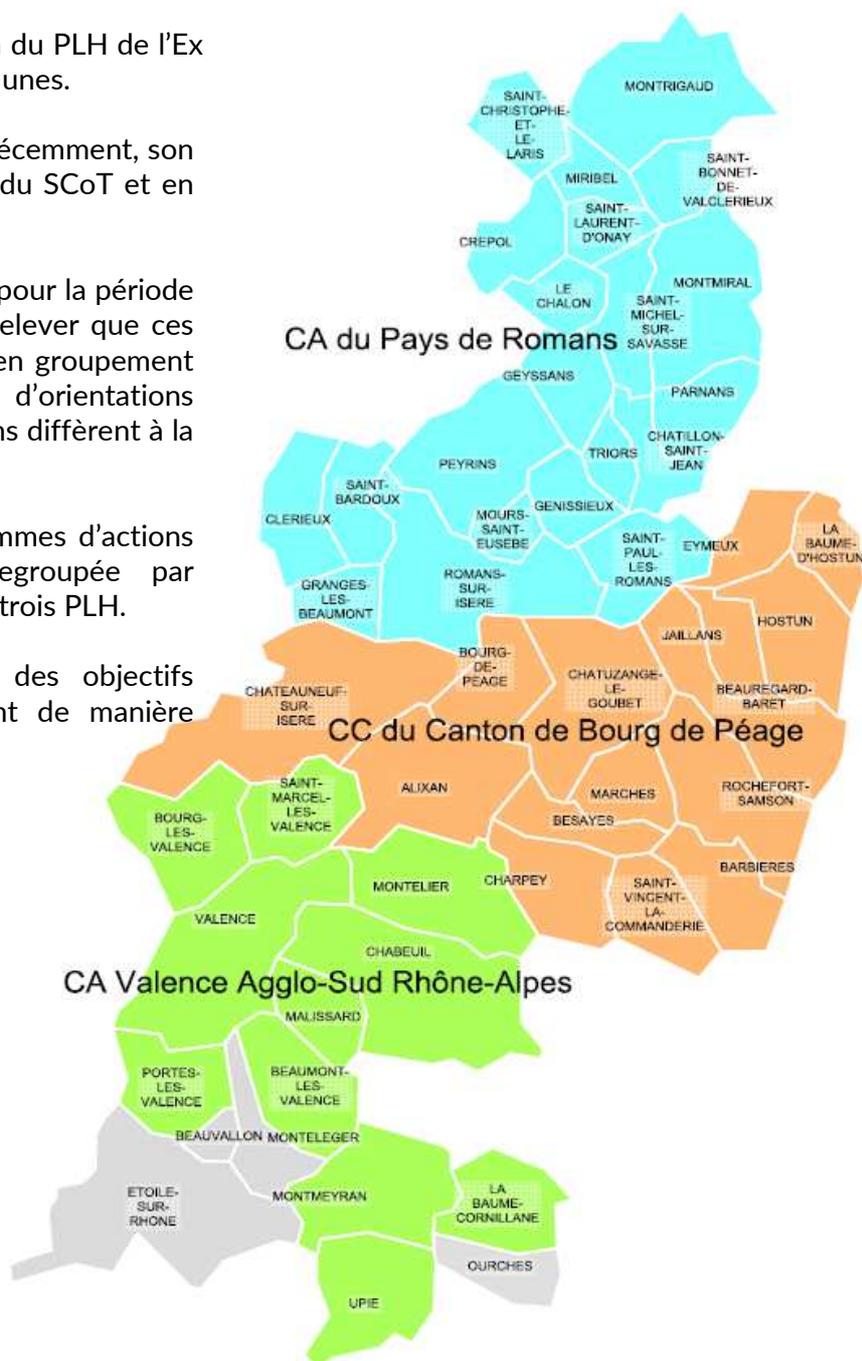
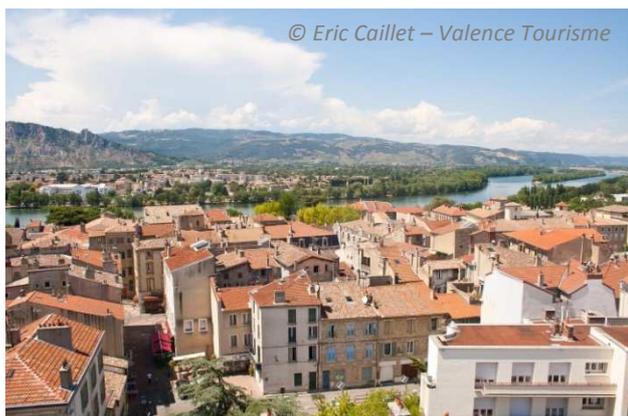
Par délibération, il a été décidé la mise en révision du PLH de l'Ex EPCI Valence Agglo afin de l'étendre aux 51 communes.

Le PLH Valence Agglo est celui approuvé le plus récemment, son élaboration s'est faite en parallèle des réflexions du SCoT et en intègre la philosophie.

Par ailleurs, les PLH ex CCCBdP et CAPR élaboré pour la période 2008-2014 sont prorogés de deux ans. Il est à relever que ces deux PLH furent élaborés de manière conjointe en groupement de commande et disposent d'un diagnostic et d'orientations stratégiques communs. Leurs programmes d'actions diffèrent à la marge.

Le présent document dresse le bilan des programmes d'actions des trois PLH préexistants de manière regroupée par thématiques selon les orientations communes aux trois PLH.

Les éléments quantitatifs relatifs à l'atteinte des objectifs territorialisés de chacun des trois PLH figurent de manière transversale au sein des autres fiches-diagnostic.



## Les PLHs, le foncier et l'urbanisme

Les trois PLHs préexistants retiennent des orientations stratégiques proches sur les questions foncières et d'urbanisme et visent notamment à dégager des polarités sur le territoire, à organiser le développement de l'offre nouvelle, à améliorer la qualité architecturale et environnementale de l'habitat.

### > Dégager des polarités et tenir compte des équipements existants pour asseoir le développement

Le PLH du Pays de Romans se décline en trois typologies de communes :

- La ville centre vouée à continuer à se développer tout en maintenant un certain interventionnisme sur le choix des formes urbaines et l'accompagnement opérationnel (ORI, OPAH, Aides à la pierre)
- La première périphérie (8 communes) dont le constat de vieillissement des premiers lotissements implique d'apporter une réponse plus diversifiée (collectif, petits logements, rénovation des centres anciens et limitation de l'étalement)
- La deuxième périphérie (11 communes) dont l'enjeu est de garder un équilibre entre croissance démographique et services publics

Le PLH CC du Canton de Bourg-de-Péage, retient le même type de découpage que celui du Pays de Romans (Ville centre, Première périphérie de 3 communes, 2<sup>ème</sup> périphérie constituée de 16 communes) l'objectif est de renforcer le poids des communes les plus proches de Bourg de Péage où la demande est forte et où les équipements sont pour une partie déjà existantes et/ou facilement accessibles.

Le PLH de Valence Agglo, enfin décline ses orientations selon sa définition de l'armature urbaine : le pôle urbain (3 communes) sur lequel il s'agit de recréer une dynamique de croissance démographique sur le cœur d'agglo ; les pôles secondaires (2 communes) où l'objectif est de renforcer les centralités périurbaines du territoire pour un développement équilibré, les pôles relais (4 communes) et les villages polarisés (3 communes) sur lesquels il a été retenu de maîtriser la croissance démographique en lien avec les besoins et équipements existants.

### > Organiser le développement de l'offre nouvelle

Sur les PLH de l'ex CAPR et de l'ex CCBdP, cet objectif se traduit par les objectifs suivants : accompagner les communes dans le choix et l'élaboration d'un document local d'urbanisme (le PLU simplifié), s'engager dans la mise en place de politiques foncières communales et intercommunales, préserver la ressource foncière, programmer les services et équipements.

Le PLH de l'ex Valence Agglo cherche quant à lui, outre les objectifs quantitatifs à veiller à un dimensionnement des zones à urbanisées ouvertes ajustées de manière à ce qu'elles permettent l'atteinte de ces objectifs. Il précise également que les documents d'urbanisme « surdimensionnés » devront être revus de manière à ce que les zones ouvertes soient cohérentes avec la programmation habitat.

### > Améliorer la qualité architecturale et environnementale de l'habitat et développer le conseil en urbanisme

En ce sens, les deux PLHs du romano-péageois cherchent à poursuivre pour objectifs de réaliser des études de nouveaux quartiers, d'intégrer l'approche environnementale dans l'habitat et les opérations nouvelles de logements, de promouvoir les énergies renouvelables dans l'habitat neuf. De surcroît les PLHs présentent pour ambition de former les élus en matière d'urbanisme via la CAUE, et se fixent pour objectif de doter chaque commune d'un PLU.

Le PLH de Valence Agglo, intègre également au sein de son programme d'actions des actions de ce type en prévoyant de développer les études pré-opérationnelles sur sites à enjeux et à encourager les démarches de type AEU (approche environnementale de l'urbanisme)

Des succès et marges d'améliorations se dégagent au bilan de la mise œuvre des actions répondant à ces objectifs :

### Des succès

- > Adhésion à l'EPORA pour l'accompagnement des communes dans leurs stratégies foncières en termes d'aide à la maîtrise foncière et d'aide à la définition de stratégies (étude en cours sur la ville de Valence).
- > Mise en place d'une mission d'architecte-conseil à disposition des communes sur le bassin romano-péageois. Cette mission bénéficie de l'appui du CAUE à travers la signature de la charte départementale.
- > Mise en place d'un groupe de travail technique urbanisme-foncier intercommunal sur l'ex Valence Agglo.
- > Signature de la charte départementale CAUE sur l'ex CAPR et l'ex CC BdP.
- > Signature de la charte paysagère du Pays de Romans qui intègre des recommandations pour l'habitat. Document de grande qualité, celui-ci fait toutefois l'objet d'une faible appropriation.
- > Avis systématique des EPCI sur les documents d'urbanisme et travail approfondi et renforcé sur le secteur des ex CC BdP et CAPR. Avec parfois des interventions d'accompagnement en amont des démarches de révision ou d'élaboration.



Extrait charte paysagère CAPR

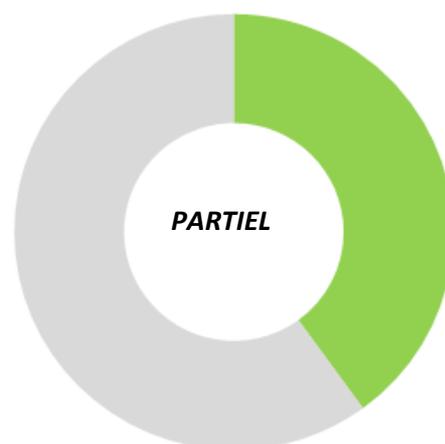
### Des marges de progrès

- > La traduction des PLH dans les documents d'urbanisme s'est essentiellement portée sur la traduction des objectifs quantitatifs.
- > Pas de réflexion conduite pour la création d'une EPL dédiée à la production de foncier aménagé.

> Les actions projetées par les trois PLHs ont permis d'initier des réflexions en termes de politique foncière et d'urbanisme et se développent progressivement via les conventions avec EPORA. Néanmoins, à ce jour il n'existe pas réellement de stratégies foncières intercommunales, les communes étant le plus souvent (hors accompagnement ponctuel du CAUE) elles-mêmes démunies en termes d'ingénierie opérationnelle et pré opérationnelle.

L'un des enjeux de la révision du PLH sera de parvenir à créer une dynamique forte et portée politiquement sur les questions de maîtrise foncière et d'encadrement réglementaire de manière à bâtir une stratégie foncière permettant, sur les sites relevant d'un enjeu particulier, d'assurer leur optimisation et de tendre vers une mobilisation en temps voulu, au moment voulu. Un programme d'action foncière (tel qu'évoqué par le programme d'action du PLH Valence Agglo) pourra en être une concrétisation mais devra nécessairement s'accompagner par une adaptation forte et volontariste des documents d'urbanisme.

### >Indice d'engagement



## Les PLHs, la mixité sociale et le logement abordable

Les trois PLHs préexistants retiennent des orientations stratégiques proches sur les questions de la diversification du parc de logements en faveur de la mixité sociale et visent particulièrement à assurer la diversité de l'offre.

Les PLHs du Pays de Romans et du Canton de Bourg de Péage visent les objectifs suivants :

- Utiliser les outils réglementaires et incitatifs favorisant le logement social,
- Inciter les maires à avoir une action foncière au bénéfice du logement social (locatif et accession),
- Inciter les bailleurs sociaux à intervenir dans le tissu existant,
- Développer le logement conventionné dans le parc privé ancien,
- Réaliser des opérations en accession sociale, déclinaison en trois typologies de communes :

Le PLH de Valence Agglo quant à lui retient pour orientation des objectifs de mixité sociale ambitieux afin d'orienter la production nouvelle vers des produits abordables, tant à la location qu'à l'accession. Il s'agit ainsi de garantir la mixité sociale sur toutes les communes du territoire. Au sein du programme d'action l'orientation se traduit par un soutien à la production locative publique par un système de financement avec critères (plus particulièrement via une aide aux bailleurs HLM pour la production PLAI, PLUS, Acquisition-amélioration). Une action spécifique vise l'engagement d'une réflexion en faveur de l'accession sociale à la propriété. Enfin le PLH de Valence Agglo retient également pour principe d'action la mobilisation du parc existant privé pour la production de loyers maîtrisés.

Des succès et marges d'améliorations se dégagent au bilan de la mise œuvre des actions répondant à ces objectifs :

### Des succès

- > Une aide à la production nouvelle PLUS en lien avec le plan logement départemental (environ 2000€/logements) + garantie d'emprunt en complément des aides apportées par le Conseil Départemental sur les PLAI (convention de partenariat) qui a permis un niveau d'atteinte des objectifs PLH plutôt satisfaisant (cf. tableaux page suivante).
- > Une aide à la production PLAI en diffus portée par les associations agréées (5000€/logement) qui a permis de soutenir un rythme de l'ordre de 12 logements/an.



### Des marges de progrès

La fusion des EPCI a eu pour conséquence le report ou l'abandon de la mise en œuvre de plusieurs actions définies sur Valence Agglo, notamment :

- > Le système d'aide aux bailleurs demeure forfaitaire et ne permet pas l'étude des projets selon des critères qualitatifs,
- > L'OPHV n'est pas encore rattaché à l'agglomération,
- > Pas de réflexion en faveur de l'accession sociale,
- > Pas d'animation en faveur de l'optimisation demandes/attributions.

Détails des objectifs quantitatifs (à noter que les objectifs donnés pour Valence Agglo sont ici regroupés par typologies de communes. Ils sont, au sein du PLH définis à la commune) :

Objectif sur 6 ans	CAPR			CCBdP			CA Valence Agglo			
	Ville centre	Première couronne	2ème couronne	Ville centre	Première périphérie	2ème périphérie	Pôles urbains	Pôles secondaires	Pôles relais	Villages polarisés
Locatif très social	66	36	6	24	42	18	352	47	19	0
Locatif social	282	132	24	66	222	72	825	109	115	6
Locatif intermédiaire	42	12	0	18	36	0	0	0	0	0
Accession sociale	42	24	6	18	30	18	651	78	65	6

Les tableaux ci-dessous précisent le niveau d'atteinte des objectifs PLH. S'agissant du PLH du Pays de Romans, les cibles ont été globalement atteintes. Sur la Ville centre la production s'est plus tournée vers le logement intermédiaire dans une optique de rééquilibrage. Il est toutefois constaté une faible réalisation sur les communes de seconde couronne. Sur le Canton de Bourg de Péage, la production sur la ville centre a très largement dépassé l'objectif fixé et offre ainsi un équilibre avec la première et seconde couronne qui n'ont pas atteintes leurs objectifs. Sur Valence Agglo, il est trop prématuré pour dresser un bilan, néanmoins il est à noter une forte production sur certaines typologie, qui au tiers du PLH ont déjà dépassé leurs objectifs.

A la production locative publique vient s'ajouter la dynamique de conventionnement du parc privé avec l'Anah impulsé par les OPAH. Celle-ci vient ainsi renforcer le niveau d'atteinte des objectifs PLH en terme de mixité.

Production sur période PLH (source RPLS)	CAPR (2009-2014)			CCBdP (2009-2014)			CA Valence Agglo (2013-2014)			
	Ville centre	Première couronne	2ème couronne	Ville centre	Première périphérie	2ème périphérie	Pôles urbains	Pôles secondaires	Pôles relais	Pôle locaux/ Villages polarisés
Locatif très social	227	284	11	256	131	23	631	61	160	1
Locatif social										
Locatif intermédiaire	55	5	0	0	16	0	17	6	86	0
Accession sociale	<i>non disponible</i>									

Taux d'atteinte (production/objectif)	CAPR (2009-2014)			CCBdP (2009-2014)			CA Valence Agglo (2013-2014)			
	Ville centre	Première couronne	2ème couronne	Ville centre	Première périphérie	2ème périphérie	Pôles urbains	Pôles secondaires	Pôles relais	Pôle locaux/ Villages polarisés
Locatif très social	65%	169%	37%	284%	50%	26%	54%	39%	119%	17%
Locatif social										
Locatif intermédiaire	131%	42%	Pas d'objectif PLH	0%	44%	Pas d'objectif PLH				
Accession sociale	<i>non disponible</i>									

Conventionnement privé sur période PLH	CAPR (2009-2014)			CCBdP (2009-2014)			CA Valence Agglo (2013-2014)			
	Ville centre	Première couronne	2ème couronne	Ville centre	Première périphérie	2ème périphérie	Pôles urbains	Pôles secondaires	Pôles relais	Villages polarisés
Locatif très social (Anah LCTS)	10	0	0	0	0	0	2	0	0	0
Locatif social (Anah LCS)	122	4	9	24	10	6	57	4	3	0
Locatif intermédiaire (Anah LI)	46	0	0	0	0	0	0	0	0	0

> Les actions mises en œuvre au sein des trois PLH ont permis de soutenir une production locative sociale publique dynamique vectrice d'une mixité sociale sur l'ensemble du territoire. Des lacunes sont toutefois identifiées sur les plus petites communes sur lesquelles les bailleurs peuvent parfois être réticents à intervenir du fait de l'éloignement aux pôles d'emplois et de services, mais également de plus grandes difficultés à équilibrer les opérations en zone C.

Les perspectives offertes par la révision du PLH ouvrent la voie à une meilleure harmonisation des dispositifs de soutien à l'échelle de Valence Romans Agglo et à l'opportunité de relancer des chantiers de réflexion et d'actions innovants définis au sein du PLH de Valence Agglo et non mis en œuvre à ce jour, en particulier sur la question de l'accession sociale à la propriété et de l'amélioration du système de gestion et attribution des demandes.

> **Indice d'engagement**



## Les PLHs, la réhabilitation du parc ancien et la lutte contre la vacance

Les trois PLH préexistants retiennent des orientations ambitieuses, les questions de réhabilitations du parc de logements existants.

Les PLHs du Pays de Romans et du Canton de Bourg de Péage visent les objectifs suivants :

- Engager une OPAH sur le pôle romano-péageois,
- Lancer un PIG sur le territoire des trois CC,
- Lutter contre l'indécence et l'insalubrité,
- Permettre les transformations d'usage à bon escient,
- Adapter les logements au vieillissement de la population,
- Requalifier les programmes vieillissants du parc social,
- Reconduire l'action façades du Pays de Romans.

Le PLH de Valence Agglo quant à lui retient pour orientation de répondre à l'enjeu relatif au parc existant lié à la nécessité d'engager une politique de réhabilitation de grande ampleur pour éviter l'obsolescence « programmée » du parc ancien énergivore face à la construction neuve RT2012.

Il s'agit de poursuivre les efforts en matière d'aide à l'adaptation/réhabilitation du parc privé existant notamment pour faire face à l'accroissement des situations de précarité énergétique. Les actions correspondantes sont formulées comme suit :

- Mobiliser le parc existant privé pour la production de loyers maîtrisés et assurer l'accès au logement pour les populations fragiles,
- Renforcer les dispositifs existants en matière de réhabilitation du parc ancien et de mobilisation du parc vacant,
- Mettre en place une politique de requalification thermique massive du parc public et privé,
- Favoriser la création d'une offre adaptée au vieillissement de la population et aux préoccupations des seniors.

### Des succès

> Convention de soutien à l'action de l'agence immobilière à vocation sociale (AIVS) « ADLS » qui permet de renforcer les actions de conventionnement du parc privé en créant des logements solidaires de qualité.

### Des marges de progrès

- > L'aide au conventionnement sans travaux demeure insuffisante (60% objectif atteint)
- > L'avenant de l'OPAH n'a pas permis de renforcer l'intervention (55% d'atteinte des objectifs globaux 2011-2015)
- > L'OPAH intègre une cible copropriété, mais sur la seule base d'aides individuelles apportées par l'Anah
- > Pas de prise en charge de la Garantie des Risques Locatifs par l'EPCI tel que le prévoyait le PLH Valence Agglo
- > Pas de mise en œuvre d'une cellule de veille habitat indigne (objectif OPAH atteint à 20%)
- > Romans et BDP n'ont pas reconduit leur action sur les îlots dégradés
- > Pas de réflexion engagée sur la réhabilitation du parc public

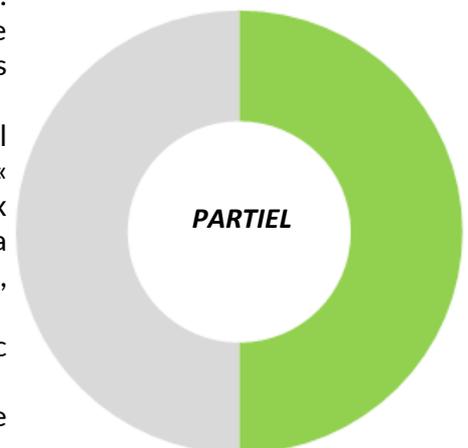
Malgré un volontarisme certain, les besoins demeurent d'autant plus importants qu'ils n'avaient pas été appréhendés dans les dispositifs mis en place (pas de volet copropriétés dégradées ; un volet amélioration thermique des copropriétés à Valence mais une politique privilégiant une approche individuelle). Parallèlement, la vacance a progressé partout mais c'est surtout sur Romans que le phénomène est marqué avec environ 500 logements vacants supplémentaires pendant la durée du PLH.

Les dispositifs de type PIG et OPAH semblent avoir touchés l'habitat individuel et les situations qui présentent le moins de difficulté tant pour le diagnostic, « quels travaux faire en priorité ? », que pour la décision d'engager des travaux (mono propriété). Pourtant, les besoins en matière d'amélioration de la performance thermique des logements sont présents pour tous les logements, qu'ils soient individuels ou collectifs.

Le bilan des dispositifs « parc privé » montre une inertie forte dans le parc locatif privé, l'indignité et les copropriétés.

Un enjeu en matière d'attractivité des pôles urbains qui concerne fortement le parc existant du point de vu de sa rénovation et sa place à venir sur le marché.

### >Indice d'engagement



## Les PLHs, les publics spécifiques et la solidarité

Les trois PLHs préexistants retiennent des orientations proches en faveur des publics dits « spécifiques » (jeunes isolés, personnes démunies, personnes âgées, gens du voyage).

Les PLHs du Pays de Romans et du Canton de Bourg de Péage partagent les objectifs suivants :

- Apporter des solutions adaptées en matière de logement pour les personnes âgées et à mobilité réduite,
- Renforcer les capacités d'hébergement et de logements pour les jeunes,
- Réaliser une structure adaptée pour les personnes en difficultés psychologiques,
- Développer une offre adaptée pour les gens du voyage sédentarisés,
- Réaliser les places prévues dans le Schéma des Aires d'accueil des gens du voyage.

Le PLH de Valence Agglo quant à lui retient pour principe d'actions les engagements suivants :

- Mettre en place une politique de requalification thermique massive du parc public et privé,
- Faciliter les sorties d'hébergement pour les publics les plus démunis,
- Favoriser la création d'une offre adaptée au vieillissement de la population et aux préoccupations des seniors,
- Favoriser la création d'une offre adaptée au handicap et répondre aux préoccupations des populations en situation de handicap,
- Redonner de la cohérence au dispositif en matière d'accueil, d'information et d'orientation dans son ensemble et œuvrer pour la fluidité des parcours résidentiels des jeunes,
- Contribuer à l'émergence de solutions durables et adaptées pour l'accueil des gens du voyage et autres populations marginalisées.

### Des succès

- > Convention de soutien avec AIDER (*intergénérationnel*)
  - > Convention de soutien avec ADALOGIS (*Logements adaptés*)
  - > Lien ADLS pour logement des jeunes
  - > Animation de l'OPAH en faveur du maintien à domicile (*pas d'aide Agglo*)
- VRA verse une aide de 5000€ par nouveau logement aux associations qui porte du PLAI en diffus
- > VRA gère aujourd'hui les aires d'accueil et accompagne les communes dans la prospection de sites d'implantation et émet un avis sur la prise en compte des besoins au sein des documents d'urbanisme.



### Des marges de progrès

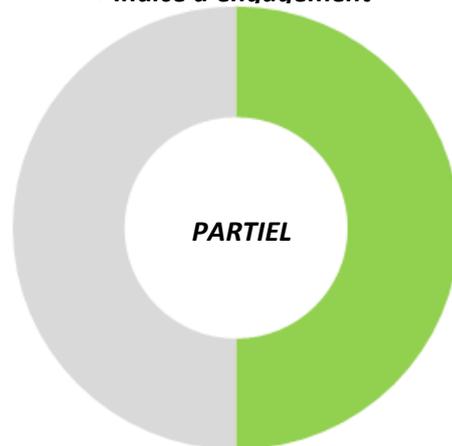
- > La mission d'observation est en place mais n'a pas fait de focus à ce jour sur la thématique vieillissement
- > Démunis : pas d'aides aux résidences sociales
- > Personnes âgées : pas d'avance du crédit d'impôt tel que prévu par le PLH de Valence Agglo, pas d'animation partenariale spécifique engagée sur la question
- > Personnes handicapées : pas de label qualité d'usage tel que prévu par le PLH Valence Agglo / pas d'aide majorée dans le cadre de l'OPAH
- > Jeunes : quelle structuration du « SAIO jeune » devant être portée par la mission locale ?

La démarche de révision du PLH est une opportunité pour renforcer l'implication de l'Agglomération sur cette thématique et aboutir à une meilleure prise en compte des problématiques identifiées autour de ces questions de solidarité.

Il demeure des obligations légales sur la question des gens du voyage (St Marcel les Valence) et des enjeux relatifs à la sédentarisation des populations.

Des réflexions restent à engager sur les autres publics, et un enjeu est particulièrement prégnant : celui de l'amélioration du niveau de connaissance des besoins relatifs à l'ensemble des publics spécifiques qui demeurent aujourd'hui encore difficiles à appréhender au regard des sources disponibles.

> **Indice d'engagement**



## Les PLHs, l'animation et la gouvernance

Les trois PLH préexistants retiennent des orientations relatives à l'animation, la pédagogie, la formation des élus. De plus, ces trois PLH mettent en avant les questions de gouvernance à l'échelle d'un bassin d'habitat élargi de manière à tenir compte des logiques supra territoriales et placent la coopération et le partage entre intercommunalités comme un des piliers majeurs d'une politique habitat concertée et pertinente.

L'élaboration du PLH Valence Agglo fut placée sous cet égide puisque réalisée en groupement de commande avec la Communauté de Communes Rhône-Crussol. Cette démarche de coopération intercommunale est également un point majeur des PLH de la Communauté du Pays de Romans et de Bourg de Péage puisque leur élaboration et les actions étaient également partagées à l'échelle des trois intercommunalités (CA Pays de Romans – CC Canton de Bourg de Péage, CC Pays de l'Herbasse).

Les PLHs du Pays de Romans et du Canton de Bourg de Péage visent les objectifs suivants :

- Négocier avec le Conseil Général les enveloppes financières réservées pour la production et la réhabilitation des logements,
- Mettre en place un observatoire en relation avec les partenaires locaux,
- Animer le partenariat et faire connaître le PLH.

Le PLH de Valence Agglo place la question de l'animation et de la gouvernance comme un socle transversal de sa politique habitat telle une condition de réussite de la politique habitat définie pour 6 ans et vise ainsi à :

- Organiser une nouvelle gouvernance en matière de politique de l'habitat,
- Structurer un service habitat-foncier,
- Pérenniser un dispositif d'observation habitat-foncier pour guider la politique habitat dans son application.

### Des succès

- > Un dispositif d'observation mis en place (ADIL)
- > Fusion des EPCI pour une meilleure prise en compte des problématiques à l'échelle du bassin
- > Des PLH animés sur CC du Canton de Bourg-de-Péage et l'Agglomération de Romans (1,2 ETP sur la durée du PLH)

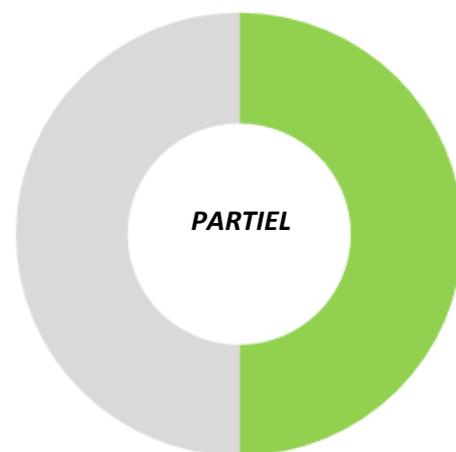
### Des marges de progrès

- > Un service qui se structure : actuellement 1,2 ETP pour VRA + assistantes (avant fusion l'équivalent temps plein consacré à l'habitat était de 0,5 ETP sur les deux premières années sur Valence Agglo et 1,2 ETP sur les deux EPCI de Romans et Bourg de Péage, au sein desquelles une animation conjointe a pu être conduite avec des succès certains, en particulier sur les questions d'urbanisme).
- > Une connaissance du gisement foncier, mais pas encore de plan d'actions foncières.

La révision du PLH s'engage sur un territoire tenant compte d'une nouvelle gouvernance et dont les impacts sur un bassin élargis seront naturellement plus aisés.

Cela implique un travail fort de pédagogie auprès des élus communaux et intercommunaux. Ce travail d'animation doit être l'un des piliers de la politique habitat et il est permis de s'interroger sur la capacité à atteindre les objectifs et à porter les actions partenariales et de sensibilisations (en plus des actions opérationnelles et de suivi des actions d'investissement) en consacrant des moyens humains équivalent à 1,2 temps plein.

### >Indice d'engagement



## Les PLHs : synthèse financière

Les trois PLHs préexistants ont permis (en moyenne annuelle sur la période PLH dont les exercices budgétaires ont pu être analysés, soit hors année 2014), de mobiliser des crédits dédiés à la politique locale de l'habitat à hauteur de 4,3€/an/habitants. Ce niveau d'intervention vaut pour chacun des 3 PLHs.

Les budgets votés en début de PLH de la CAPR et de la CCBDP ont été engagés contrairement au budget du PLH de Valence Agglo où l'on note un fort décalage avec le budget engagé. Aussi pour l'ensemble des trois PLH, la part du budget dépensée en investissement a été inférieure au montant prévu initialement. Vis-à-vis des dépenses engagées celles-ci ont été orientées à 77% à l'amélioration du parc privé, malgré des résultats bien inférieurs à ceux escomptés. A l'inverse, les budgets parcs publics ont été faiblement sollicités alors que le niveau d'atteinte de l'objectif de production est plus satisfaisant. L'élaboration du programme d'actions devra ainsi s'appuyer sur ce bilan de mobilisation pour construire des dispositifs de soutien et d'investissements les plus appropriés aux contraintes opérationnelles.

### Le PLH de Valence Agglo : 18 ACTIONS

**Voté en 2013 : 2 millions d'€/an**  
(18€/an/hab)

*dont 75% en investissement*

- > Politique parc privé : 1 143K€/an
- > Production de logements sociaux : 623K€/an

**Dépensé en 2013 : 522K€**  
(4,3€/an/hab)

*dont 59% en investissement*

- > Parc privé : 450K€
- > Parc public : 43K€

### Les PLH du romano-péageois : 28 ACTIONS

**Voté en 2008 : 344K€/an**  
(4€/an/hab)

*Dont 70% en investissement*

- > Politique parc privé : 222K€/an
- > Production de logements sociaux : 93K€/an

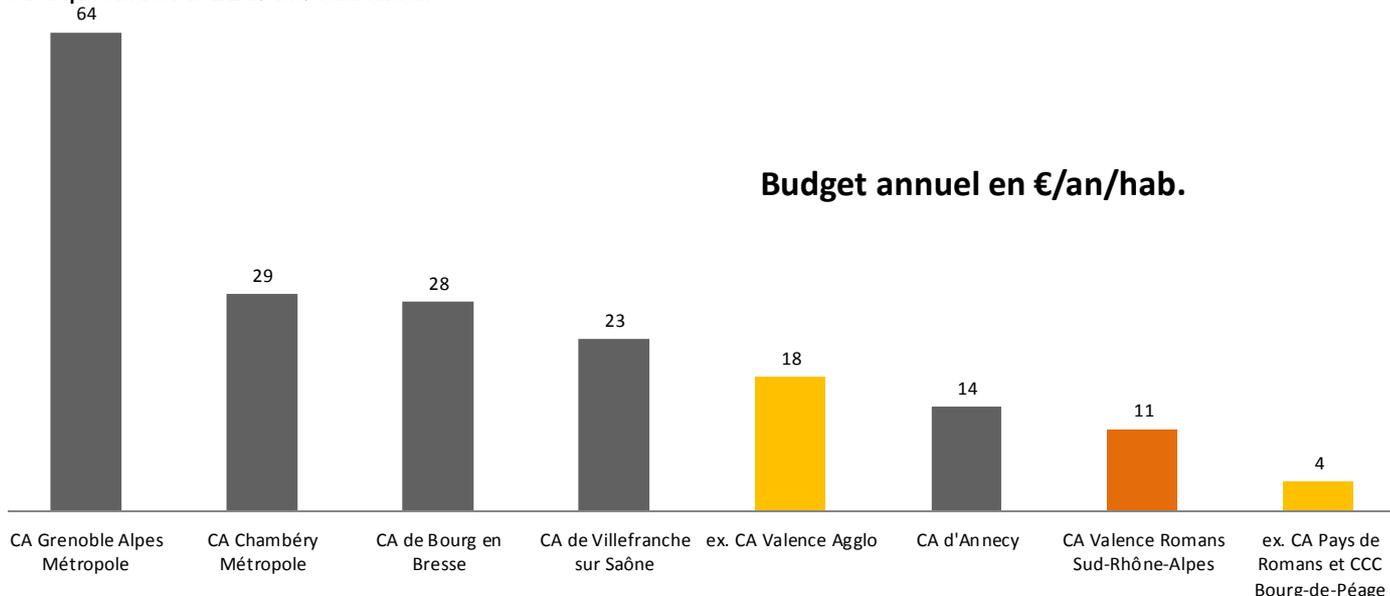
**Dépenses annuelles moyennes**  
**2008/2013 : 332K€** (4,3€/an/hab)

*Dont 51% en investissement*

- > Parc privé : 206K€
- > Parc public : 86K€

> Enfin, comparativement à d'autres intercommunalités dotées d'un PLH (graphique ci-dessous), les budgets votés lors de l'approbation des PLHs sont globalement plus faibles et moins volontaristes que d'autres intercommunalités comparables. Ce constat est partiellement induit par le fait que les trois PLHs du territoire sont des premières élaborations et pouvant être assimilées à une étape d'appropriation des enjeux liés aux politiques locales de l'habitat.

Le plan pluriannuel voté pour 2015-2016-2017, retient un budget consacré à la politique locale de l'habitat de l'ordre de 1,7 millions d'euros annuel en investissement, soit un budget global (fonctionnement + investissement) de 2,4€ équivalent à 11€/an/habitant.



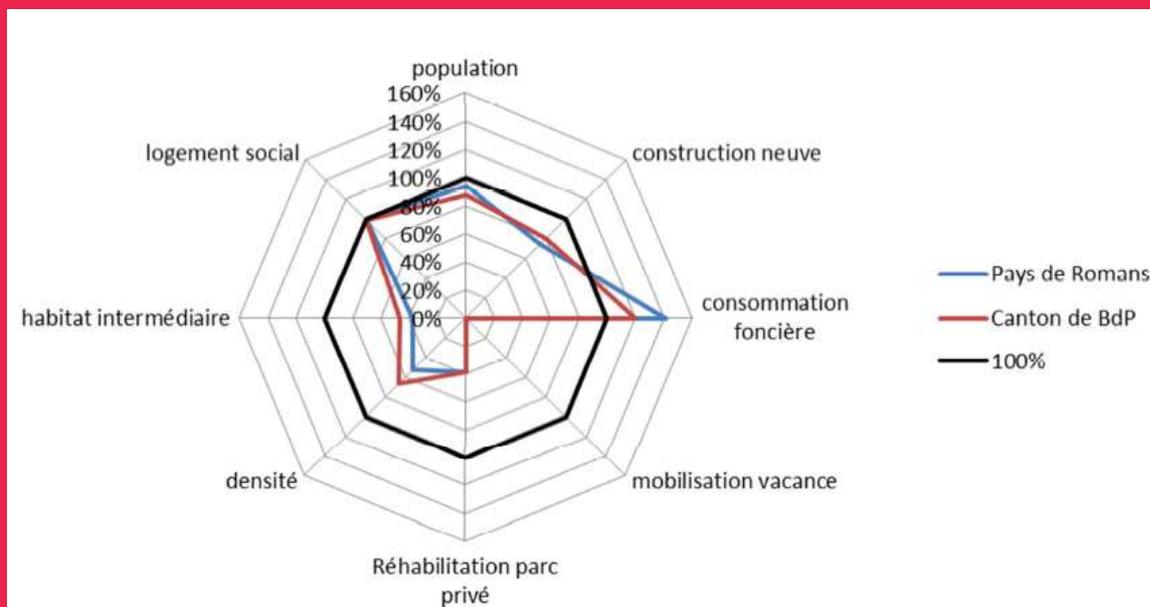
# SYNTHESE

Concernant les PLHs de la CAPR et de la CCBdP, un bilan quantitatif a été produit par l'ADIL de la Drôme dans le cadre de sa démarche d'accompagnement. Celui-ci apporte les conclusions suivantes :

- La croissance démographique a été conforme aux prévisions mais avec une grande différenciation entre les villes centres et les couronnes qui restent les plus dynamiques.
- Pourtant le rythme de construction a été plus faible que prévu avec un taux de réalisation global de 80% et parallèlement la vacance du parc existant s'est fortement développée. Les besoins de construire ont été surévalués et les besoins de requalification du parc restent importants.
- Le développement de la ville de Bourg-de-Péage a été plus dynamique que prévu dans le PLH et la croissance de sa première couronne un peu moins tout en étant très élevée.
- L'urbanisme du territoire reste dominé par deux formes urbaines opposées avec peu d'intermédiaire : l'individuel pur et le collectif. La réalisation de collectif est conforme à l'objectif, le territoire a eu du mal à développer des formes d'individuels denses, notamment l'individuel groupé.
- La consommation foncière a été plus importante que prévue du fait de la non mise en oeuvre des objectifs de densité des PLH.
- La programmation de logement social correspond à l'objectif global du PLH et de fait a été élevée au regard d'un rythme de construction plus faible que prévu. Il s'est développé pratiquement sur tous les secteurs de PLH à l'exception de la première couronne du canton de Bourg-de-Péage qui n'atteint pas son objectif et de la ville de Bourg-de-Péage qui le dépasse.
- La réhabilitation du parc de logements résulte de la mise en oeuvre du PIG mais est inférieur aux objectifs du SCOT et du SRCAE.

S'agissant du PLH de Valence Agglo, celui-ci ayant été approuvé en 2013, il est actuellement trop prématuré d'en tirer des conclusions.

*Ci-contre : synthèse de la réalisation des objectifs PLH sur la CAPR et la CCBdP (réalisation ADIL 26 – Avril 2015)*



En résumé de la mise en œuvre des programmes d'actions, il peut être retenu que les PLH du Pays de Romans et du Canton de Bourg-de-Péage, tous deux élaborés de manière conjointe en 2008 ont permis la mise en place d'une politique habitat très favorable à la réhabilitation de l'habitat privé via des opérations de type OPAH qui ont partiellement porté leurs fruits, la situation du centre ancien de Romans demeure préoccupante (voir fiches diagnostics correspondantes). Par ailleurs, une forte dimension paysagère a été défendue de par la signature d'une charte architecturale.

Le PLH de Valence Agglo n'a, pour sa part, pas été réellement appliqué : approuvé en 2013, il a rapidement été rattrapé par les élections municipales de 2014 et la fusion intercommunale le remettant partiellement en question d'où la présente démarche de révision.

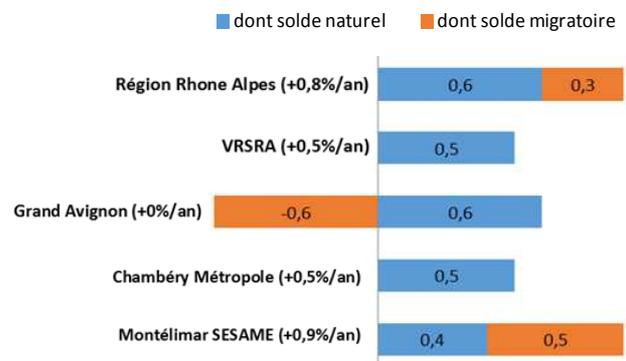
# 3. Le développement démographique du territoire se réalise dans le périurbain

Redynamiser les pôles urbains

## Progression du nombre d'habitants et solde migratoire à l'équilibre à l'échelle de Valence-Romans

Avec un gain moyen de population de +0,54%/an, le territoire de Valence Romans Agglo connaît **une dynamique démographique modérée** au regard des tendances de la Région Rhône-Alpes et des agglomérations voisines ou comparables (+0,9%/an à l'échelle Rhône-Alpine). Cette croissance repose uniquement sur l'excédent naturel et le solde migratoire se maintient tout juste à l'équilibre. Dans la première moitié des années 2000, ce solde était sensiblement excédentaire, mais sur les 30 dernières années, l'agglomération parvient tout juste à maintenir l'équilibre entre les sorties et les entrées dans le territoire.

Taux de croissance migratoire et naturel  
Source Insee au 1<sup>er</sup> janv. 2012



## Les nouveaux arrivants ont tendance à s'installer sur les villes-centres, mais les familles n'y restent pas

A l'appui du diagnostic SCoT, l'analyse des données relatives aux migrations résidentielles montre que **75% des nouveaux arrivants s'installent dans l'un des trois pôles urbains du territoire** (valentinois, romanais ou Tain-Tournon) conférant un rôle d'accueil certain à ces polarités. Les pôles urbains captent ainsi de nouveaux habitants à l'extérieur du périmètre puis les redistribuent à l'intérieur (les mouvements internes sont donc très largement au profit du périurbain).

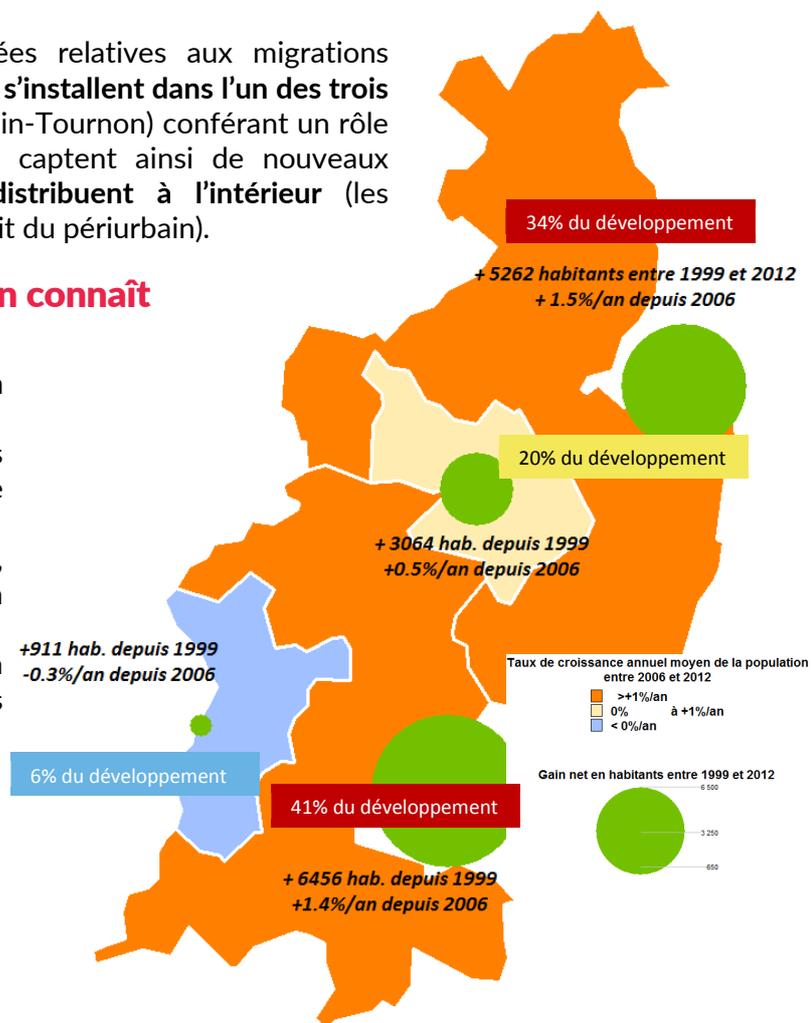
## Dichotomie centre-périphérie : le périurbain connaît une attractivité renforcée

La carte ci-contre témoigne de **forts contrastes au sein même de l'agglomération**.

Le développement est porté aux trois quarts par les secteurs périurbains qui connaissent une croissance démographique de l'ordre de +1,5%/an.

A l'inverse, le pôle urbain du valentinois (Valence, Bourg-les-Valence, Portes-les-Valence) perd de la population depuis 2006.

Le pôle urbain du romano-péageois connaît pour sa part un développement très modeste, mais néanmoins positif.



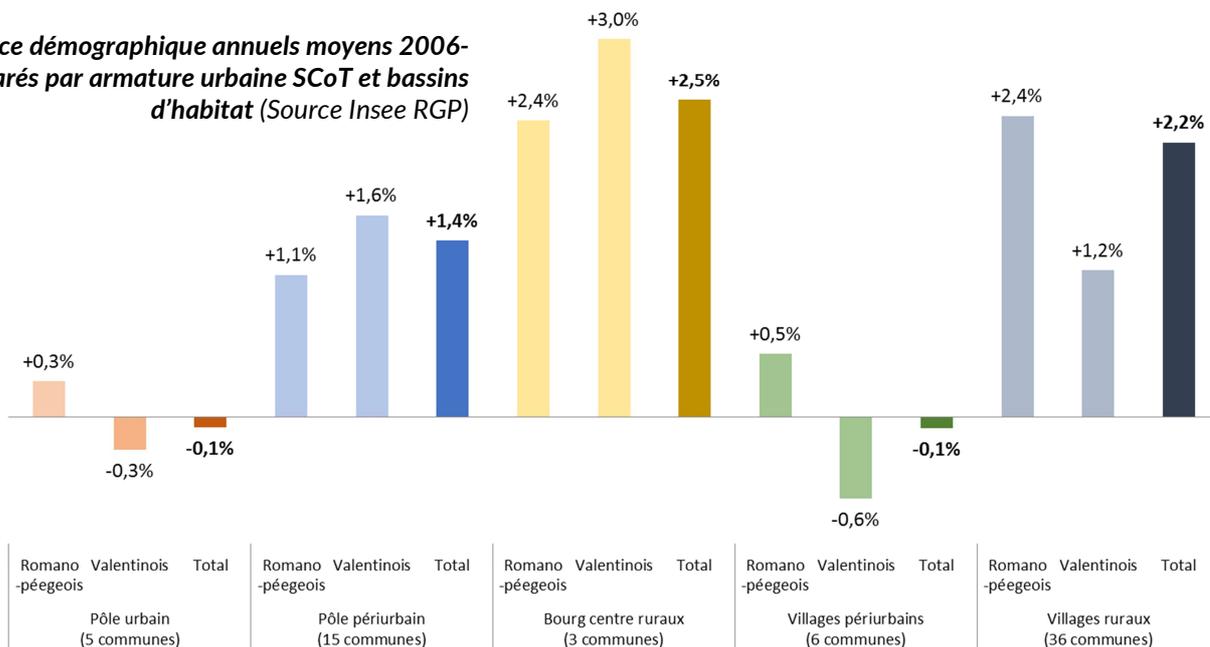
### Chiffres clés

+7 205 hab. depuis 2006 soit +0,54%/an  
75% de la croissance démographique portée par le périurbain

## Des communes rurales (villages ou bourgs centres) qui poursuivent une dynamique soutenue

Le graphique ci-dessous permet de comparer les rythmes de croissance démographique entre 2006 et 2011 selon l'armature urbaine du SCOT de chacun des deux bassins d'habitat. Les communes relevant de l'espace rural connaissent une forte pression démographique, en particulier sur le bassin du romano-péageois.

Taux de croissance démographique annuels moyens 2006-2012 comparés par armature urbaine SCOT et bassins d'habitat (Source Insee RGP)



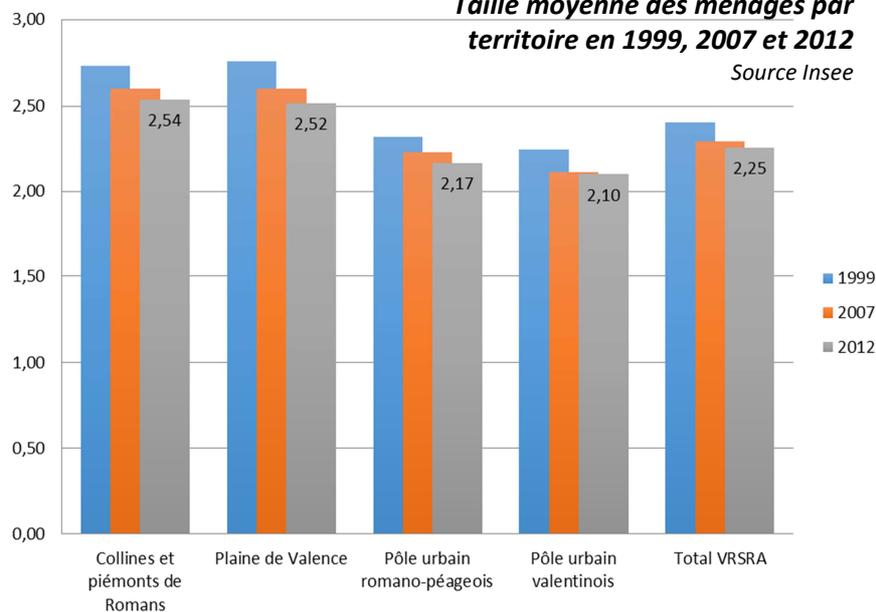
## Des communes périurbaines au profil familial, mais des évolutions contrastées selon les secteurs de l'agglomération

La taille moyenne des ménages confirme le profil familial des communes périurbaines d'une part. D'autre part, **les dynamiques de desserrement tendent globalement à ralentir depuis 2007**, mais les situations sont contrastées :

- Sur le pôle urbain valentinois, les ménages se desserrent moins vite (taille moyenne des ménages déjà basse en 2007 suite à une diminution très rapide dans la première période) et celui du romano-péageois opère un rattrapage (forte érosion depuis 2007).
- Sur la Plaine de Valence, le desserrement accélère (effet des décohabitations des familles installées dans les années 2000) et il régresse en périphérie de Romans (installation plus récente de familles en phase de constitution de familles).

Taille moyenne des ménages par territoire en 1999, 2007 et 2012

Source Insee



Le tableau ci-contre indique le nombre de logements nécessaires pour maintenir la population à niveau constant en compensation de la baisse du taux d'occupation des logements, **560 logements par an, soit 2,61 logements pour 1000 habitants**. Rapproché à l'indice de construction (cf. fiche construction) près de **42% de la construction récente a servi à compenser les effets du desserrement, quel que soit le territoire**.

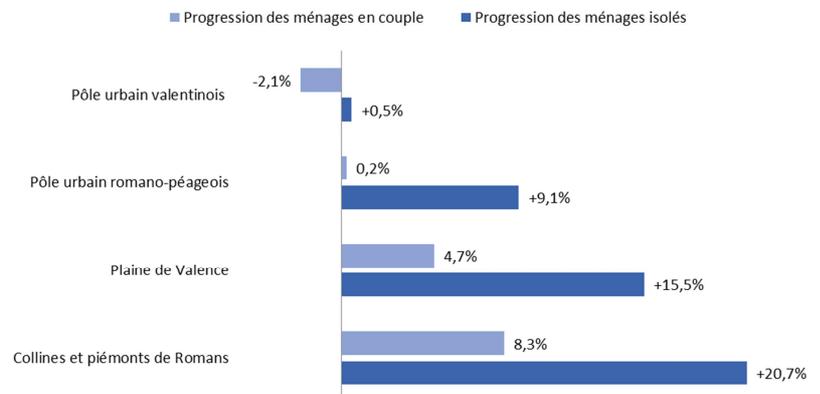
Nombre de logements supplémentaires à construire en compensation du desserrement des ménages et à population constante.	Total		pour 1000 hab.
	1999-2012	par an	
Collines et piémonts de Romans	924	71	2,2
Plaine de Valence	1657	127	3,0
Pôle urbain romano-péageois	1846	142	2,8
Pôle urbain valentinois	3527	271	3,0
<b>Total VRSA</b>	<b>7325</b>	<b>563</b>	<b>2,6</b>

# « Les pôles urbains de Valence et Romans ne cessent de perdre en attractivité résidentielle : les familles se reportent vers le périurbain »

## Les couples sont de moins en moins nombreux sur les pôles urbains

Entre 2006 et 2011 (graphique ci-contre), les couples régressent sur le secteur de Valence et stagnent sur le pôle urbain de Romans-Bourg-de-Péage. Ils ne représentent plus que 47% des ménages sur le pôle Valentinois et 50% sur celui de Romans contre 29% sur les secteurs périurbains.

A l'inverse, les personnes seules et familles monoparentales y sont surreprésentées (carte ci-après).



## « Des précédents PLH qui peinent à maîtriser la périurbanisation »

Les trois PLH préexistants sur le territoire de Valence-Romans Agglo ont conduit à définir des objectifs de développement démographique selon une logique distincte. Sur l'ex Pays de Romans et l'ex Valence Agglo, les objectifs retenus tendaient vers une relative rupture de tendance (accélération du développement sur le pôle urbain valentinois, maîtrise de la croissance sur le Pays de Romans), alors que l'ex Canton de Bourg de Péage s'inscrivait dans une prolongation de tendance, confirmant la poursuite d'un développement soutenu. Consciente d'un déséquilibre fort centre/périphérie, l'Agglomération de Valence avait ainsi retenu **un objectif global de développement en rupture avec les tendances précédentes** (objectif global de +1%/an contre une tendance récente de +0,2%/an), en particulier sur le secteur pôle urbain dans la perspective de recréer une dynamique en cœur d'agglomération.

Ces PLH ont permis de mettre en avant, au sein de leurs orientations, la nécessité de tendre vers un meilleur équilibre des logiques centre-périphérie. A l'appui du bilan quantitatif, le PLH n'a pas été suffisant pour rééquilibrer une tendance.

**L'articulation SCOT-PLH-PLU sera une des conditions de réussites de la révision du PLH de Valence Romans Agglo.**

Pour les EPCI du romanais-péageois, les objectifs démographiques retenus étaient définis à l'échelle intercommunale et ont été tenus. Sur l'ex Pays de Romans, l'objectif de +0,6%/an a été atteint mais du fait du fort développement de la 2<sup>nd</sup>e couronne, la Ville centre de Romans n'est pas parvenue à contrebalancer les tendances passées. Enfin, la CC du Canton de Bourg de Péage retenait un **objectif de développement particulièrement élevé** et qui a été porté par les plus petites communes.

PLH et secteurs PLH		Objectif croissance démographique sur période PLH	Croissance démographique sur période 2006-2012	Appréciation
PLH VALENCE AGGLO 2013-2018	Pôle urbain	1,00%	-0,30%	Manque de recul
	Pôle secondaires	1,00%	2,10%	
	Pôles relais	1,20%	1%	
	Pôle local	0,80%	2,10%	
	Total ex Valence Agglo	1,00%	0,20%	
PLH CAPR 2008-2014	Ville centre	0,60%	0,30%	Objectif atteint
	1ère couronne		1%	
	2ème couronne		1,90%	
	Total ex CAPR		0,60%	
PLH CCBDP 2008-2014	Ville centre	1,62%	0,40%	Objectif maîtrisé
	Communes périurbaines		1,50%	
	Autres communes		2,50%	
	Total ex CCBDP		1,40%	

La question de la traduction des objectifs des PLH au sein des documents d'urbanismes en vigueur est au cœur de la problématique. La perspective d'un plan local d'urbanisme intercommunal, associé à la définition d'une stratégie foncière associant action de maîtrise foncière et encadrement réglementaire est certainement une des clés pour l'atteinte d'une traduction optimale des enjeux.

# PARADOXE !



Alors qu'ils concentrent l'offre d'emploi et disposent d'un haut niveau de service et d'équipement, les deux pôles urbains, véritables locomotives du territoire ne cessent de perdre en croissance.

Les raisons de cet affaiblissement des villes sont multiples :

- offre de terrains à bâtir en périphérie des pôles urbains dont les prix sont en concurrence avec le marché immobilier des villes centres,
- cadre de vie villageois plus attractif, avec une proximité d'emploi et des services dont l'accès est facilité par une topographie de plaine et d'un réseau viaire efficace et développé,
- dépréciation des formes d'habitat trop denses de centre ancien qui ne répondent plus aux besoins des ménages en termes de contrainte de stationnement, d'absence d'accès privatifs extérieurs,
- concurrence fiscale entre les communes éloignées faiblement dotées en services et les communes structurantes où les taux d'imposition sont reliés au niveau de service (parfois excédentaire compte-tenu de la décroissance démographique).

La présente conclusion est à mettre en perspective d'éléments approfondis présentés à travers les autres fiches thématiques du diagnostic concernant le parc ancien public et privé, l'approche détaillée du fonctionnement du marché de l'habitat, etc.

Si le PLH ne peut agir sur l'ensemble des problématiques soulevées, la programmation peut concourir à rendre les pôles urbains plus séduisants aux yeux des ménages en orientant l'offre future de logements via le mix produits/formes.

## 4. Des villes centres qui se paupérisent et une périphérie en déséquilibre de classes d'âge

/ Favoriser la diversité de l'offre de logements

### Un territoire déséquilibré au regard des profils socio-démographiques : des pôles urbains en perte de vitalité qui concentrent les ménages à bas revenus

Le diagnostic du SCoT offre une lecture synthétique des déséquilibres qui se jouent à l'échelle de territoire de Valence Romans Agglo.

Les pôles urbains du SCoT partagent des caractéristiques similaires, puisqu'ils concentrent les populations âgées et jeunes, les ménages à faibles revenus et connaissent une dynamique migratoire en repli.

A l'inverse, le périurbain connaît quant à lui des dynamiques migratoires favorables. Les communes accueillent des ménages au profil plus aisés que sur les pôles urbains, à l'exception des secteurs les plus éloignés (reliefs).

« L'observation de la gamme des revenus médians conduit à différencier 3 types de territoire :

- Les espaces les plus prisés des populations aisées cumulent les attraits du patrimoine et des beaux paysages, la proximité de l'emploi et/ou des grands équipements ;
- Les espaces intermédiaires (2ème et 3ème couronnes) privilégiés des classes moyennes ;
- Les espaces marginalisés des classes modestes : les pôles urbains, les bourgs à forte concentration de logements sociaux et les espaces ruraux éloignés.

### Chiffres clés

(DGFIP INSEE 2011 et Filocom 2013)

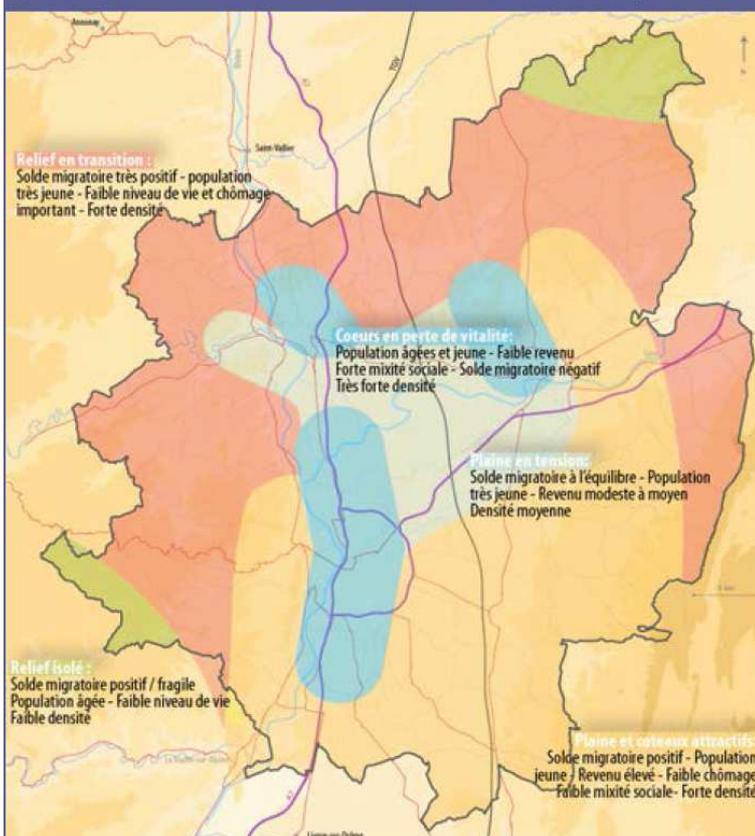
Revenu imposable moyen :

23 156€/an

Plus de 75% des locataires du privé sont éligibles à un logement PLUS

### Profils socio-économiques du territoire

(Source : BD Carto IGN - Auteur : SCoT du Grand Rovaltain 2013)



Sur les deux dernières décennies, ces grands équilibres sociaux se modifient. Les zones les plus pauvres du SCoT voient le revenu médian et le niveau de qualification de leurs habitants augmenter, du fait de la dispersion des classes moyennes pour accéder à la propriété individuelle. Une ségrégation sociale par le haut demeure dans les espaces périurbains de 1ère couronne peu accessibles pour les bas revenus. Désormais, les disparités sociales entre différents quartiers d'une même commune représentent la forme première des inégalités. »

Extrait du rapport de présentation SCoT - Fiche thématique 11

# « Une mixité sociale limitée, des phénomènes ségrégatifs ? »

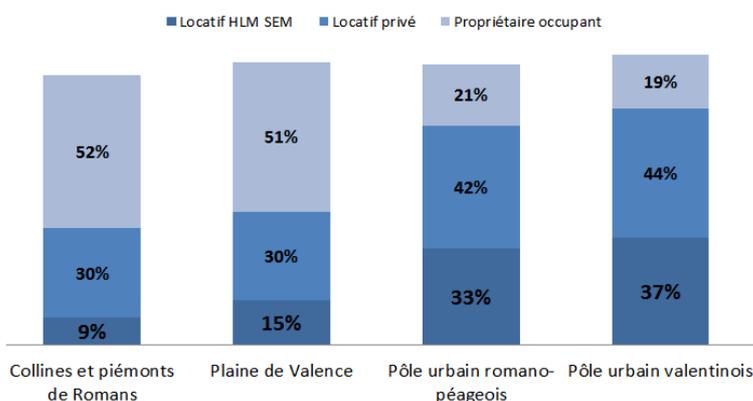
## Les populations les moins aisées du territoire habitent les villes-centres

Les villes de Romans et Valence se distinguent par un faible niveau de revenus de ses habitants, **puisque un ménage sur deux dispose de moins de 25 000€/an pour vivre.**

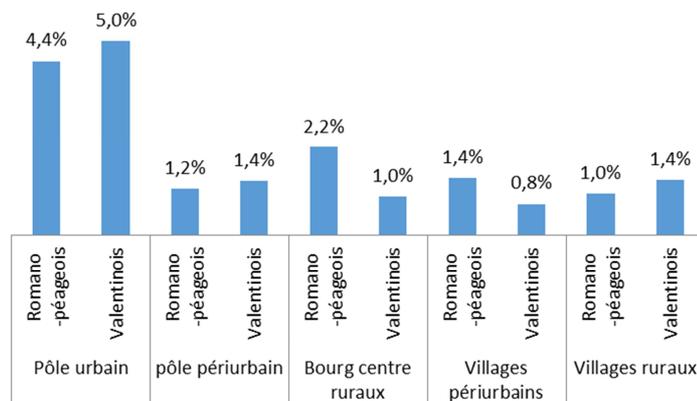
Le constat de faiblesse des ressources sur les villes-centres est doublement confirmé :

- par le taux de bénéficiaires RSA. Celui-ci est plus de deux fois supérieur sur les pôles urbains que sur les autres typologies de commune,
- par la part de ménages locataires vivant sous le seuil de pauvreté (en secteur périurbain, on note un équilibre entre propriétaires occupants modestes et locataires précarisés du fait du faible volume des ménages concernés). Sur les pôles urbains les ménages locataires pauvres sont nettement plus représentés. Il s'agit là des populations les plus précarisées.

### Les ménages vivant sous le seuil de pauvreté au regard des statuts d'occupation (Filocom 2013)

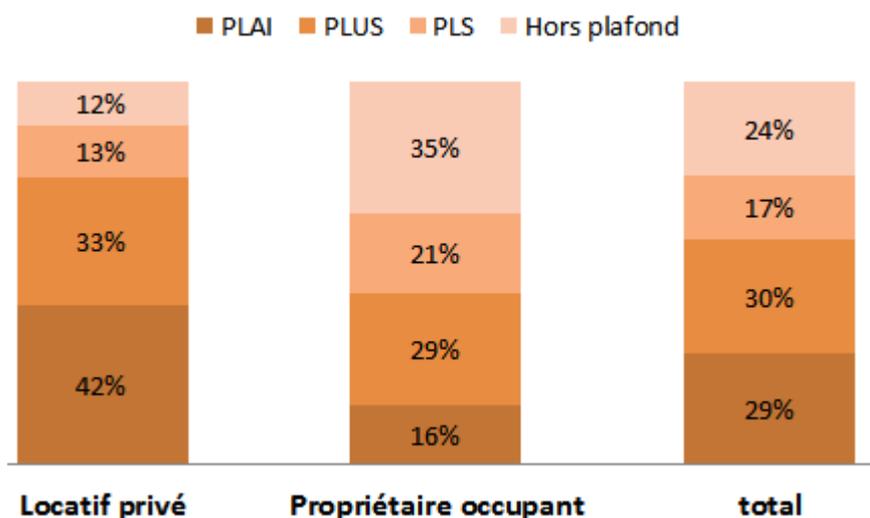


### Part de bénéficiaires RSA sur l'ensemble de la population au 31/12/2013 (source CAF)



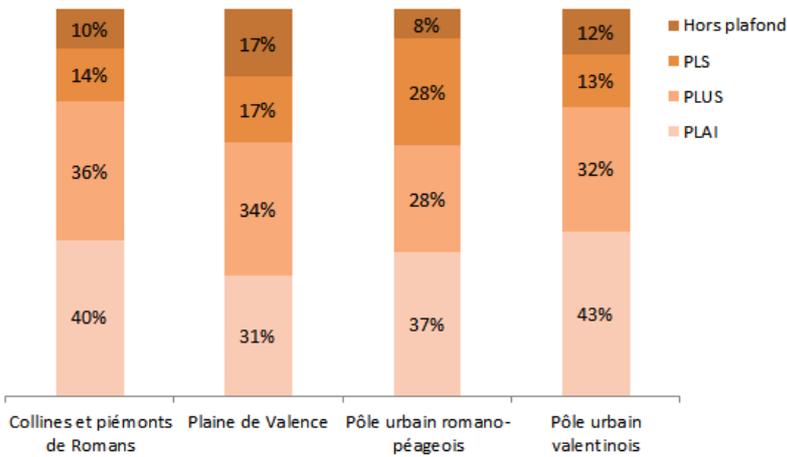
## 59% des ménages du territoire sont éligibles à un logement PLUS (indépendamment de leur statut d'occupation), ce taux atteint 75% chez les locataires du privé, soit près de 20 000 ménages

Les locataires du parc privé disposent dans leur ensemble de revenus inférieurs aux propriétaires occupants. Ils sont 42% à être éligibles à un logement PLAI (contre seulement 16% chez les propriétaires occupants).



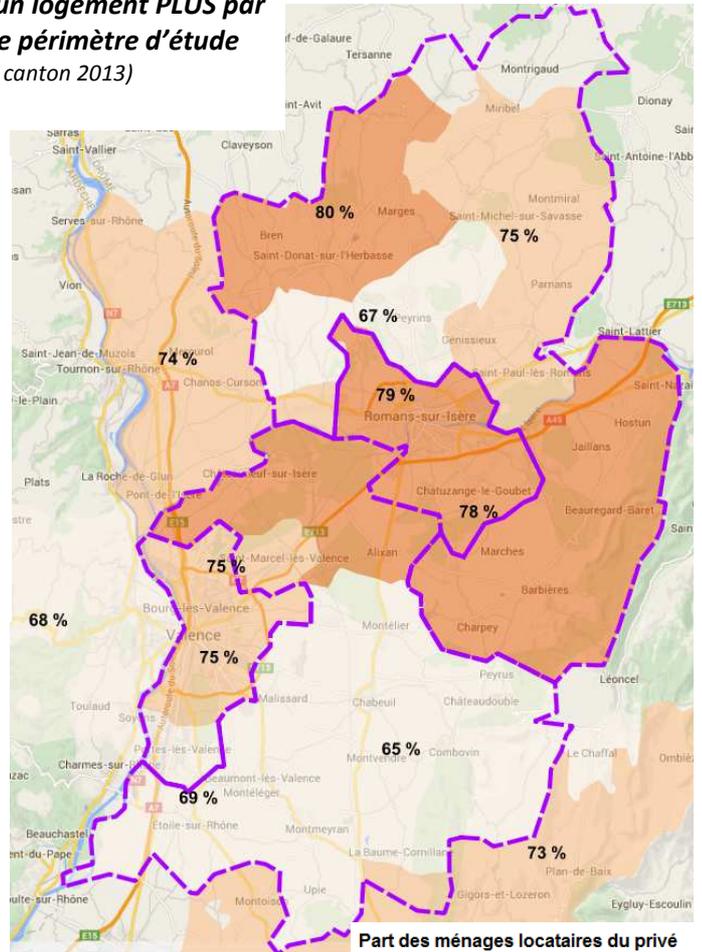
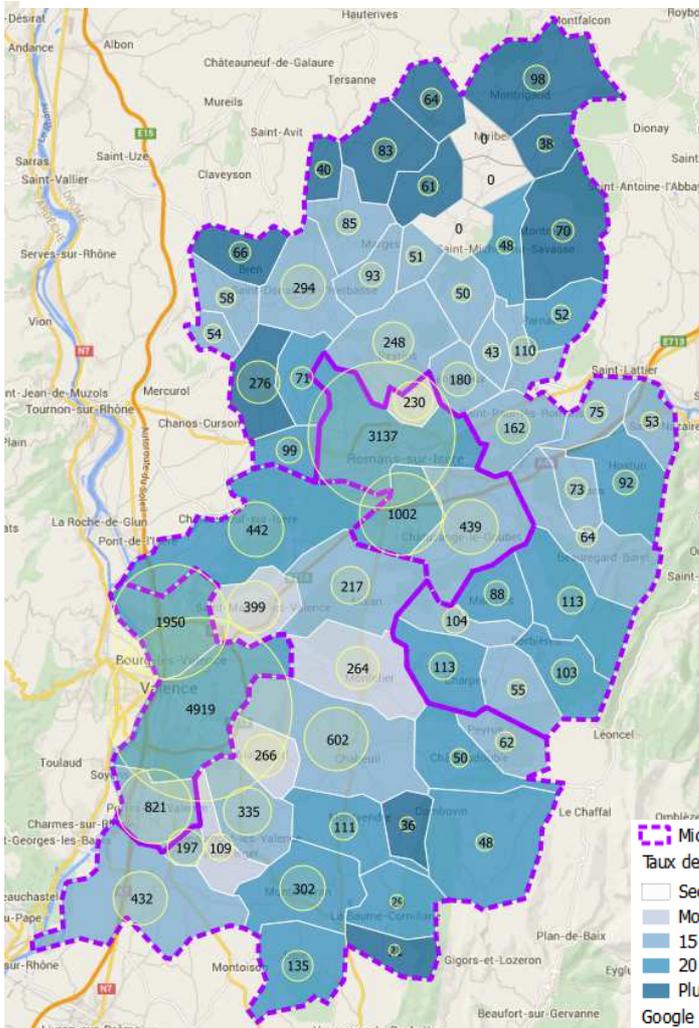
Logement PLUS	
Plafonds de ressources en € / an au 1er janvier 2015	
Une personne seule	20 107€
Deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages	26 851 €
Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	32 291 €
Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	38 982 €

**Part des locataires du privé éligibles à un logement PLUS par micro-bassins du périmètre d'étude le périmètre d'étude**  
(Source Filocom 2013 – Découpage canton 2013)



Au regard des micros bassins d'analyse retenus pour le PLH, le pôle urbain valentinois et les collines et piémonts de Romans sont les secteurs où les locataires du privé présentent la plus forte éligibilité au logement HLM. Les secteurs correspondant aux ex-cantons de Valence, Bourg-les-Valence, Bourg-de-péage et Romans concentrent une part importante des ménages dont les revenus les placent sous les plafonds HLM (plus des ¾ des locataires du privé).

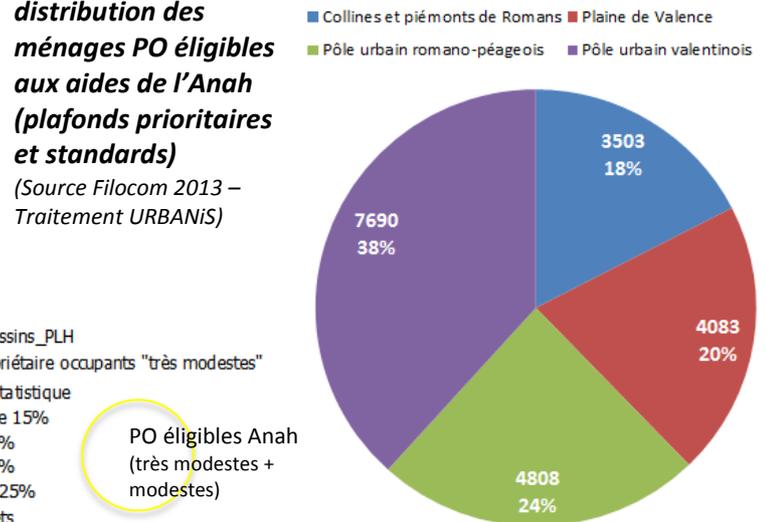
**Part des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah**  
(Source Filocom 2013 – Traitement URBANiS)



**Des propriétaires occupants modestes et très modestes dispersés sur le territoire.**

En volume, les ménages propriétaires occupants modestes et très modestes sont essentiellement localisés sur les pôles urbains (38% sur celui du valentinois, 24% sur le romano-péageois). Néanmoins, en secteur rural, le poids des ménages modestes est plus important, en particulier sur le secteur nord du territoire.

**Graphique : distribution des ménages PO éligibles aux aides de l'Anah (plafonds prioritaires et standards)**  
(Source Filocom 2013 – Traitement URBANiS)



## Les ménages des pôles urbains ne profitent pas du développement et tendent à se précariser

# 21 000€

C'est l'écart du revenu annuel médian entre la commune la plus aisée (Barcelonne) et la moins aisée (Romans)

Les écarts de richesse des ménages entre les deux villes-centres et les communes de périphérie sont importants et permettent de préciser les différents profils socioéconomiques du territoire évoqués précédemment :

- **les pôles urbains de Valence et Romans-Bourg-de-Péage**, subissent une désaffection qui fragilise leur situation. Ils accueillent les ménages les plus modestes, qui voient leur niveau de vie régresser depuis 2001.

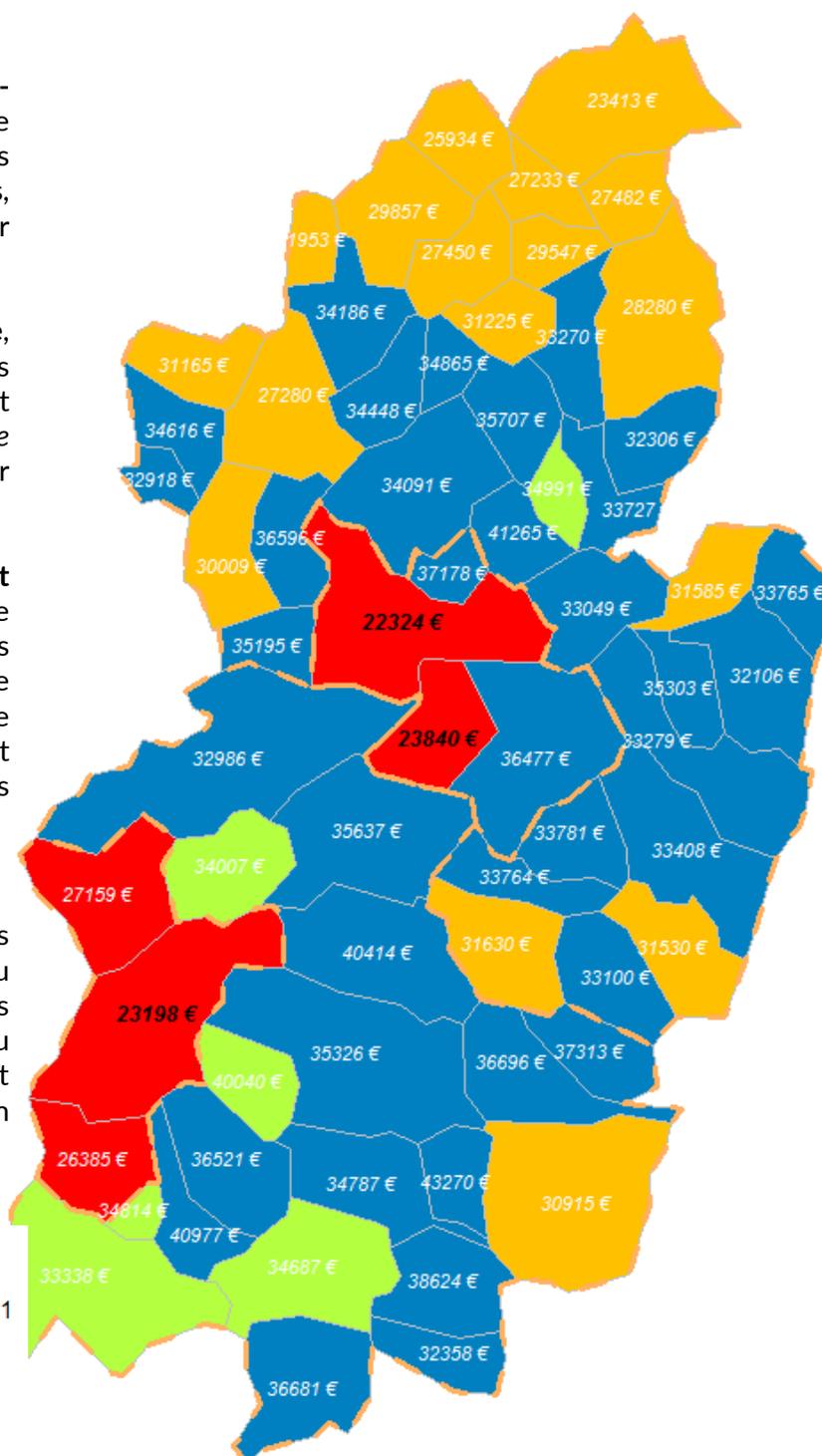
- **Dans la proche périphérie valentinoise**, certaines communes, notamment sous l'effet du développement de l'habitat individuel « low cost » (voir fiche de synthèse construction/marché) voit leur niveau de vie moyen régresser

- **L'ensemble des territoires périurbains et ruraux**, voient leurs niveaux de vie augmenter. Les ménages classes moyennes à aisées cherchent à y satisfaire un parcours logement alliant cadre de vie et proximité aux pôles urbains et confirment le renforcement des inégalités socio-spatiales

Les ménages les plus modestes des ville-centres ne cessent de se paupériser. Alors que le revenu médian est stable entre 2001 et 2011, les 10% les plus pauvres subissent un abaissement du niveau de vie sur Romans (-1%) et plus particulièrement sur Valence (-10%). En 2011, il atteint 7100€/an à Romans et 6600€/an à Valence.

### Croisement entre revenu médian 2011 et évolution de ce dernier depuis 2001 en euros constants

(Source INSEE-DGI 2015 - traitement URBANIS)



Sur les 10 dernières années, le revenu des ménages présents sur la grande périphérie a sensiblement progressé. Il est donc clair que l'installation des ménages en lointaine périphérie alimente la spirale de paupérisation de certains quartiers centraux. Le fait de laisser réaliser une offre mono produit en périphérie a comme impact de générer au fil des années une perte de mixité des villes centres, et cette évolution des villes centres a à son tour un impact négatif qui alimente le processus...

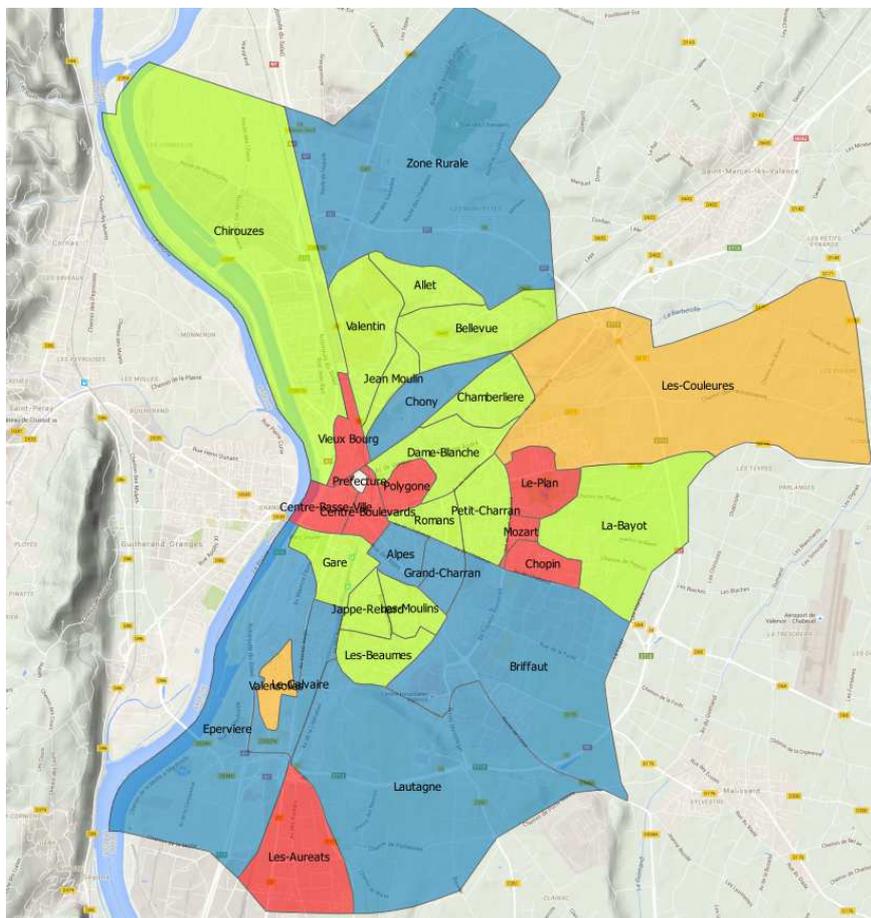
## Des quartiers des villes particulièrement touchés par une pauvreté qui s'accroît

A titre d'exemple, on observe des situations alarmantes d'appauvrissement dans le centre historique et la Monnaie à Romans, et à Valence sur les secteurs centre-Boulevard Mozart, Chopin ainsi que Polygone, où le revenu des 10% les plus pauvres a reculé de plus de 50% en 10 ans. Ces quartiers ont été retenus au titre de la nouvelle géographie prioritaire de politique de la ville.

A Valence, deux secteurs sont en situation de fragilité :

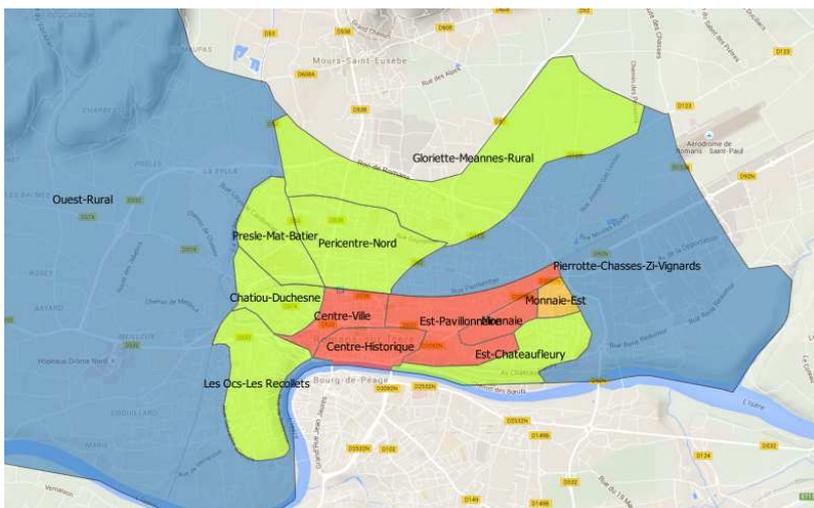
- D'une part le centre ancien de Valence et Bourg-les-Valence ainsi que le secteur des Boulevards connaissent une situation de paupérisation accrue.
- D'autre part, les quartiers « Politique de la Ville » du Plan, de Fontbarlette et du Polygone voient également leur population se paupériser ces dix dernières années.

Parallèlement à cette dimension socio économique, la question de l'état du parc de logement devra faire l'objet d'une attention particulière sur ces secteurs d'habitat ancien ou construit avant 1975, qui sont susceptibles de concentrer les situations d'habitat indigne ou de précarité énergétique



**Profils de richesse des ménages**  
(INSEE-DGI 2015)

- Revenu médian faible, en recul ou stagnation depuis 2001
- Revenu médian faible, tendance à la hausse
- Revenu médian élevé, en recul ou stagnation
- Revenu médian élevé, en croissance



A Romans, les situations de fragilité des ménages (croisement entre niveau de ressource actuel et évolution du niveau de vie sur 10 ans), touchent l'ensemble du centre historique étendu aux quartiers de développement après-guerre (La Monnaie).

Les situations de paupérisation y sont d'ailleurs plus fortes qu'à Valence. Le centre de Romans présente ainsi une situation particulièrement préoccupante en terme d'équilibre social et de cristallisation d'inégalités.

**Au sein des villes-centre, les îlots de paupérisation rejaillissent nécessairement sur l'image des villes-centres et donc sur la dynamique territoriale. En effet, cette situation renforce et valide l'idée des nouveaux ménages qu'une installation en périphérie assure un statut social « supérieur ».**

# « Sur le périurbain, les difficultés de parcours résidentiels pour les jeunes se traduit par une pyramide des âges déséquilibrée »

## Des demandes locatives dans les communes des espaces ruraux et périurbains non satisfaites du fait d'un déficit d'offre disponible

Lors des rencontres territoriales en communes menées en juin 2015 a émergé un constat partagé par la quasi-totalité des communes des bassins périurbains : **le parc locatif existant (privé/public) demeure insuffisamment développé**. Cela répond également à des enjeux de maintien des populations jeunes sur leurs communes « natives » et renvoie à la question du maintien des équipements existants. Les élus participants ont ainsi témoigné d'une sensibilité particulière à l'égard des jeunes et de l'enjeu d'apporter une réponse locative adaptée à leurs besoins sur l'ensemble des communes du territoire. Le départ des jeunes vers les communes à profil locative (pôles urbains) tend à renforcer le vieillissement sur les espaces périurbains et ruraux.

## Le phénomène de vieillissement de la population s'accélère dans le périurbain valentinois

Alors que le territoire dispose, dans sa globalité, d'une répartition équilibrée des tranches d'âge, il poursuit un **phénomène de vieillissement marqué des structures démographiques**. Cette tendance s'observe dans de nombreux territoires de la France Métropolitaine, et constitue de nouveaux besoins en logement, qui vont croissants, et que les politiques locales de l'habitat doivent anticiper.

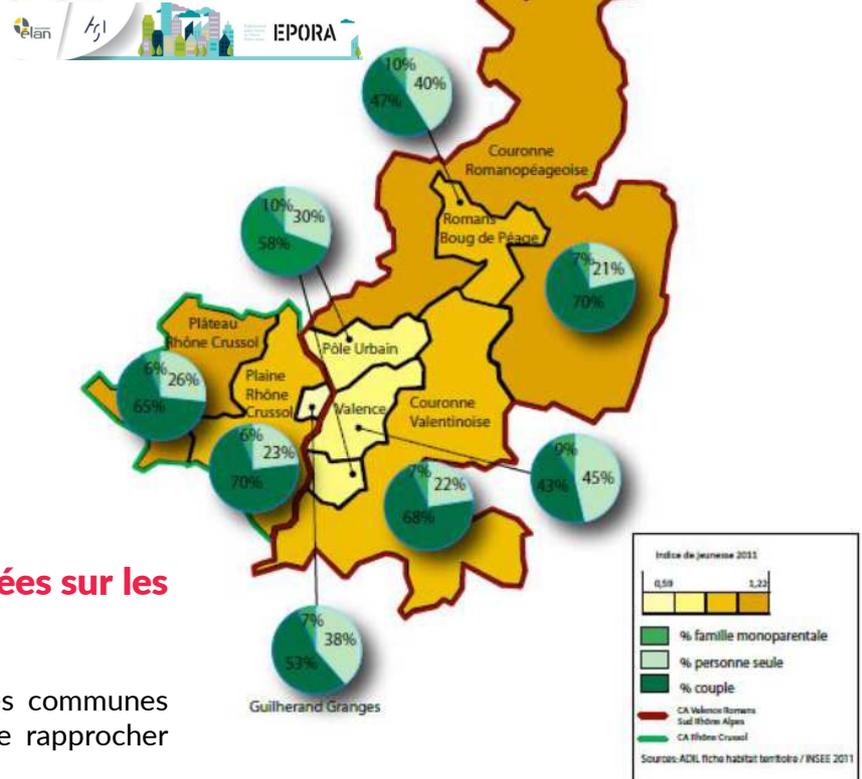
L'indice de jeunesse est ainsi passé de 1,3 en 1999 à 1 en 2011, c'est-à-dire que l'on compte aujourd'hui **100 habitants de plus de 60 ans pour 100 de moins de 20 ans, contre 130 auparavant**.

Indice de jeunesse	Nombre de moins de 20 ans sur les plus de 60 ans		
	1999	2011	Taux de variation de l'indice de jeunesse
Valentinois	1,2	1,0	-18%
Romano-péageois	1,1	0,9	-17%
Plaine de Valence	1,7	1,1	-33%
Collines et piémonts de Romans	1,5	1,2	-17%
<b>VRSRA</b>	<b>1,3</b>	<b>1,0</b>	<b>-20%</b>

La Plaine de Valence est le secteur où le vieillissement de la population est le plus marqué. Cet espace périurbain continue à gagner de la population, mais subit aujourd'hui les conséquences de la périurbanisation des années 80, à savoir une décohobitation massive.

La présente carte de synthèse, réalisée par le cabinet ASI dans le cadre de l'étude de marché de l'immobilier et de l'habitat commanditée par EPORA, permet de distinguer les phénomènes se jouant sur les pôles urbains de Valence Romans Sud Rhône-Alpes. La surreprésentation des personnes seules et monoparentales est corrélée avec une surreprésentation des plus de 60 ans.

Composition des ménages et indice de jeunesse par segment de marché



## Une demande locative de personnes âgées sur les centres villages

Une part de la demande locative dans les petites communes provient des personnes âgées qui cherchent à se rapprocher des services et équipements.

# PARADOXE !

La paupérisation des villes-centres est une des conséquences de la périurbanisation, mais également une des causes de celle-ci...

De forts contrastes s'observent en termes d'équilibre social. Les ménages des pôles urbains sont nettement moins aisés que ceux des proches périphéries, au sein desquelles le parc locatif public demeure faiblement existant.

De surcroît, les écarts tendent à s'amplifier : le phénomène de ségrégations socio-spatiales s'accroît. Les quartiers qui concentrent les ménages les plus modestes voient leurs populations s'appauvrir, alors que la majorité des communes aisées creusent l'écart en poursuivant un accroissement du niveau de vie.

Cette situation est générée en grande partie par l'absence de mixité de l'offre logements des communes périphériques : le phénomène de ségrégations socio-spatiales tend à s'amplifier du fait d'une offre mono-spécifique, centrée sur le pavillon dans les communes de périphérie.

L'enjeu de la révision du PLH sera de permettre le développement d'une offre de logements favorisant le bien vivre ensemble et limitant les phénomènes d'inégalités. En réponse aux classes moyennes, sur les pôles urbains il pourra s'agir de renforcer une gamme de produit attractive et accessible. Sur les communes périphériques certains parcours logements sont obstrués, en particulier s'agissant de l'offre locative à destination de jeunes ménages et personnes âgées. L'amélioration de la fluidité des parcours résidentiels sur l'ensemble des micros-bassins PLH sera un vecteur d'équilibre social et de réponse qualitative aux besoins en logements.

## 5. Un défaut d'offre concurrentielle et attractive en centre urbain à destination des primo-accédants

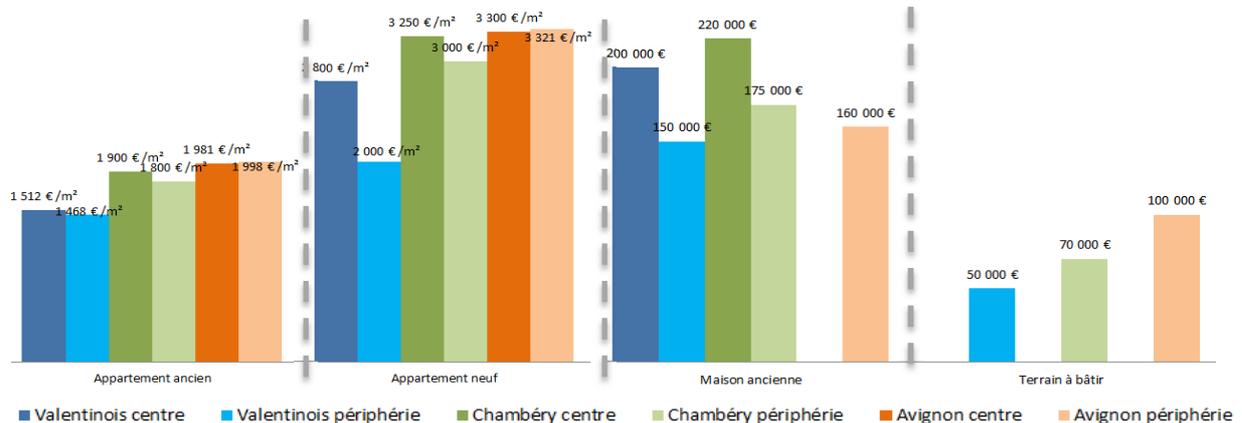
Conforter l'attractivité des logements anciens et neufs des cœur d'agglomération

### « Un marché détendu ? »

#### Un marché immobilier et foncier relativement peu élevé

Les marchés immobiliers et fonciers des agglomérations valentinoise et romano-péageoise se situent sur des niveaux de prix inférieurs à d'autres agglomérations comparables de proximité telles que Chambéry ou Avignon. Les niveaux de prix des appartements anciens sont inférieurs de 20% à ceux observés sur Chambéry et de 24% à ceux d'Avignon.

**Comparatif des prix de marché entre le secteur valentinois et les agglomérations de Chambéry et Avignon**  
(source : Crédit foncier 2015 et observatoire des notaires de la Drôme 2014)



#### Tendance générale à la baisse malgré des taux d'emprunt immobilier historiquement bas

La crise économique de 2011 a induit un resserrement de l'accès au crédit ce qui a eu pour effet de comprimer le « droit à l'accession ». L'observatoire des notaires de la Drôme témoigne d'une baisse conséquente du volume de transactions par rapport à avant 2011 (tous types de biens). Un opérateur constructeur confirme cette tendance qui semble plus toucher le secteur du lotissement et de l'aménagement foncier (-50%).

#### Chiffres clés (estimations 2015)

**Appartement ancien :**  
1300 à 1500€/m² soit 90 à 100 000€/T3

**Maison constructeur neuve :**  
150 à 170 000€

**Terrain à bâtir :**  
60 à 100 000€/parcelle selon secteur

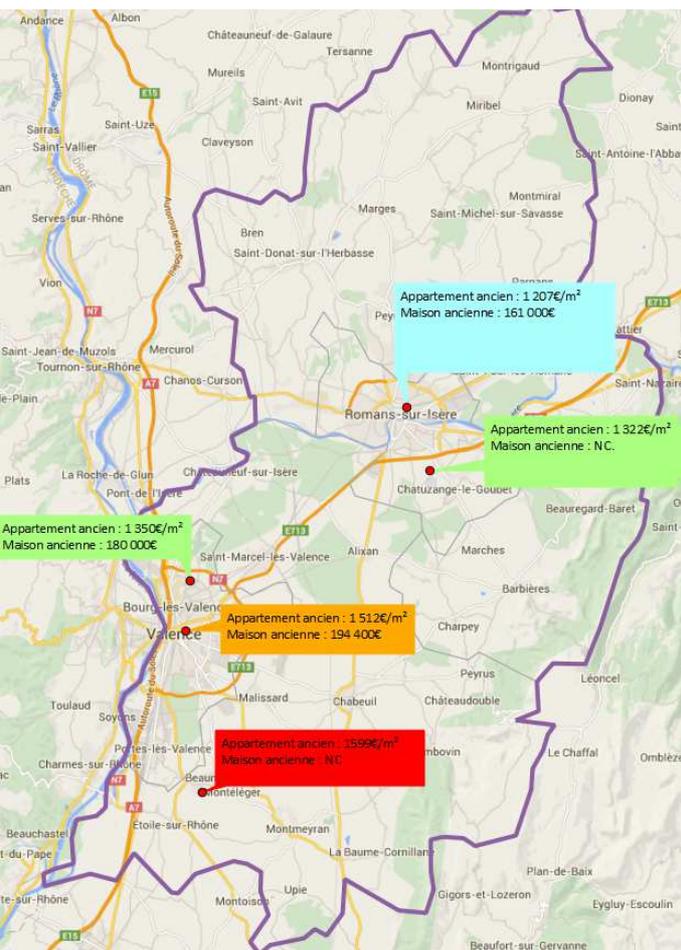
#### Un marché détendu où globalement l'offre est supérieure à la demande

Les opérateurs constructeurs audités confient avoir peu de difficulté à parvenir à mobiliser du foncier dans ce contexte immobilier.

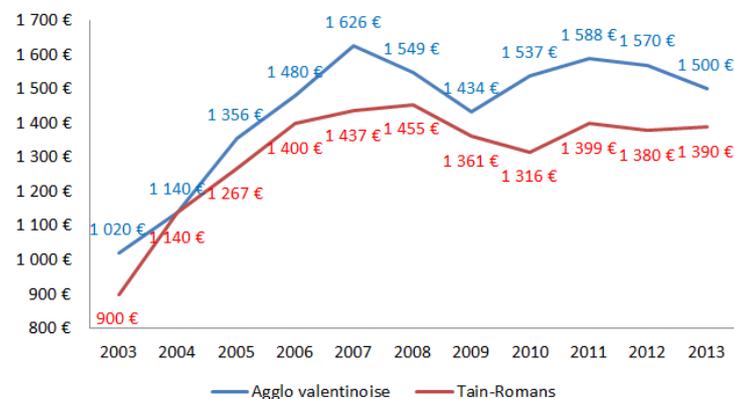
#### Un marché « typique » d'agglomération de Ville moyenne

Le marché n'est pas aussi porteur que sur les métropoles de Lyon ou Grenoble : la contrainte ressource implique la nécessité de s'aligner sur des prix accessibles aux ménages soit inférieurs à 170 000€. Les villes-centres sont insuffisamment attractives pour contrebalancer l'attrait de l'individuel en périurbain dont les prix sont accessibles aux primo-accédants.

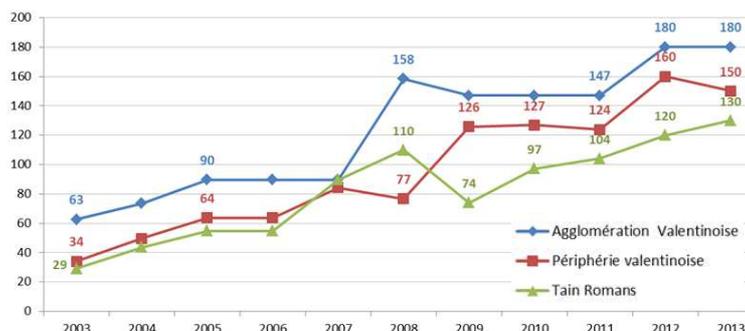
# « Un réajustement progressif des prix sur les ressources des acquéreurs »



Evolution du prix de vente moyen des appartements anciens (PERVAL d'après ADIL26)



Evolution du prix de vente moyen des terrains à bâtir (PERVAL d'après ADIL26)



## Valentinois et Romains : deux marchés relativement hermétiques

Chacun des deux bassins revêt un certain nombre de points communs, notamment l'offre de logements à la revente y est supérieure à la demande et il est observé au sein du parc locatif une certaine concurrence avec le parc social public.

Néanmoins, les deux bassins semblent fonctionner indépendamment l'un de l'autre : un ménage en recherche d'acquisition sur le secteur Valentinois aura peu tendance à étudier les offres du romano-péagois et inversement.

## Des zones de sous-marchés

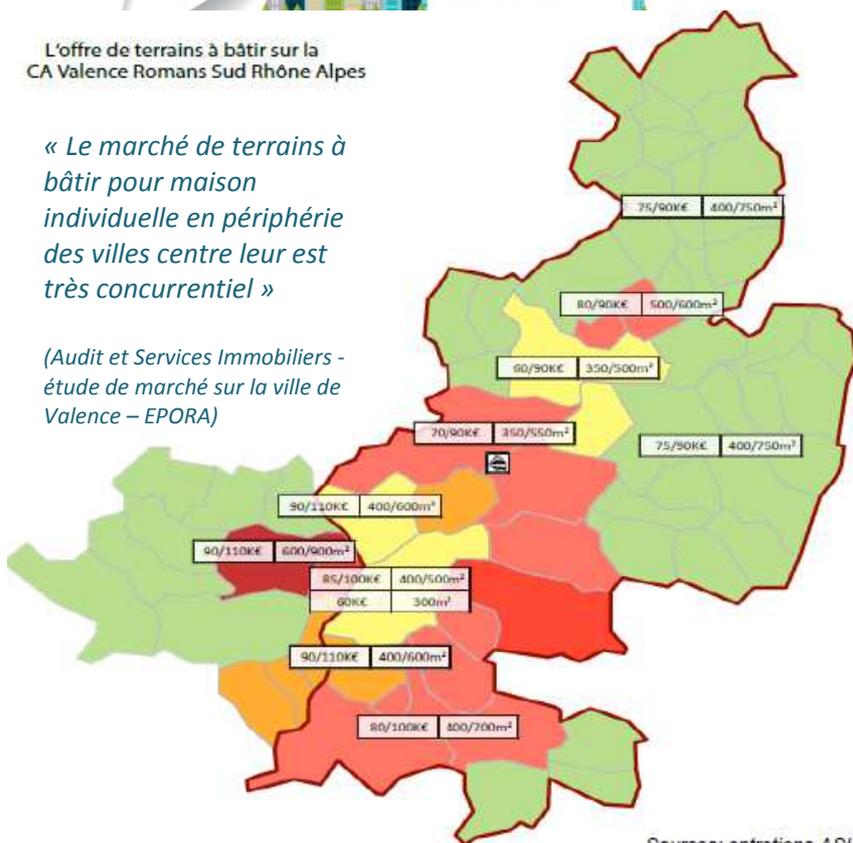
Sur le valentinois, la ceinture périurbaine Montélier-Chabeuil-Malissard-Montmeyran-Beaumont est particulièrement recherchée. Sur le romano-péagois, Mours-Saint Eusèbe, Génissieux et Chatuzange-le-Goubet jouissent également d'une situation plus attractive. A l'inverse le centre-ville de Romans est particulièrement déprécié (les opérateurs témoignent de fortes difficultés de commercialisation).



L'offre de terrains à bâtir sur la CA Valence Romans Sud Rhône Alpes

« Le marché de terrains à bâtir pour maison individuelle en périphérie des villes centre leur est très concurrentiel »

(Audit et Services Immobiliers - étude de marché sur la ville de Valence - EPORA)



Sources: entretiens ASI

# « Le marché du neuf est dominé par l'individuel low coast »

## Un marché de centre-ville fortement concurrencé par le périurbain

Le marché libre sur secteurs centraux de Valence et Romans convient principalement aux seniors et investisseurs dans un budget de 2700 à 2900€/m<sup>2</sup> (voir 3000 à 3500€/m<sup>2</sup> sur secteur d'exception). Sous l'effet combiné prix – agrément (jardin) – accessibilité (bon niveau de desserte viaire), les familles et jeunes se portent principalement vers la maison individuelle correspondant au marché périurbain.

Néanmoins, un opérateur spécialisé dans le PSLA indique qu'en collectif les produits PSLA répondent à une réelle demande (cas d'une opération de centre-ville dont les accédants se répartissent à 50% en primo-accession PSLA, 30% senior, 20% investisseur).

A l'échelle de l'agglomération, deux Prêt à Taux Zéro sur trois sont délivrés pour l'habitat individuel, et plus de 90% hors pôles urbains (cf. cartes page suivante).

## Fort attrait pour la maison avec jardin

Les professionnels de l'immobilier partagent le constat d'un fort attrait pour les maisons avec jardin. La question de la forme de ces maisons (individuelles pures ou groupées) ne semble pas être un critère déterminant. En individuel pur, les maisons sur parcelles de 400 m<sup>2</sup> (ou terrains pour construction) se commercialisent sans difficulté.



**Sur parcelle inférieure à 400m<sup>2</sup>, l'individuel groupé propose des biens satisfaisant la demande et de meilleure qualité urbaine et architectural.**

En individuel groupé, les maisons de 85m<sup>2</sup> avec jardins de 100 à 300m<sup>2</sup> trouvent aisément preneur dans un budget maximal de 170 000€.



**Dans ce contexte, il est nécessaire de favoriser des programmes diversifiés en formes et produits : permettre la péréquation entre produits libres et sociaux ainsi qu'entre formes urbaines.**

Les opérateurs promoteurs et aménageurs estiment qu'au sein d'une même opération, les lots cédés sur le marché libre, et en particulier pour maison individuelle permettent l'équilibre des opérations. Sur le marché de la promotion, les charges foncières sont acquises autour de 300 à 400€/m<sup>2</sup> SP, elles permettent à l'aménageur de supporter les contraintes financières plus fortes des acteurs HLM qui ne peuvent acquérir à plus de 200€/m<sup>2</sup> SP. De la même manière un programme de maisons PSLA cédé 170 000€ doit pouvoir être équilibré grâce à la vente de logements ou lots libres au prix de marché.

## La primo-accession en neuf avec PTZ essentiellement tournée vers la maison individuelle

Les cartes ci-contre réalisées par le service étude du Crédit Foncier de France témoignent de la forte orientation du PTZ vers les produits individuels. De surcroît ceux-ci sont portés, en volume, principalement par les communes périurbaines (0,6PTZ/1000 habitants en 2014 sur VRA contre 0.28 sur la Ville de Valence).

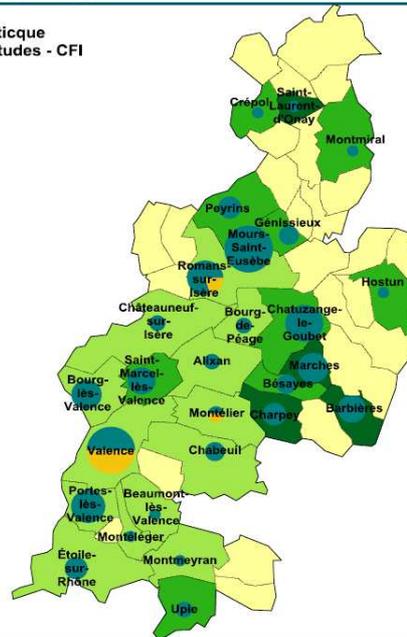
### CA VALENCE ROMANS SRA (26) Nombre de PTZ NEUF/1.000 habitants/an/commune /2014 Répartition Collectif - Individuel

CA Valence-Romans Sud Rhône-Alpes  
Carte réalisée avec Cartes & Données - © Articque  
Sources : SGFGAS / INSEE / Direction des Etudes - CFI

Nbre de PTZ+ pour 1000 hab par an

- [ 0 ]
- ] 0 ; 1,01 [
- [ 1,01 ; 2,90 [
- [ 2,90 ; 8,57 ]

● Nbre de PTZ individuel 2014  
● Nbre de PTZ collectif 2014



● GROUPE BPCE

Sources : SGFGAS - INSEE / Crédit Foncier Immobilier - Etudes

CRÉDIT FONCIER

12

*Ci-dessus et ci-dessous : extrait de l'étude du Crédit Immobilier de France « Les leviers de l'accession à la propriété » - Sept. 2015*

## Comparé aux EPCI voisins, la primo-accession dans le neuf est moins soutenue sur Valence Romans Agglo

Les taux de PTZ neuf pour 1000 habitants des EPCI voisins et du Département dans son ensemble, sont bien supérieurs à celui de VRA.

### CA VALENCE ROMANS SRA (26) comparée aux EPCI voisins. Nombre de PTZ NEUF / 1.000 habitants Sur 2013 - 2014

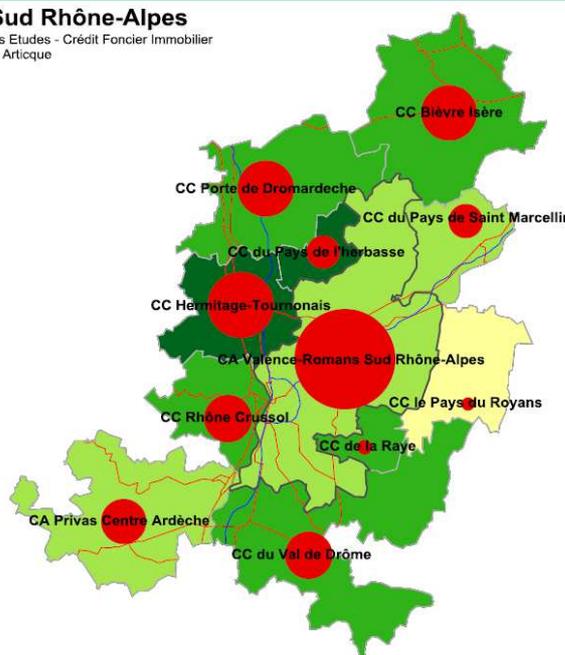
CA Valence-Romans Sud Rhône-Alpes

Sources : SGFGAS / INSEE / Direction des Etudes - Crédit Foncier Immobilier  
Carte réalisée avec Cartes & Données - © Articque

Nb PTZ/1000 hab./an

- [ 0,28 ; 0,40 [
- ] 0,40 ; 0,68 [
- [ 0,68 ; 1,04 [
- [ 1,04 ; 1,34 ]

Nbre de PTZ distribués 24 Mois



2013 - 2014	année 2013	Dont % sous plafonds*	année 2014	Dont % sous plafonds*
CA Valence-Romans Sud Rhône-Alpes	0,45 98 Opérations	99%	0,60 130 Opérations	98%
Valence	0,36 23 Opérations	100%	0,28 18 Opérations	100%
Drôme	0,65 327 Opérations	100%	0,77 390 Opérations	98%
France entière	0,65 43.136 Opérations	94%	0,69 46.170 Opérations	93%

\*Plafonds de ressources PSLA

Sources : SGFGAS - INSEE / Crédit Foncier Immobilier - Etudes

CRÉDIT FONCIER

# Marché immobilier local et déséquilibres territoriaux

## Eléments de conclusion de l'étude de marché sur Valence réalisée par le cabinet Audit Services Immobiliers pour le compte d'EPORA – 2015



Valence au sein de son agglomération

**Valence, tout comme les centres, un segment peu attractif**

solde migratoire négatif ou faible
sur représentation des personnes seules mais faible part de petits logements T1/T2
9/10% de familles mono parentales
sur représentation des plus de 60ans
profil de ménages plus modeste, part plus importante d'ouvriers
propriétaires moins représentés: 43/50%
vacance importante: 10/12%
Sous production/production inadaptée
mais production centrée sur le collectif
marché de la primo accession atone

**Les couronnes, des segments attractifs**

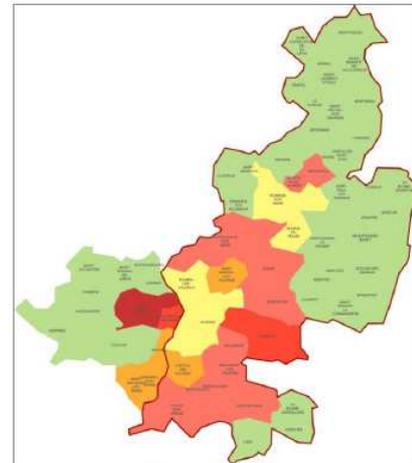
Dynamique démographique
68/70% de familles et 57% de T5 et+
indice de jeunesse élevé
part de cadres plus importante sur la couronne valentinoise
taux de propriétaires élevés 78%
vacance faible : 4/5%
bonne dynamique de production
mais centrée sur l'individuel pur
Progression du collectif sur la couronne Valentinoise et émergence/renforcement de l'individuel groupé
bonne dynamique sur La primo accession

Sources: ADIL fiche habitat territoire/ Entretien et traitements ASI

13/07/2015

Etude de marché de l'immobilier de l'habitat – Commune de Valence

Comité de pilotage du 15 juillet 2015

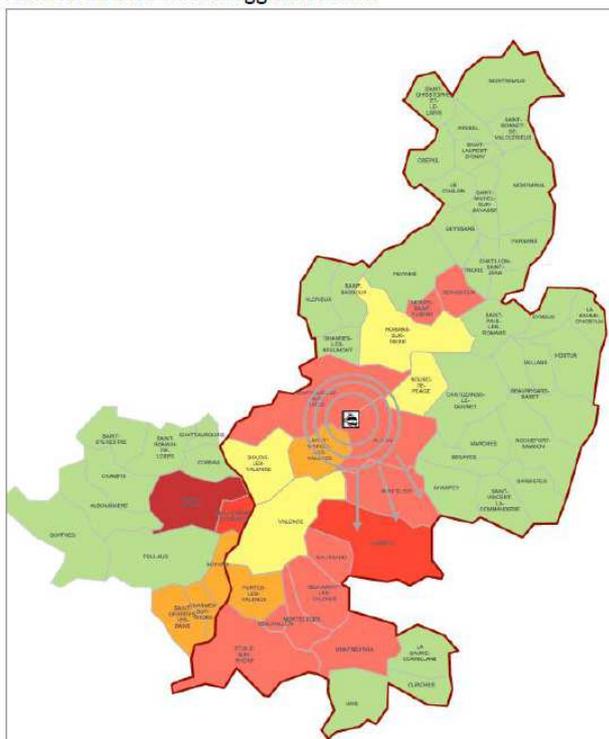


**Le pôle urbain, un territoire plus équilibré qui se distingue**

Dynamique démographique
augmentation de la taille moyenne des ménages → arrivée de familles
très faible part de petits logements T1/T2: 9%
10% de familles mono parentales et évolution à la hausse
indice de jeunesse équilibré
profil modeste : part de cadres 11%
taux de propriétaire 64%
vacance 7%
bonne dynamique de production, qui se maintient
production assez équilibrée
collectif 43→50%
Ind pur: 47 → 37%
ind groupé limité: 10→13%
bonne dynamique sur La primo accession



### 1. Valence au sein de son agglomération



**Une attractivité de marché portée par la couronne Valentinoise qui s'organise autour de la qualité des villages et monte en puissance sur la partie nord est .**

*Sur les franges Ardéchoises, des marchés bien cotés, très concurrentiels pour Valence.*

*Le pôle urbain, « des quartiers de Valence », Mais une image plus mitigée, Tandis que Portes les Valence se démarque, avec une image qui se requalifie mais sur l'entrée de gamme.*

*Romans /Bourg de Péage, un marché distinct offrant peu d'interactions avec Valence . Un fort déficit d'image pour Romans lié à son centre ancien, une meilleure attractivité pour Bourg de Péage.*

*La couronne Romano péageoise, une attractivité renforcée sur la périphérie de Romans/Bourg de Péage, au delà un marché rural offrant produits individuels sur de grandes parcelles.*

Source: entretiens ASI

13/07/2015

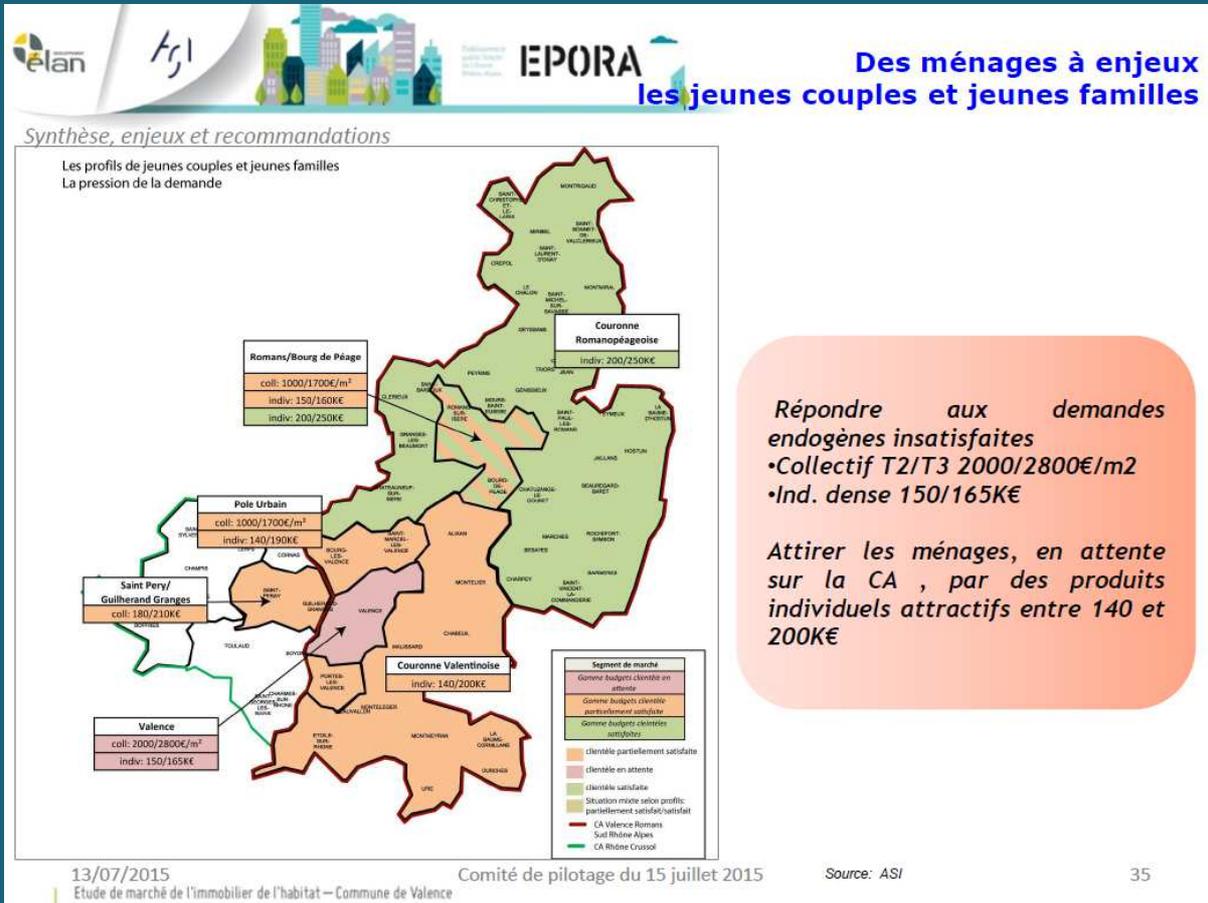
Etude de marché de l'immobilier de l'habitat – Commune de Valence

Comité de pilotage du 15 juillet 2015

10

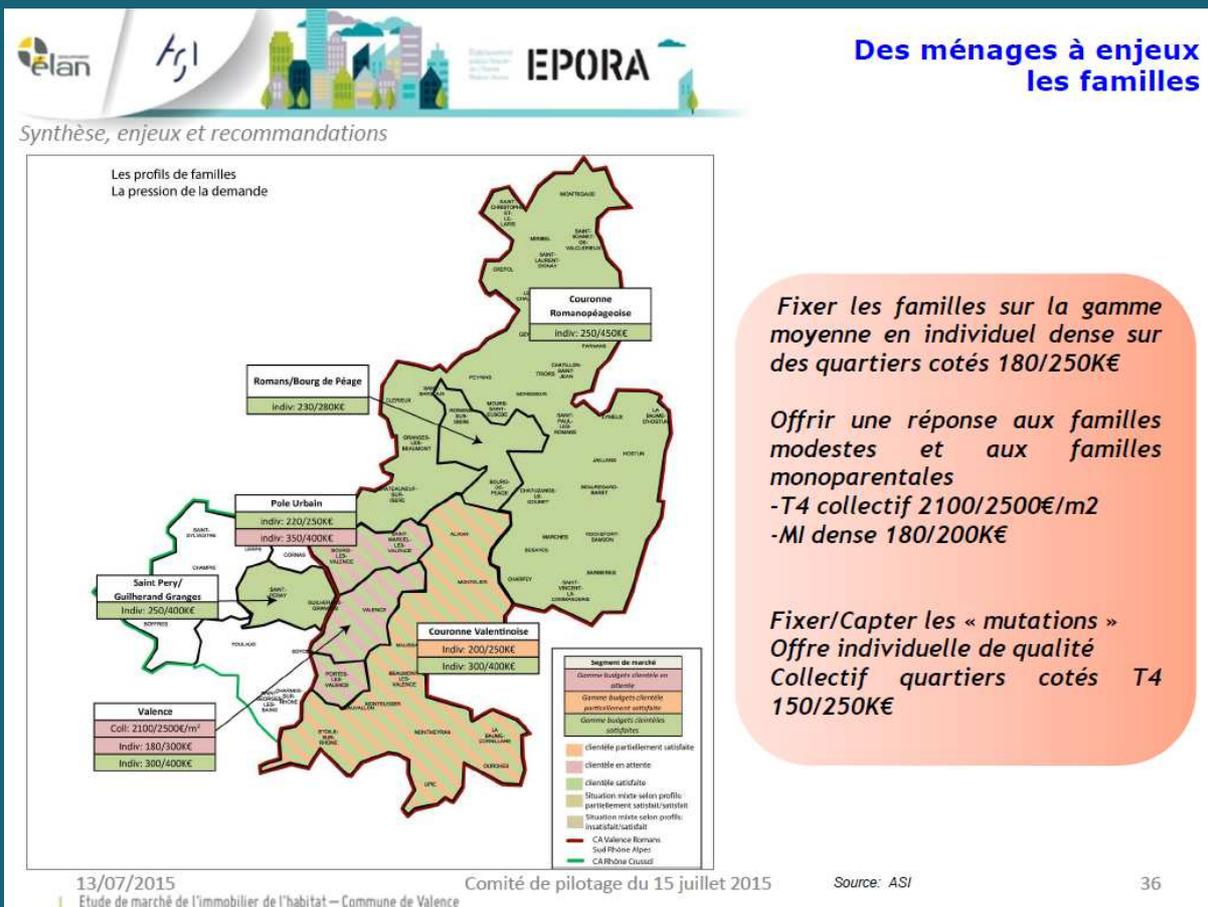
# Les enjeux de la ville centre au regard de la question des parcours résidentiels

Éléments de conclusion de l'étude de marché sur Valence réalisée par le cabinet Audit Services Immobiliers pour le compte d'EPORA – 2015



Répondre aux demandes endogènes insatisfaites  
•Collectif T2/T3 2000/2800€/m<sup>2</sup>  
•Ind. dense 150/165€

Attirer les ménages, en attente sur la CA, par des produits individuels attractifs entre 140 et 200€



Fixer les familles sur la gamme moyenne en individuel dense sur des quartiers cotés 180/250€

Offrir une réponse aux familles modestes et aux familles monoparentales  
-T4 collectif 2100/2500€/m<sup>2</sup>  
-MI dense 180/200€

Fixer/Capter les « mutations »  
Offre individuelle de qualité  
Collectif quartiers cotés T4 150/250€

## Des segments de marché aux caractéristiques distinctes



### Appartement neuf

- > Marché centré sur les pôles urbains à destination des séniors et investisseurs
- > Les biens de centre-ville avec terrasse et ascenseurs sont très recherchés



### Appartement ancien

- > Croissance de la vacance sur les copropriétés 60's-70's en concurrence avec le parc social
- > Défaut d'attractivité du fait de l'absence de balcon et des charges énergétiques
- > Les appartements T3 à moins de 100 000€ trouvent preneur.

### Maison ancienne standard



- > La maison existante reste globalement plus chère que le collectif neuf mais les prix s'orientent à la baisse.

### Projet de construction



- > Les primo accédants sont toujours présents et s'orientent sur des petits prix (max 80 à 100K€/terrain).
- > La maison individuelle concurrence fortement le collectif neuf (coût global maison + terrain < 200 000€).

### Maison jumelée neuve PSLA



- > L'individuel groupé est plus attractif en prix que les projets de construction individuelle.
- > Certains constructeurs promoteurs parviennent à proposer maison+terrain à 150 000€ contre 160 000€ il y a encore peu.

L'analyse par segments de marché montre qu'une offre de qualité en neuf dans les centres villes demeure une valeur sûre et constitue une offre indispensable pour les deux centres villes pour parvenir à conserver, à terme, une attractivité (en plus d'une démarche de requalification de l'habitat le plus ancien).

Les primo-accédants recherchent des petits prix qui les conduisent à s'installer en grande périphérie ; dans ces secteurs l'offre de maisons individuelles neuves a deux conséquences majeures :

- Elle concurrence la plupart des autres segments de marché,
- Elle empêche l'habitat individuel groupé d'émerger massivement.

## Profil type du ménage primo-accédant sur Valence Romans Agglo

Le profil type du primo-accédant sur le territoire correspond à un couple avec 2 enfants d'une capacité d'acquisition de près de 195 000€ consacrés à l'achat d'une maison individuelle neuve de 105m<sup>2</sup>.

Le taux d'endettement moyen est de 36% avec pour base un apport de plus de 8% du projet hors frais de notaires.

Le budget mensuel du ménage primo-accédant est de 3000€.

Illustration ci-contre extraite de l'étude du Crédit Immobilier de France « Les leviers de l'accession à la propriété » - Sept. 2015

### CA VALENCE ROMANS SRA (26) : COUPLE + 2 ENFANTS ET PLUS Profils moyens des acquisitions avec PTZ NEUF Sur 2013 - 2014

		Couple 2 enfants et +	82	36%
Type de logement	Individuel	194.163 €	82	36%
Nombre de PTZ	82			Collectif
Proportion par type	100%			0
Part sous plafonds de ressources PSLA	95%			0%
Nombre de PAS	51			
Revenu moyen imposable mensuel (après abattement)	2.999 €			
Age moyen	36			
Surface moyenne	105			
Prix au m <sup>2</sup>	1.849 €			
		Apport 16.412 €		
		Prêt Principal 142.451 €		
		PTZ+ 35.300 €		
		Individuel		

# Etude de cas

Le choix pour un couple primo-accédant recherchant un logement avec 3 chambres / Prêt principal 3%TEG / Apport 10%

	Prix de marché pour bien de 80m <sup>2</sup> /secteur	Revenus annuels nets nécessaires	Taux d'exclusion de la cible primo-accédante*	Profil acquéreur principal
<b>Appartement neuf</b> 	Valentinois / 240 000€	36 500€	85%	Marché de centre ville : sénior / investisseur
	Romanais / 225 000€	34 500€	80%	
<b>Maison ancienne standard</b> 	Valentinois / >200 000€	>30 500€	>75%	Marché de secundo accession
	Romanais / >180 000€	>27 500€	>70%	
<b>Projet de construction</b> 	Valentinois / 190 000€	29 000€	75%	Marché de primo-accession facilité sur secteur périurbain/rural
	Romanais / 170 000€	26 000€	70%	
<b>Maison jumelée neuve PSLA</b> 	Valentinois / 170 000€	26 000€	70%	Marché de primo-accession mais volume de production encore limité
	Romanais / 160 000€	25 000€	65%	
<b>Appartement ancien</b> 	Valentinois / 120 000€	18 500€	50%	Marché de primo-accession « par défaut » avec budget travaux
	Romanais / 90 000€	14 000€	30%	

\* cible primo accédant = locataire du privé de moins de 40 ans

Dans un contexte de croissance démographique, avec l'arrivée de nouveaux ménages, et d'attractivité économique du territoire, la cible des primo-accédants est une cible majeure. Or, les primo-accédants sont largement exclus de l'offre en collectif neuf des secteurs urbains. La concurrence de la maison individuelle joue donc à plein pour cette cible. Le parcours résidentiel de nombreux jeunes ménages s'organise alors en dehors des villes centres du territoire, avec des incidences importantes sur l'organisation territoriale (augmentation du trafic pendulaire, déplacement géographique de l'offre commerciale : nous en avons une illustration parlante avec les boulangeries qui s'installent sur des ronds-points routiers, etc.).

# PARADOXE !

Alors qu'il existe une demande provenant de ménages désireux d'accéder à la propriété sur les pôles urbains, le marché, s'il n'est pas encadré, n'offre pas de produits adaptés, à savoir de l'habitat individuel groupé ou intermédiaire en PSLA.

Les contraintes pour défendre des formes urbaines alternatives à la maison individuelle sont connues :

- Sous l'effet prix, l'habitat collectif ne parvient pas à concurrencer la maison individuelle qui, à surface habitable équivalente + jardin, peut atteindre une différence de l'ordre de plus de 30 000€.
- Les communes périurbaines bénéficient d'un bon niveau de services et équipements, et de la relative proximité aux centres-villes (les communes les plus éloignées ne se trouvent pas à plus de 20 minutes des centres urbains).

Au final le marché de Valence-Romans est contraint en gamme : il devrait répondre à une demande de ménages primo-accédant dans un budget inférieur à 170 000€.

Si les communes urbaines du territoire souhaitent contrebalancer la dynamique de paupérisation observée (cf. fiche 2), il faudra :

- parvenir à engager une production conséquente de logements de type PSLA de formes intermédiaires (présence d'extérieurs indépendants),
- accompagner la requalification des logements anciens en copropriété de manière à s'assurer d'une offre de qualité et attractive sur l'ensemble des segments de marché.

Ainsi le PLH devra répondre à la question suivante : comment dynamiser une production de logements intermédiaires abordables ?



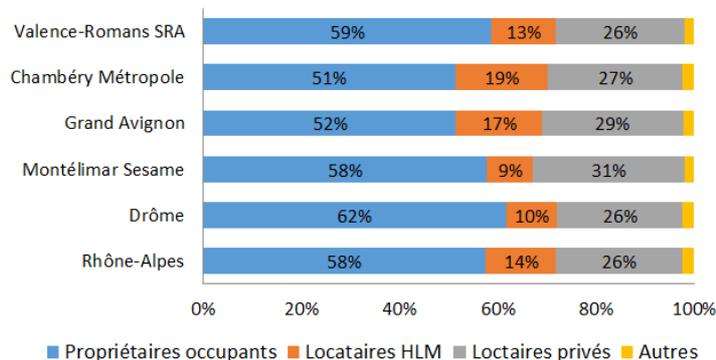
## 6. Le parc social : un enjeu de qualité et de rééquilibrage de l'offre

/ Préserver ou restaurer les équilibres sociaux du territoire

### Des statuts d'occupation des résidences principales peu diversifiés au regard d'agglomérations comparables

A l'appui des données INSEE 2011, Valence Romans Agglo dispose d'un parc de logements au profil plus faiblement diversifié que d'autres agglomérations comparables telles que celles d'Avignon ou de Chambéry : parmi les 97 000 résidences principales du territoire, 39% sont des logements locatifs et 13% relèvent du parc HLM (taux INSEE de 2011). Cette part s'élève à 46% pour les agglomérations de référence.

Segmentation des résidences principales (INSEE 2011)



### Une offre locative sociale concentrée dans les pôles urbains

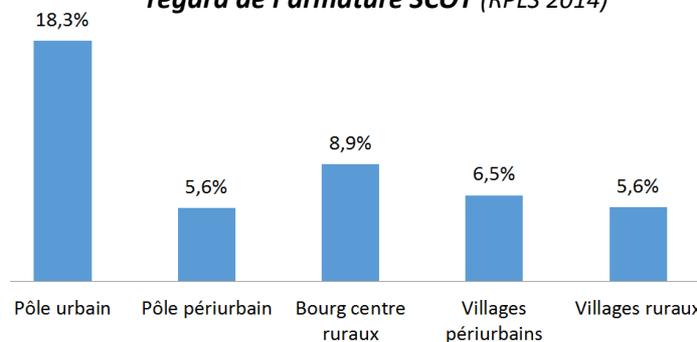
Selon l'enquête RPLS, l'Agglo compte 14 546 logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2014, soit 15% du total des résidences principales.

L'offre est concentrée à 90 % dans les communes composant les pôles urbains Valentinois et Romano-péageois, dont 43% à Valence, et 24% à Romans.

En dehors des pôles urbains, la part de locatif social est plus marginale, représentant en moyenne 6% des résidences principales.

87% du parc est collectif ; les 13% de logements individuels restants sont particulièrement représentés dans le parc récent des communes périurbaines.

Part des logements locatifs publics au sein du parc de résidences principales au regard de l'armature SCOT (RPLS 2014)



### Des obligations de rattrapage au titre de la loi SRU

La loi SRU s'applique au territoire communautaire, et les résidences principales des communes de plus de 3500 habitants doivent compter 20% de logements sociaux à l'horizon 2025. 12 communes sont concernées, et 8 sont soumises à une obligation de rattrapage.

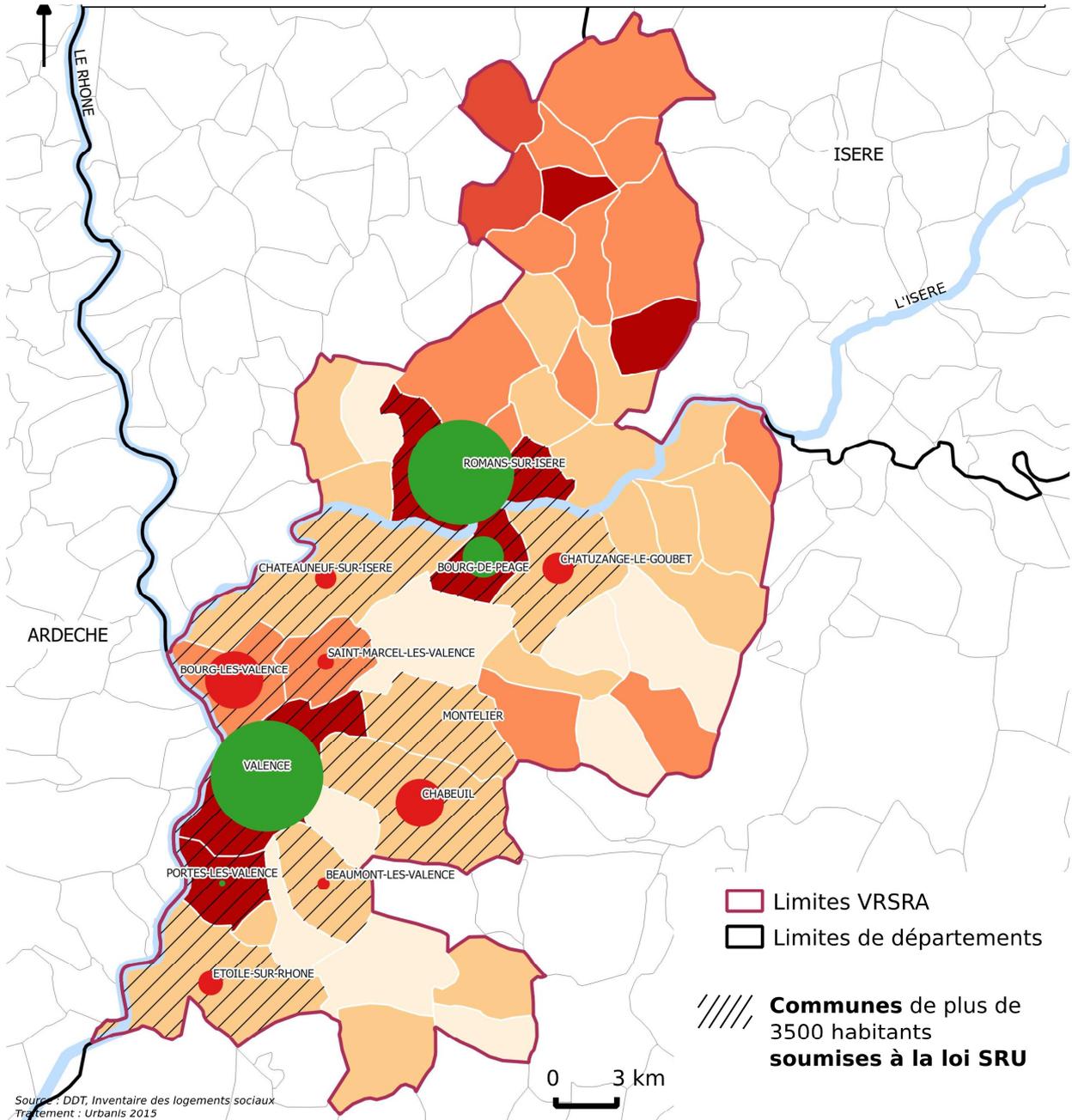
Obligations triennales de rattrapage 2014-2016 (d'après DDT 26)

Communes concernées	Période triennale 2014-2016
Beaumont-lès-Valence	25
Bourg-lès-Valence	161
Chabeuil	100
Chateauneuf sur Isère	37
Chatuzange-le-Goubet	68
Etoile-sur-Rhône	56
Montélier	40
Saint-Marcel-lès-Valence	34
TOTAL	521

### Chiffres clés (RPLS 2014)

**14 546 logements locatifs sociaux soit 15% des résidences principales**  
**87% de logements collectifs**  
**38% de logements mis en service avant 1975**  
**320 logements mis en service par an entre 2008 et 2013**

## Taux de logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2014 et situation par rapport à la loi SRU



Source : DDT, Inventaire des logements sociaux  
 Traitement : Urbanis 2015

Limites VRSRA  
 Limites de départements

Communes de plus de 3500 habitants  
**soumises à la loi SRU**

0 3 km

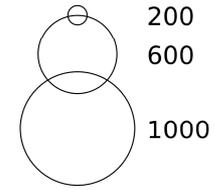
### Taux de logements locatifs sociaux

- Moins de 5%
- De 5% à 10 %
- De 10% à 15 %
- De 15% à 20 %
- Plus de 20%

} Communes soumises à la loi SRU **carencées** en logements sociaux  
} Communes soumises à la loi SRU **excédentaires** en logements sociaux



Nombre de logements locatifs sociaux **manquants/en excédent** au regard de la loi SRU :



# « Une production active de logements sociaux qui contribue au rajeunissement et au rééquilibrage »

## Un territoire engagé dans une production soutenue de logements locatifs sociaux ces dix dernières années

320 logements par an ont été mis en service entre 2008 et 2013, soit 1921 logements. Ils représentaient 13% des logements proposés à la location au 1<sup>er</sup> janvier 2014. La production récente contribue ainsi au rajeunissement du parc : plus d'un logement social sur cinq a moins de 15 ans dans l'agglomération.

Elle contribue également au rééquilibrage de l'offre, dans le sens de la loi SRU.

Si les trois quarts de la production ont été réalisés dans deux pôles urbains de l'agglomération, 25% de la production a eu lieu dans des secteurs périurbains, alors même qu'ils représentent 10% du stock de logements sociaux : les 438 logements mis en service à l'extérieur des pôles urbains ces cinq dernières années y représentent 30% de l'offre à la location.

Par ailleurs, pendant la même période, 2867 logements sociaux familiaux ont été programmés. Il convient d'ajouter, au regard du décompte SRU, la programmation de 413 logements en résidences ou foyers, soit un total de 3280 logements.

L'écart entre les mises en service et la programmation s'explique par le délai de 2 à 3 ans entre l'obtention de l'agrément et la livraison du programme.

Des nouvelles mises en service interviendront donc dans les premières années du nouveau PLH, auxquelles s'ajoute la programmation de 388 logements en 2015, dont 78 en acquis-amélioré.

*Les organismes HLM ont de plus en plus recours à la VEFA comme mode de production. En Drôme, la VEFA représentait 13% de la programmation en 2013, alors qu'en 2004, aucun logement n'avait été produit par cette filière. Le prix de revient des opérations en VEFA reste inférieur à celui en maîtrise d'ouvrage directe. Sur les 14 546 logements que compte le périmètre, 320 ont été acquis à travers des VEFA, soit l'équivalent d'une année de mises en service entre 2008 et 2013.*

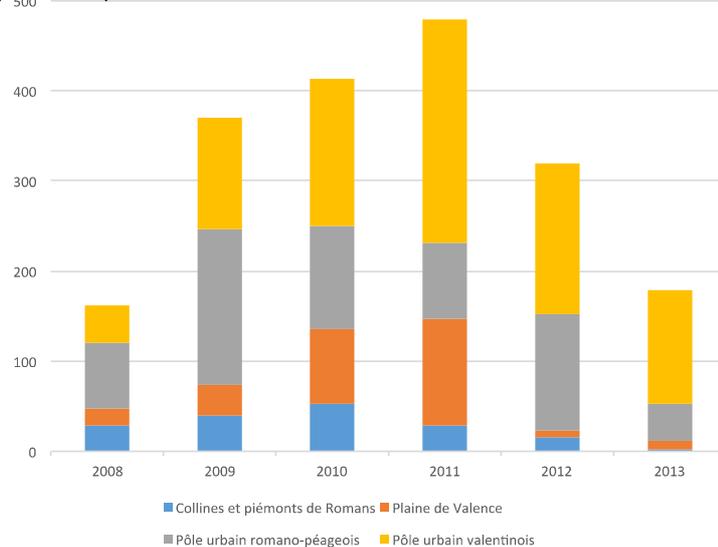
## Mais de nombreuses conventions dans le parc privé arrivent à échéance entre 2016 et 2018

Entre 2011 et 2014, 71 logements ont fait l'objet d'un conventionnement sans travaux. Mais 386 logements arrivent en fin de convention entre 2016 et 2018.

Il convient donc d'accompagner la poursuite du conventionnement dans le parc privé, ainsi que le renouvellement des conventions en cours.

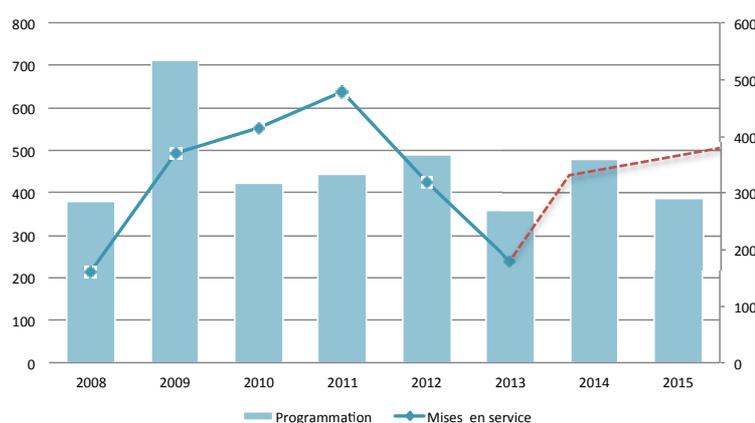
## Nombre de logements locatifs sociaux mis en location par territoire entre 2008 et 2013

(RPLS 2014)



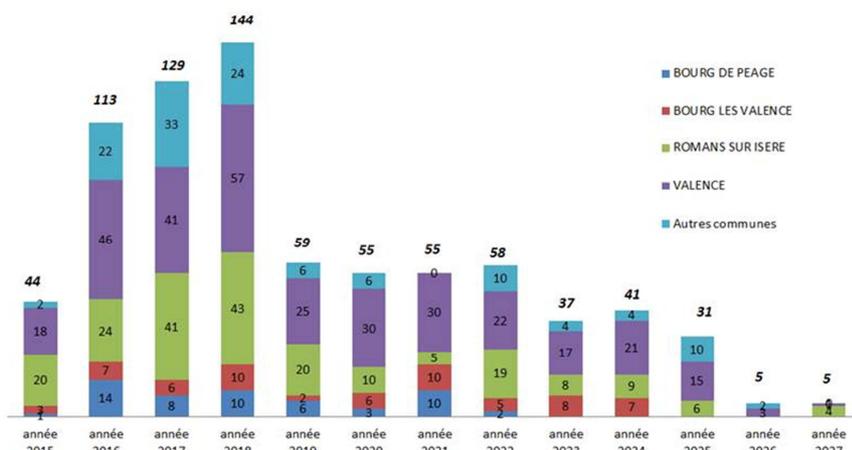
## Nombre de mises en services et programmation

(d'après RPLS 2014 et DDT 26)



## Répartition du parc de logements privés conventionnés au regard de l'année de fin de convention par communes de VRSA

source Anah 2015



## Des livraisons effectuées depuis 2009 qui satisfont globalement les objectifs des trois PLH's (rappel bilan PLH – fiche 2)

Les PLH des trois intercommunalités ont fixé des objectifs annuels de production sociale suivants :

- PLH de Valence Agglo : 1473 entre 2013 et 2018
- PLH de l'agglomération du Pays de Romans : 600 logements entre 2009 et 2014
- PLH de la Communauté de communes de Bourg-de-Péage : 498 logements entre 2009 et 2014

Les livraisons enregistrées entre 2009 et 2014 indiquent à l'échelle du Pays de Romans et du Canton du Bourg de Péage la bonne atteinte des objectifs, que confirment les programmations de 2012 à 2015 ; ces dernières se traduiront par des volumes de livraison équivalents, voire supérieurs dans les trois prochaines années.

Pour le PLH de Valence Agglo, il est prématuré de dresser un bilan, mais au tiers du PLH, les objectifs ont été dépassés pour certaines cibles.

Le tableau ci-dessous détaille les taux d'atteinte par type de produit et par typologie de territoires. Il confirme la tendance au rééquilibrage de l'offre au profit des communes de premières couronnes des agglomérations, où la demande potentielle est importante. En revanche, les objectifs ne sont pas atteints dans les petites communes situées en deuxième couronne périurbaine en zone C, plus éloignées des pôles d'emploi et de services.

>Indice d'engagement



Taux d'atteinte (production/objectif)	CAPR (2009-2014)			CCBdP (2009-2014)			CA Valence Agglo (2013-2014)			
	Ville centre	Première couronne	2ème couronne	Ville centre	Première périphérie	2ème périphérie	Pôles urbains	Pôles secondaires	Pôles relais	Pôle locaux/Villages polarisés
Locatif très social	65%	169%	37%	284%	50%	26%	54%	39%	119%	17%
Locatif social										
Locatif intermédiaire	131%	42%	Pas d'objectif PLH	0%	44%	Pas d'objectif PLH				

Le taux d'atteinte a été calculé par rapport aux livraisons effectives, d'après les mises en service mesurées par le fichier RPLS

## ... mais qui s'opère dans un marché moyennement tendu...

Le risque de saturation conjoncturelle du marché par des livraisons trop nombreuses sur une période restreinte est un point de vigilance ; dans un contexte de marché de l'habitat moyennement tendu, des concurrences s'observent désormais entre les trois segments locatifs suivants : locatif privé, locatif social ancien et locatif social neuf. La commercialisation de nouvelles opérations dans un temps court, comme en 2013 et 2014, ont pu localement générer des effets « siphon » : les nouveaux logements sont en partie investis par des locataires déjà logés dans le parc locatif ancien (privé et public), qui ont finalement le choix – les écarts de loyer entre le social et le libre sont faibles pour les typologies intermédiaires (55 à 75 m<sup>2</sup>). L'abondance conjoncturelle d'une offre neuve contribue à dévitaliser les segments locatifs plus datés.

Il existe un enjeu de lissage et de priorisation de la programmation sociale neuve dans les années qui viennent, à articuler avec les obligations de rattrapage de certaines communes, et la poursuite du rééquilibrage de l'offre.



## Des logements sociaux intermédiaires qui se positionnent plus difficilement sur le marché

La production sociale a comporté ces dernières années une programmation PLS significative (269 PLS financés entre 2008 et 2013), mais ces logements se positionnent en concurrence directe du parc privé ; le loyer moyen PLS s'établit à 7 €/m<sup>2</sup>, soit un loyer médian de 520€, soit peu d'écart avec le libre. On observe ainsi une vacance plus importante dans les produits financés en PLS (4,6%) que dans les produits financés en PLUS (2,4%) ou en PLAI (2,4%). Les logements financés en PLS connaissent par ailleurs un turn-over plus important que les autres produits (19%).

Une prudence est donc à observer sur la production de PLS, qui doit rester un produit de niche orienté sur des petites typologies ou des produits spécifiques ; les loyers sont au demeurant en décalage aux revenus des clientèles qui se tournent traditionnellement vers le parc social. Pour repère, seuls 3% des demandeurs de logements sociaux se situent entre les plafonds PLUS et PLS.

## ... avec le risque de constitution d'un parc à deux vitesses »

Si un cinquième du parc social a moins de 15 ans, 38% des logements ont été construits avant 1975. Ce sont des bâtiments de plus de 40 ans. Sur le plan technique, des réinvestissements importants sont nécessaires pour leur remise à niveau, notamment sur le plan thermique : 15% des logements sont classés de E à G.

Ces patrimoines sont principalement localisés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Le PRU a permis d'en rénover une partie par des opérations de réhabilitation et de démolition-reconstruction, soutenues par des actions de requalification des espaces publics. 912 logements ont été démolis et reconstitués au titre de l'ANRU. Pour autant, les quartiers prioritaires affichent en moyenne une vacance commerciale de 5,3 %, alors qu'elle s'élève à 3% à l'échelle de l'agglomération. C'est dans les quartiers prioritaires de Romans que l'on observe les plus forts taux de vacance commerciale : 11%. Si l'on ajoute la vacance technique, le taux global de vacance s'établit à 22% dans les quartiers prioritaires de Romans. Pour repère, la vacance technique concerne 4% des logements sociaux à l'échelle de l'agglomération (soit 7% de vacance globale).

Les moyennes enregistrées dans les programmes en QPV impactent les taux communaux, notamment à Romans, et communautaire : un tiers du parc de logements sociaux est localisé en ZUS (équivalent QPV), et l'intégralité du parc en ZUS est situé à Romans et Valence.

**Dans les secteurs périurbains dont le parc est récent, la vacance commerciale est très réduite (attractivité de logements individuels et/ou neufs dans des secteurs en croissance rapide) et la vacance technique existe à l'état de traces.**

Répartition du parc par ancienneté de mise en service (RPLS 2014)



Taux de vacance technique et commerciale par territoire (RPLS 2014)

Territoires	Nombre de logements locatifs sociaux	Taux de vacance technique	Taux de vacance commerciale
Collines et piémonts de Romans	609	0,5%	2,8%
Plaine de Valence	877	0,1%	0,9%
Pôle urbain romano-péageois	4786	4,1%	5,1%
Pôle urbain valentinois	8274	4,5%	2,3%
<b>Total VRA</b>	<b>14546</b>	<b>3,9%</b>	<b>3,2%</b>

## Des besoins de réhabilitation croissants pour remettre à niveau un parc en fin de cycle de vie technique

Ces statistiques traduisent le défaut d'attractivité persistant d'une fraction du parc social, malgré les politiques de rénovation urbaine menées ces dernières années. A cette vacance s'adossent des taux de refus élevés, qui peuvent excéder 70% pour certains programmes (Hauts de Valence, Polygone). Si les habitants reconnaissent le bénéfice de la rénovation urbaine, ces quartiers demeurent fortement connotés sur le marché local.

Pour les bailleurs concernés, la lutte contre la vacance passe d'une part par une commercialisation pro-active, et d'autre part, par la poursuite de la remise à niveau des logements et leur environnement, en maintenant un niveau de quittance attractif.

Ce dernier point constitue un autre point de vigilance : les besoins de remise à niveau du parc vont croissants, et n'ont pas été épuisés par le dernier PRU. Les besoins de réhabilitation ciblent un patrimoine de près de 1600 logements environ (Valensoles, Polygone, Chamberlière, Romans), et constituent un enjeu du contrat de ville et du NPNRU.

**Le curseur entre rénovation (c'est-à-dire démolition-reconstruction) et réhabilitation (c'est-à-dire remise à niveau, résidentialisation, AQS) reste à définir dans les quartiers retenus au titre des prochains programmes régionaux et nationaux de rénovation urbaine (4 quartiers : centre-ville et quartier Est à Romans et les Hauts de Valence et le Polygone à Valence).**

## Des réinvestissements de patrimoine qui peuvent réduire les marges de manœuvre en production

Une réhabilitation coûte en moyenne 25000 € par logement, et ces coûts vont croissants au fur et à mesure que le parc vieillit. De la même manière, le coût de revient d'un logement neuf a augmenté en raison de l'inflation des coûts de construction et du foncier. Dans le périmètre de Valence Romans Agglo, le coût de revient moyen d'un logement est passé de 1500 €/m<sup>2</sup> de surface utile en 2004 à 2200 €/m<sup>2</sup> en 2013 ; un logement neuf coûte en moyenne 125.000 €. Parallèlement, la part de fonds propres a fortement progressé dans le financement des opérations neuves, et représente désormais 10 % en moyenne des plans de financement (13000 € / logement). Or, la part de fonds propres consacrée aux opérations de réhabilitation, qui vont s'intensifier, est également importante.

Un point d'équilibre est à trouver pour que les enjeux de réhabilitation et de développement du parc ne deviennent pas une injonction paradoxale dans les stratégies patrimoniales, dont le risque à terme est la constitution d'un parc à deux vitesses ou un ralentissement de la production malgré un besoin de renouvellement et de redéploiement de l'offre locative sociale.

**« Des indicateurs de tension d'accès au parc social supérieurs aux moyennes régionales, mais qui peuvent traduire une demande plus sélective des clientèles »**

7014 demandes sont actives au 1<sup>er</sup> janvier 2015, soit 59% de la demande du département. Ce niveau de demande est homothétique au poids du parc social de la Communauté d'agglomération au sein du département.

Avec un taux de mobilité de 9,3%, inférieur aux moyennes régionales (10,7%) et nationales (9,9%), c'est 1350 attributions qui peuvent être effectuées hors construction neuve, soit 1 attribution pour 5 demandes en attente. Ce rapport rend classiquement compte d'une certaine pression sur le parc social ; on admet une absence de pression lorsque le rapport demande / attribution est inférieur à 3.

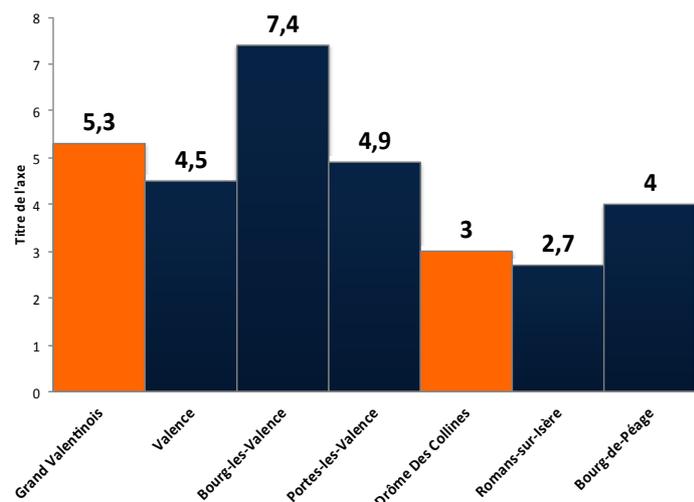
Ce ratio est confirmé par l'étude du fichier de la demande réalisée par l'ADIL 26. Le graphique ci-contre indique néanmoins que la pression s'exerce différemment selon les territoires : les ratios se corrént avec les taux de vacance évoqués précédemment, et corroborent une détente plus marquée du marché dans le pôle romans que dans le pôle valentinois.

Un moindre turn-over se comprend usuellement par des possibilités de sortie contraintes, dans un marché sélectif, et est un indicateur de tension. Pour autant, c'est dans le parc romano-péageois qu'on observe le taux de mobilité le plus bas ; or, le parc de ce secteur développe davantage de vacance, et est soumis à une moindre tension. D'une part, les grandes typologies y sont plus représentées ; or, le turn-over est moindre dans les grands logements. D'autre part, si les logements ne se libèrent pas rapidement, les logements remis à la location se relouent plus difficilement.

Par ailleurs, si le volume de demande est élevé, 38% relève d'une demande de mutation, soit 3 points de plus que la moyenne départementale. La mobilité moindre peut aussi traduire une certaine exigence des clientèles déjà logées dans le parc HLM, et s'adosse à un taux de refus important.

Enfin, les délais d'attente nuancent la notion de tension : 60% des demandes sont actives depuis moins d'un an ; l'attente est de moins longue durée que la moyenne nationale.

### Rapport demandes satisfaites et demandes actives (Numéro unique, d'après ADIL 26)



### Taux de mobilité (RPLS 2014)

Territoires	Nombre de logements locatifs sociaux	Taux de mobilité
Collines et piémonts de Romans	609	10,1%
Plaine de Valence	877	9,6%
Pôle urbain romano-péageois	4786	9,2%
Pôle urbain valentinois	8274	9,3%
<b>Total VRA</b>	<b>14546</b>	<b>9,3%</b>

Le constat d'une relative détente du marché de l'habitat social, malgré une demande soutenue, est à lire au regard du développement rapide et récent d'une offre nouvelle qualitative dans un secteur en relatif équilibre entre offre et demande.

# « Une demande orientée vers des logements de petite taille »

## Un parc de grands logements de plus en plus disponible

Les logements qui restent les plus longtemps disponibles à la relocation sont les grandes typologies, alors que le taux de mobilité est bas ; ces logements se libèrent certes difficilement, mais lorsqu'ils arrivent sur le marché, ils ne trouvent pas preneurs, notamment en collectif. Les petites typologies se libèrent en revanche plus vite, mais se louent également mieux. Enfin, le T3 apparaît comme le segment le plus équilibré.

Taux de mobilité et taux de vacance par typologie (RPLS 2014)

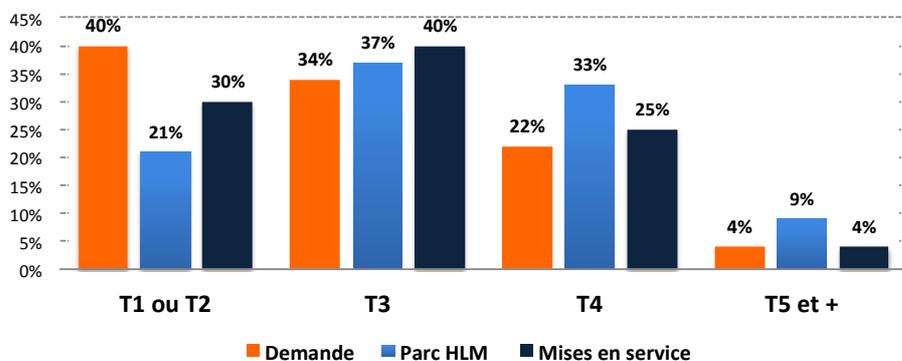
Typologies	Taux de mobilité	Taux de vacance commerciale
T1	9,3%	2,3%
T2	9,6%	2,2%
T3	10,4%	2,8%
T4	8,6%	3,8%
T5 et +	7,1%	4,8%

## Une demande de plus en plus orientée vers les T1-T2

Ces données sont à mettre en rapport avec le profil des demandeurs : 55% de la demande émane de personnes seules ou de couples sans enfants selon l'étude réalisée par l'ADIL 26, avec des ressources limitées. 40 % de la demande porte sur des T1-T2 et 35% sur des T3. La demande en grande typologie est plus marginale (4% des demandeurs) et s'oriente vers un parc individuel. Les jeunes sont très peu présents dans le fichier de la demande : les délais d'attribution sont trop longs pour cette population mobile. Les bailleurs ont développé des politiques d'accueil vis-à-vis de ce public, en partenariat avec le CLAJ pour mieux les capter et en articulation avec la production de petits logements pour renforcer l'offre de petits logements (studio ou T2).

### Comparaison entre la demande, le stock et le flux en 2014 dans la Drôme \*

(RPLS 2014, numéro unique, d'après ADIL 26)



La production récente privilégie les T2 et T3, soit des typologies plus en adéquation avec le profil de la demande. L'objectif est d'augmenter la part de T2 dans le stock. Ainsi, 75% des logements produits par l'OPH de Valence ces dernières années sont des T2 et T3.

Les programmations nouvelles en collectif se rapprochent au mieux de la composition de la demande, en vue d'un rééquilibrage de l'offre. Les typologies familiales, marginales, sont désormais réservées à des logements individuels.

\* Les données départementales traitées par l'ADIL sont assez proches en structure des données communautaires, compte tenu du poids de la demande et du parc de l'agglomération au sein du département

## Une fragilisation croissante du profil des demandeurs

L'étude du fichier de la demande met en évidence la précarité des demandeurs de logement social – qui contribue aussi à guider leurs choix vers des petits logements, au loyer moins cher. 70% des demandeurs n'ont pas d'emploi stable ; et 68% d'entre eux ont des revenus qui les placent sous les plafonds du logement très social (PLAI). Enfin, les familles monoparentales constituent le type de famille majoritaire (25% sur 38% de ménages familiaux).

Ce constat fait écho aux données occupationnelles du parc social, qui confirment une précarisation des locataires, voire une spécialisation de la vocation sociale des secteurs les moins attractifs.

# « Des indicateurs de fragilité d'occupation sociale supérieurs aux moyennes nationales, qui soulèvent les enjeux d'équilibre de peuplement »

## Faibles ressources et vieillissement des locataires

Les occupants du parc social sont au tiers des actifs occupés avec un emploi stable. Les deux tiers d'inactifs se répartissent pour moitié de ménages en situation précaire (chômage, sans emploi), et de retraités ; la population est en effet vieillissante : 28% des locataires en titre sont âgés de plus de 65 ans.

*Le vieillissement des locataires génère un accompagnement spécifique et constitue un enjeu de plus en plus prégnant des prochaines années en terme de gestion et de maintenance du parc : travaux d'adaptation des logements à la perte de mobilité, vigilance accrue sur l'augmentation des taux d'effort de locataires âgés moins apaisés (décohabitation) et moins solvables (retraites modestes), mise en place de parcours résidentiels adaptés dans le cadre de mobilité interne. L'habitat adapté aux seniors nécessite également de diversifier les solutions logement. Des produits à destination des seniors ont été ainsi livrés ces dernières années (résidences seniors, maison intergénérationnelle)...*

## Des emménagés récents plus pauvres, comme partout ailleurs...

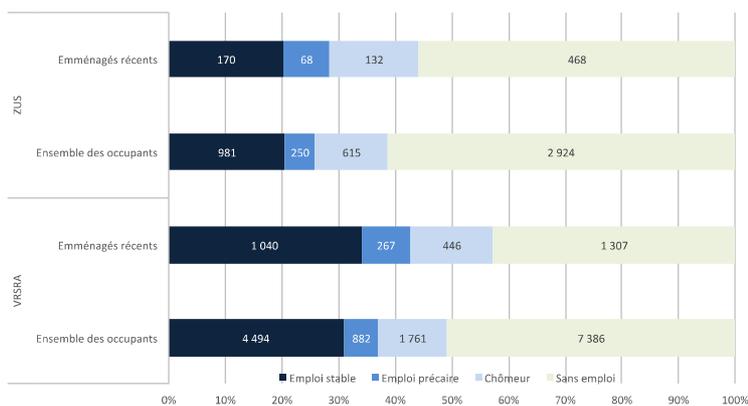
Les actifs occupés sont proportionnellement plus présents parmi les nouveaux locataires, mais cette part tient à une plus grande représentation des classes actives.

Mais les emménagés récents présentent des ressources plus modestes que les locataires en place : 80% d'entre eux sont sous les plafonds de ressources du PLAI, et 55% à 40% des plafonds PLUS. La faiblesse des revenus se combine avec le poids accru des familles monoparentales. Cette fragilisation de l'occupation du parc social n'est pas une tendance spécifique à l'agglomération, et s'observe nationalement.

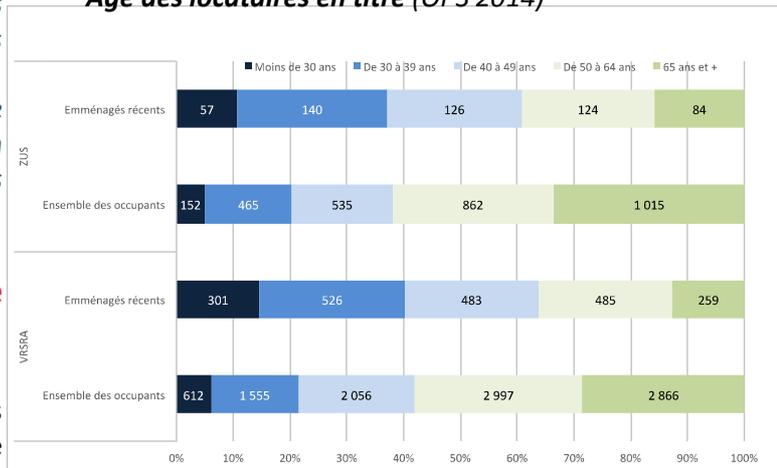
## Une très grande fragilité socio-économique des locataires des quartiers prioritaires

Elle s'opère néanmoins avec acuité dans les quartiers prioritaires de la « Politique de la Ville », que les indicateurs socio-économiques placent à l'écart des moyennes de référence. A l'échelle des communes, ces quartiers constituent des poches de précarité, et tendent à spécialiser le parc le plus décroché localement (locataires captifs).

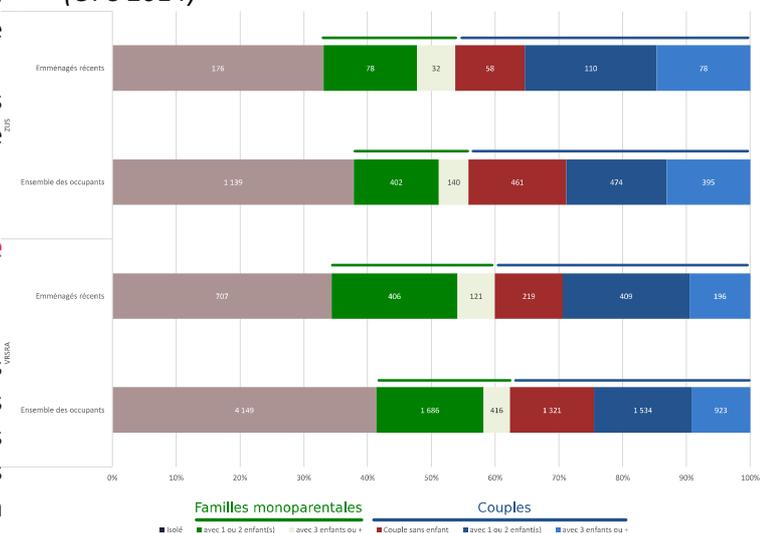
Nature de l'activité des locataires en titre (OPS 2014)



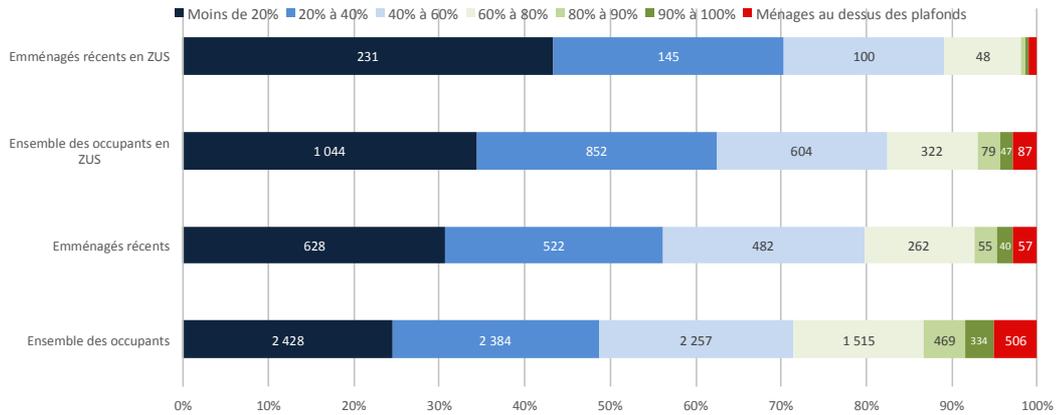
Age des locataires en titre (OPS 2014)



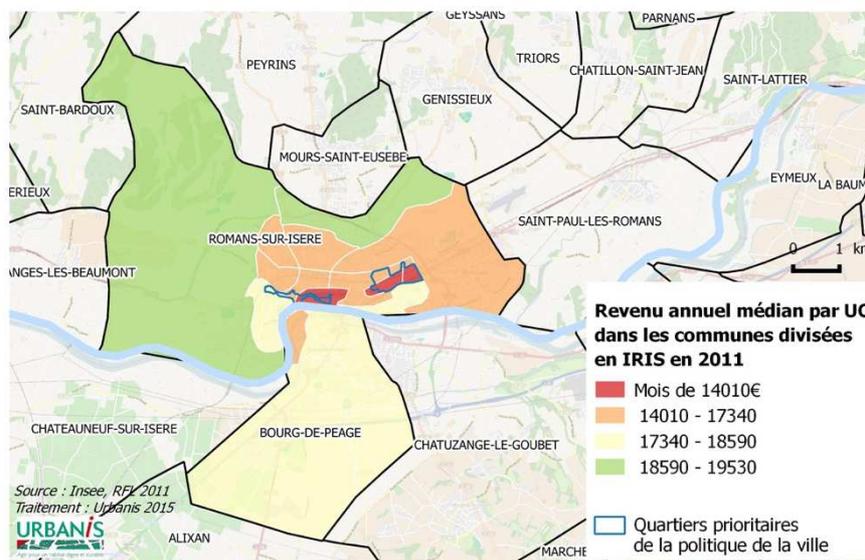
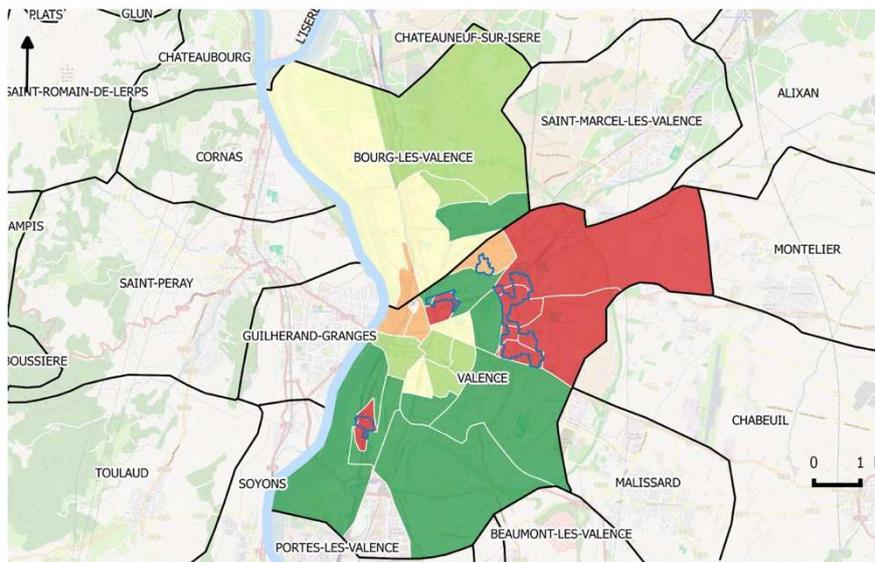
Composition des ménages vivant dans le parc social (OPS 2014)



## Revenus des locataires au regard des plafonds de ressources HLM (OPS 2014)



## Géographie prioritaire de la politique de la Ville à Romans et Valence et revenus médians des ménages (revenus fiscaux des ménages, INSEE, 2012)

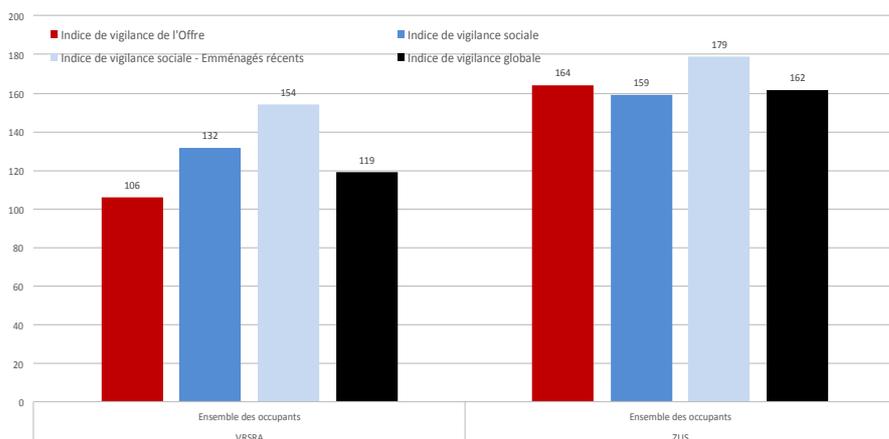


## Des indices de vigilance de l'offre et de l'occupation qui rendent compte de la spécialisation des QPV

Des indices de vigilance de l'offre et de l'occupation ont été calculés à l'échelle régionale, et constituent des indicateurs de synthèse sur l'attractivité du parc (vacance, mobilité, ancienneté) et la fragilité des locataires (revenus, inactivité, familles monoparentales). Ces indices sont calculés relativement à la moyenne régionale ; plus l'indice est élevé, plus le niveau d'alerte est important.

Ces indicateurs confirment le très net décrochage des quartiers QPV, qui impactent les indices communautaires, sensiblement supérieurs à la référence régionale. **Ces données soulignent l'importance d'une stratégie de peuplement dans le sens d'un rééquilibrage, qui s'appuie autant sur une politique d'attribution qu'un réinvestissement et une requalification de l'offre.**

**Indice de vigilances – indice régional = 100**  
(d'après RPLS et OPS 2014)



*Les bailleurs sont globalement attentifs, lors des attributions, aux profils des locataires en fonction des logements proposés, pour tendre vers une plus grande mixité d'occupation, mais les marges de manœuvre demeurent réduites dans des patrimoines encore stigmatisés. Ces enjeux s'incarnent dans l'élaboration d'une convention intercommunale de mixité sociale (à venir). Les outils instaurés par la loi ALUR (plan partenarial de gestion de la demande, conférence intercommunale du logement), en cours de mise en œuvre sur le territoire, renforcent l'animation de l'inter-bailleurs autour de la gestion partagée des attributions, première étape pour l'élaboration d'une stratégie de peuplement.*

## PARADOXE !

Les obligations de rattrapage SRU, les enjeux de renouvellement du parc et les besoins sociaux incitent à poursuivre la création de nouveaux logements, dans des secteurs où la demande potentielle est importante ; mais le marché local, dans un relatif équilibre offre / demande, n'est pas en capacité d'absorber une production trop importante sur un temps court ; les différents segments locatifs, réputés complémentaires, entrent en concurrence directe, avec de potentiels effets « siphons » entre un parc neuf et moderne et un parc plus ancien. Une vigilance pourrait être apportée, via le PLH, à une programmation sociale ordonnancée et priorisée, et au bon positionnement de certains produits comme le PLS.

A la capacité du marché à absorber une production volontariste s'ajoute la capacité à des opérateurs sociaux à soutenir de front une activité de construction et une activité de réhabilitation, qui va croissante, au regard du niveau de fonds propres à investir.

Des efforts de renouvellement du patrimoine ont été engagés dans le cadre du précédent PRU, et seront reconduits sur quatre sites. Mais les stratégies patrimoniales sont confrontées à un effet ciseau relativement inédit pour le territoire, entre nécessaire réinvestissement d'un patrimoine quarantenaire et besoin de développement de l'offre pour assurer le renouvellement et le rééquilibrage du parc.

Cet effet ciseau porte le risque au fil de l'eau, en fonction des orientations privilégiées :

- soit d'un ralentissement de la production, alors que les besoins demeurent ;
- soit de l'accentuation des écarts entre parc ancien et parc plus récent, alors que la qualité de l'offre est une clef déterminante pour accompagner les enjeux de mixité sociale.

Une vigilance pourra également être apportée sur les complémentarités des stratégies d'intervention entre les différents organismes, et aux modalités de soutien au développement et à la requalification de l'offre.

## 7. Les deux principaux centres-villes concentrent un parc de logements privés dégradés, vacants, et énergivores

« Un parc de logements à vocation résidentielle et sur lequel la vacance progresse »

A l'échelle du périmètre d'étude, plus de 90% du parc de logements est occupé à titre de résidences principale. Le territoire présente de faibles distinctions entre micro-bassins ; seul le bassin de la Plaine de Valence atteint 93% de résidences principales du fait d'un taux de vacance plus élevé que sur les autres secteurs. A noter également que le secteur des collines et piémonts du romano-péageois est plus concerné par la présence de résidences principales (5% du parc)

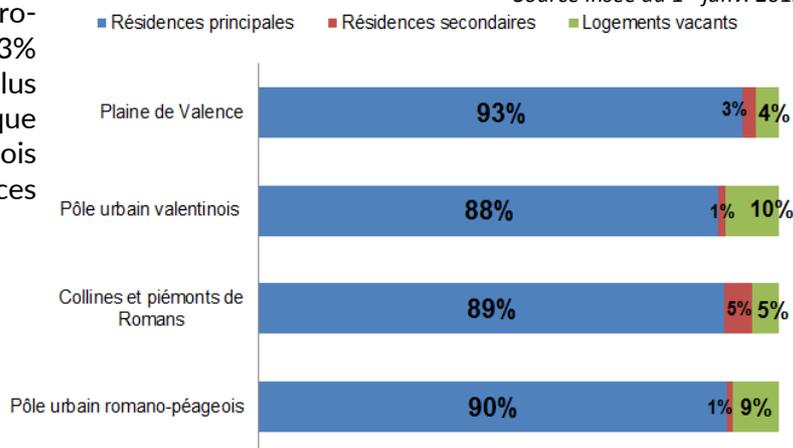
### La vacance progresse et touche essentiellement le parc collectif des pôles urbains

Les pôles urbains connaissent la progression la plus forte du phénomène de vacance : +3,3 points sur le pôle Valentinois avec désormais près de 10% des logements estimés vacants.

Sur les pôles urbains, l'essentiel du parc vacant correspond au parc collectif ancien (82% du parc privé ancien vacant sont des logements en collectif sur le pôle urbain valentinois et 68% sur le pôle urbain du romano-péageois).

### Le parc de logements du périmètre d'étude (Valence-Romans Agglo + CC Herbasse)

Source Insee au 1<sup>er</sup> janv. 2012



La vacance par sous bassins de Valence-Romans Agglo Source Insee 2011 (disponible 2015)	Logements vacants en 2011	Evolution en volume depuis 2006	Evolution 2006-2011 en points	Part des logements privés vacants construits avant 1975	Dont vacant privé en collectif construit avant 1975
Pôle urbain romano-péageois	2317	+613	+2pts	77%	68%
Collines et piémonts de Romans	805	+154	+0,5pts	76%	39%
Pôle urbain valentinois	5061	+1 742	+3,3pts	81%	82%
Plaine de Valence	855	+105	+0,1pts	65%	13%
Total VRA	9038	+ 2614	+1,6pts	77%	64%

### Chiffres clés du parc privé

- 50 300 résidences principales construites avant 1975
- 9 000 Logements vacants
- 3 300 logements potentiellement indignes

**Précaution :** les chiffres sur la vacance fournis par l'Insee sont établis lors de l'enquête du recensement général de la population et peuvent être considérés comme surestimés de par la méthodologie de classement.

La vacance Insee ne permet pas de distinguer la vacance structurelle (celle liée à un défaut d'entretien, vétusté etc.) de la vacance conjoncturelle (liée à la relocation par exemple).

A titre d'approfondissement la Ville de Valence a récemment mené un arpentage terrain exhaustif sur son parc de logements. Les résultats concluent sur une vacance réelle de près 1500 à 1800 logements vacants contre les 3300 recensés par la DGI. La vacance structurelle y pèserait pour plus de 70%.

# « Un profil de vacance distinct entre périurbain et urbain (vacance structurelle / conjoncturelle) »

## La moitié des logements vacants le sont depuis plus d'un an.

A l'exception du pôle urbain valentinois, la vacance est essentiellement composée de logements vacants de longue durée qui renvoie à des causes structurelles.

Les causes de la vacance de longue durée peut s'expliquer par la combinaison de plusieurs facteurs :

- Le mauvais rapport qualité/ prix de certains logements
- La complexité de certaines situations urbaines (manque d'accès extérieur, difficultés de stationnement, ilots dégradés)
- Immeubles gelés par les commerçants en centre villes ou faubourgs (fonction de stockage ou défaut d'accessibilité)
- Des propriétaires frileux suite à certaines expériences de difficultés de gestion (impayés, dégradation etc.)
- Faible capacité d'investissement / Faible mobilisation des propriétaires

Spécifiquement sur le pôle urbain valentinois, 57% des logements vacants le sont depuis moins d'un an. La vacance y est donc essentiellement liée à des effets conjoncturels, ce fait peut s'expliquer par une rotation plus importante à l'intérieur du parc et une détente du marché locatif.

## Concentration en volume des logements vacants de plus d'1 an sur les villes de Valence et Romans

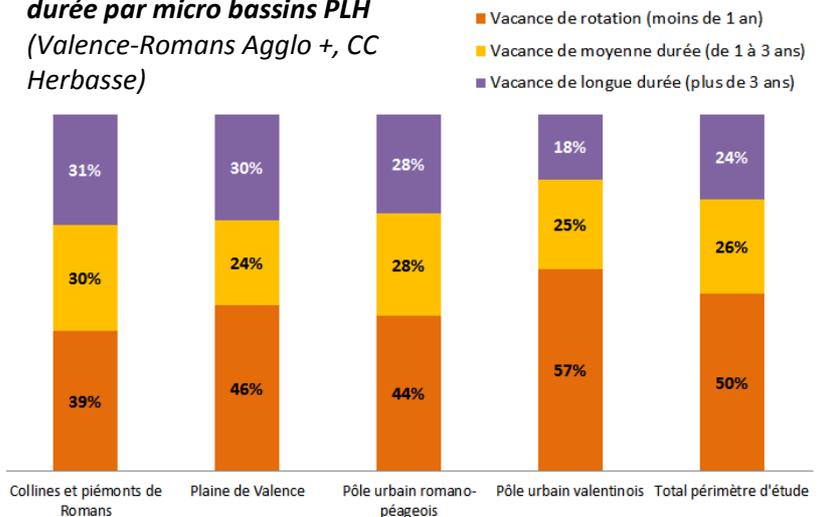
Les deux villes centres sont particulièrement concernées par les phénomènes de vacance (59% de la vacance de plus d'1 an), et témoigne de la désaffection des centres urbains.

Des secteurs sont identifiés comme étant particulièrement touchés :

- > Les principaux faubourgs (Avenue de Chabeuil, faubourg St Jacques, rue des Alpes, Faventines) qui peuvent nécessiter des actions plus ciblées (incitatives, coercitives, curative).
- > Le centre historique de Romans

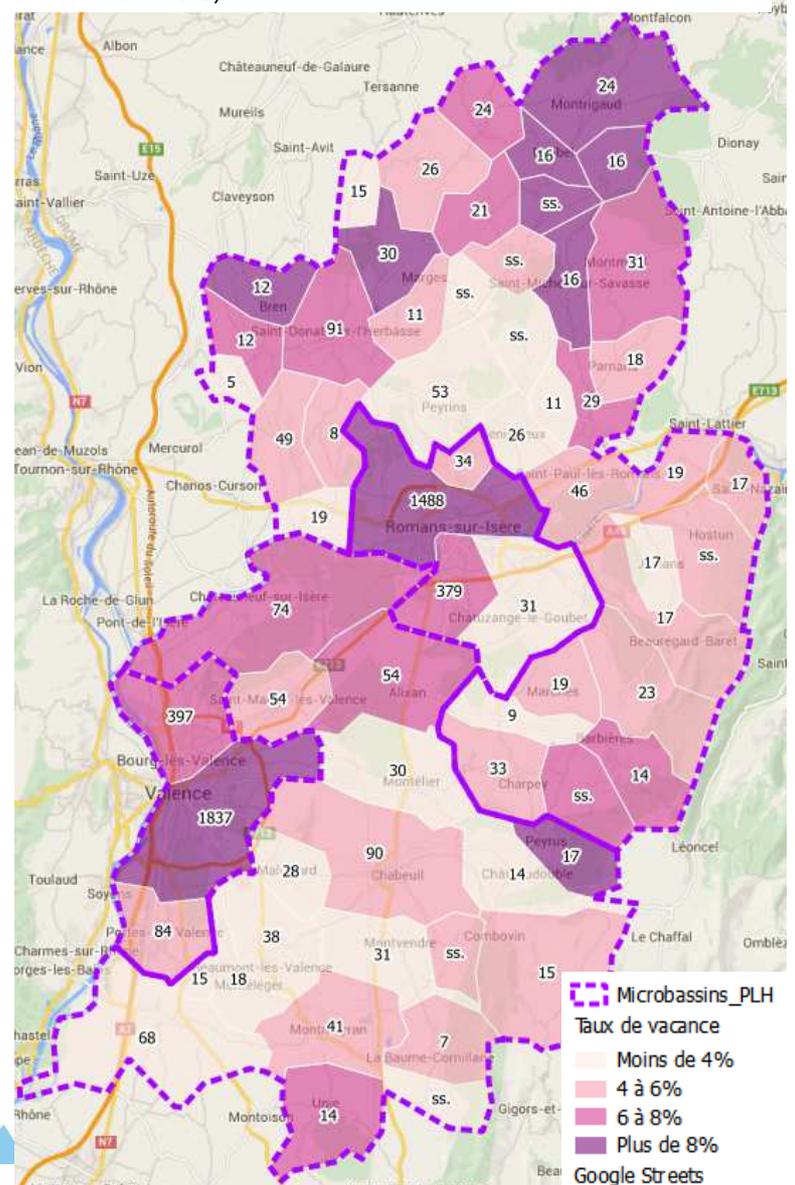
Secondairement, en proportion de leur parc de logements, les communes du secteur Herbasse/collines, sont également touchées par un parc de logement vacants significatif.

## Répartition de la vacance selon sa durée par micro bassins PLH (Valence-Romans Agglo +, CC Herbasse)



## Taux de vacance 2013 et nombre de logements vacants de plus d'1 an par commune (Valence-Romans Agglo + CC Herbasse)

Source Filocom 2013)



## Un parc de logements individuels et collectifs énergivores et une vulnérabilité des ménages croissante

Le parc de résidences principales privées est composé d'une part conséquente de logements construits avant les premières réglementations thermiques. **L'étiquette moyenne sur Valence Agglo correspond à l'étiquette D avec 214kWh/m<sup>2</sup>/an.** Estimation établie tenant compte du type de bâtiment, du mode de combustible employé, de la période de construction du parc, de ratios de consommations moyens par logements (source ADEME) corrélés au degré jour unifié observé sur le territoire (Météo France). **Les résultats de cette analyse permettent d'estimer la part de logements très énergivores (F ou G) à environ 20% du parc.**

**« 56% du parc de résidences principales construites avant la première réglementation thermique »**

Le critère « date de construction » est déterminant pour la performance thermique des logements. Les pôles urbains se caractérisent par l'importance du parc ancien alors que l'habitat des premières couronnes s'est développé plus récemment.

Le graphique ci-contre témoigne des différents profils de parc selon les secteurs du périmètre d'étude. Quel que soit le périmètre d'étude le parc individuel privé est essentiellement un parc jeune développé majoritairement à partir de 1975. Le poids des constructions récentes est d'autant plus important sur les secteurs périurbains.

### Près de 70% du parc collectif des pôles urbains datent d'avant la première réglementation thermique

Sur les pôles urbains, plus de 2 logements sur 3 sont des logements potentiellement très énergivores. A noter la spécificité du secteur des collines et piémonts du romano-péageois sur lequel le parc ancien collectif construit avant guerre pèse pour plus de la moitié du parc collectif.

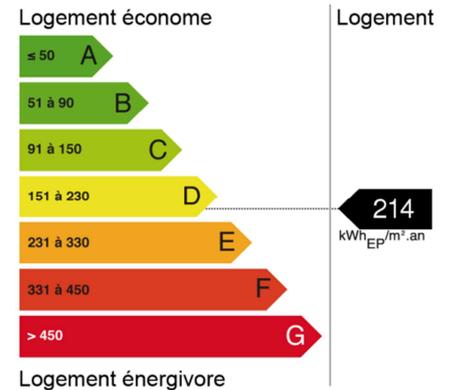
**Sur le pôle urbain de Valence, le parc de logements collectifs largement composé de copropriétés d'après guerre : 42% des logements en collectifs datent de la période 1949 / 1975).**



Ci-dessus résidence « le Sully » à Valence,  
Ci-contre résidence « le Jean Bart » à Bourg lès Valence

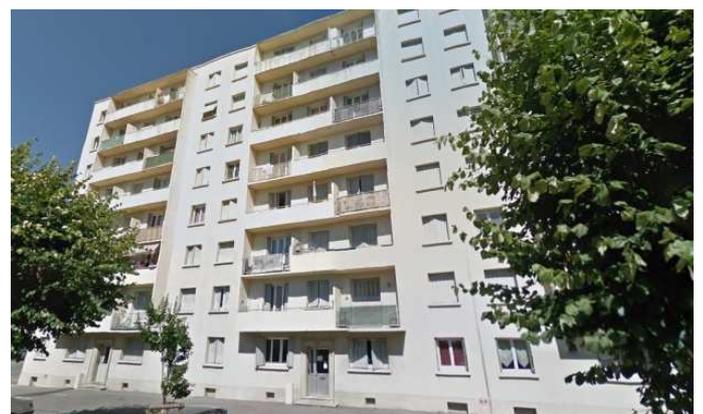
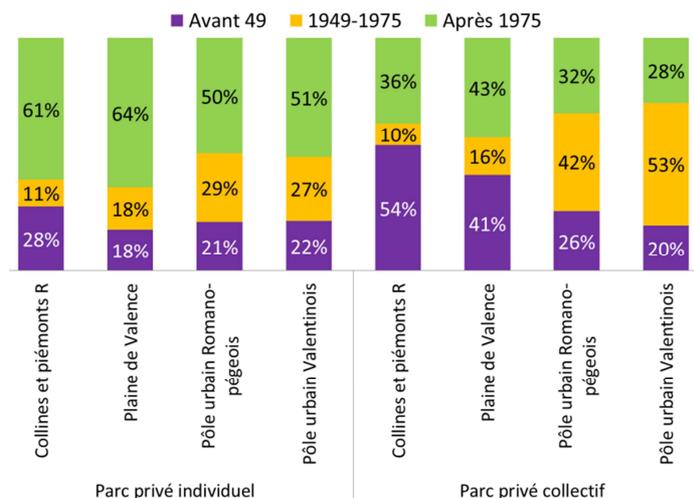
### Estimation du niveau de performance énergétique du parc privé

Source Insee 2008 – Interprétation URBANIS



### Le parc privé par période de construction et morphologie

Source Insee 2008 – Interprétation URBANIS



# Vulnérabilité des ménages sous l'angle de leurs dépenses énergétiques (chauffage et déplacements)

Extrait étude ADIL sur la vulnérabilité des ménages - 2012

## Synthèse des taux d'effort « chauffage énergie fossile ou électricité et déplacement des navetteurs »

taux d'effort cumulé par rapport au revenu médian par commune

Est pris en compte dans cette carte le revenu médian des ménages sur chaque commune.

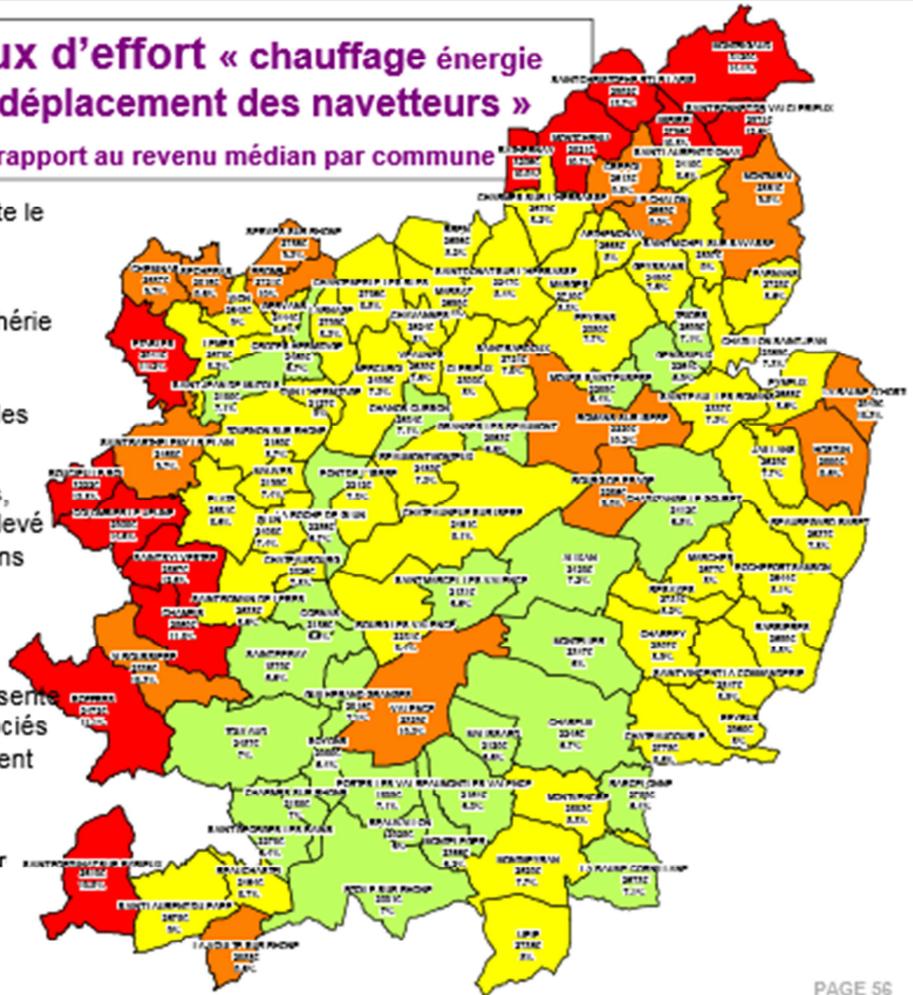
Ainsi se conjuguent sur une périphérie est et nord à la fois des revenus médians faibles et des charges cumulées élevées aboutissant à des taux d'efforts élevés.

Sur les villes de Valence, Romans, Bourg de Péage, le taux d'effort élevé s'explique par des revenus médians plutôt faibles et des charges de déplacement pour les navetteurs élevés.

Un secteur autour de Valence présente des revenus médians élevés associés à des charges modérées notamment en terme de déplacement.

Taux d'effort du navetteur par rapport au revenu médian par commune

- 10.7% à 14.7%
- 9.3% à 10.7%
- 7.3% à 9.1%
- 5.4% à 7.3%



PAGE 56

## Une vulnérabilité différente selon les ménages et leur lieu de résidence

Les secteurs les plus périphériques, cumulent les vulnérabilités avec des logements coûteux en énergie (habitat individuel, recours aux énergies chères, grands logements) et des déplacements importants, les revenus y sont plus modestes.

Les secteurs de premières couronnes valentinoise et romanise ont des avantages avec des logements plus récents bien que de plus grande taille et utilisant des énergies chères et avec une bonne proximité de l'emploi, les populations modestes y sont moins représentées.

Sur les villes de Valence, Romans, Bourg de Péage, le taux d'effort élevé s'explique par des revenus médians plutôt faibles plus que par la médiocrité de la performance thermique du parc collectif d'après-guerre. Les ménages modestes font déjà en grand nombre le choix d'un logement de plus petite taille, utilisant une énergie moins onéreuse et donc moins coûteux en énergie, mais les taux d'effort restent élevés du fait de leurs faibles revenus

Le coût annuel moyen « chauffage et déplacements » estimé à 2 475 € par ménages



## Des situations de précarité énergétiques qui s'accroissent

Les situations de précarité énergétiques tendent à progresser ces dernières années, à titre d'illustration le nombre d'aides du Fonds Unique Logement et Habitat (CD26) pour impayés d'énergie a progressé de +43% en 2 ans sur la seule Ville de Valence

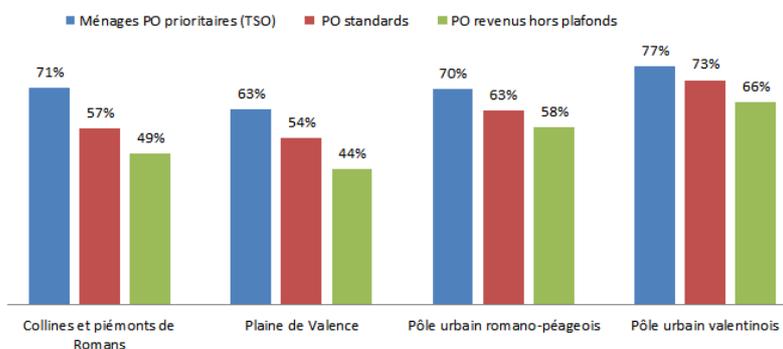
# « 5140 logements anciens construits avant 1975, occupés par des propriétaires modestes (40%) ou très modestes (60%) »

## 3/4 des propriétaires éligibles aux aides de l'Anah occupent un logement construit avant 1975

Les ménages très modestes et modestes (selon plafonds Anah 2015) des pôles urbains sont plus concernés par le parc potentiellement énergivore du fait de sa période de construction antérieure à la première réglementation thermique. Sur le pôle urbain valentinois, près de 3 ménages éligibles Anah sur 4 sont logés dans un logement potentiellement très énergivore.

### Part des ménages éligibles aux aides de l'Anah logés dans le parc construit avant 1975 selon les plafonds de ressources

Source Filocom 2013



## Des facteurs d'aggravation

Plusieurs facteurs sont susceptibles de faire évoluer la situation des ménages.

- > Tendances structurelles à l'accroissement des coûts des énergies fossiles et électriques, à un rythme supérieur à l'accroissement des revenus. Les deux postes de dépenses de déplacement et de chauffage sont concernés, notamment pour les publics captifs (propriétaires et locataires modestes).
- > Renchérissement des prix du foncier et de l'immobilier sur les localisations et les éléments bâtis les plus performants ou les mieux placés par rapport à l'accès aux énergies les moins coûteuses, orientant les accédants les plus modestes vers des configurations « risquées »
- > Inertie forte dans le parc locatif privé et les copropriétés et combinaison avec un accroissement des loyers et des charges de copropriété
- > Le réchauffement estival peut induire des dépenses énergétiques supplémentaires liées au rafraîchissement des logements

## Des facteurs d'amélioration

- > Développement de l'offre de transports collectifs performants et bon marché, et du covoiturage.
- > Amélioration des performances thermiques du bâti (isolation, installations plus performantes), et recours aux énergies renouvelables.
- > Sobriété individuelle et collective (chauffage collectif,...).
- > Développement d'une offre urbaine attractive et abordable combinant les facteurs d'économie pour les ménages (éco quartiers).

# « Un parc de logement potentiellement dégradé concentré en volume sur Romans, Valence et Bourg les Valence »

## Une situation préoccupante sur la Ville de Romans

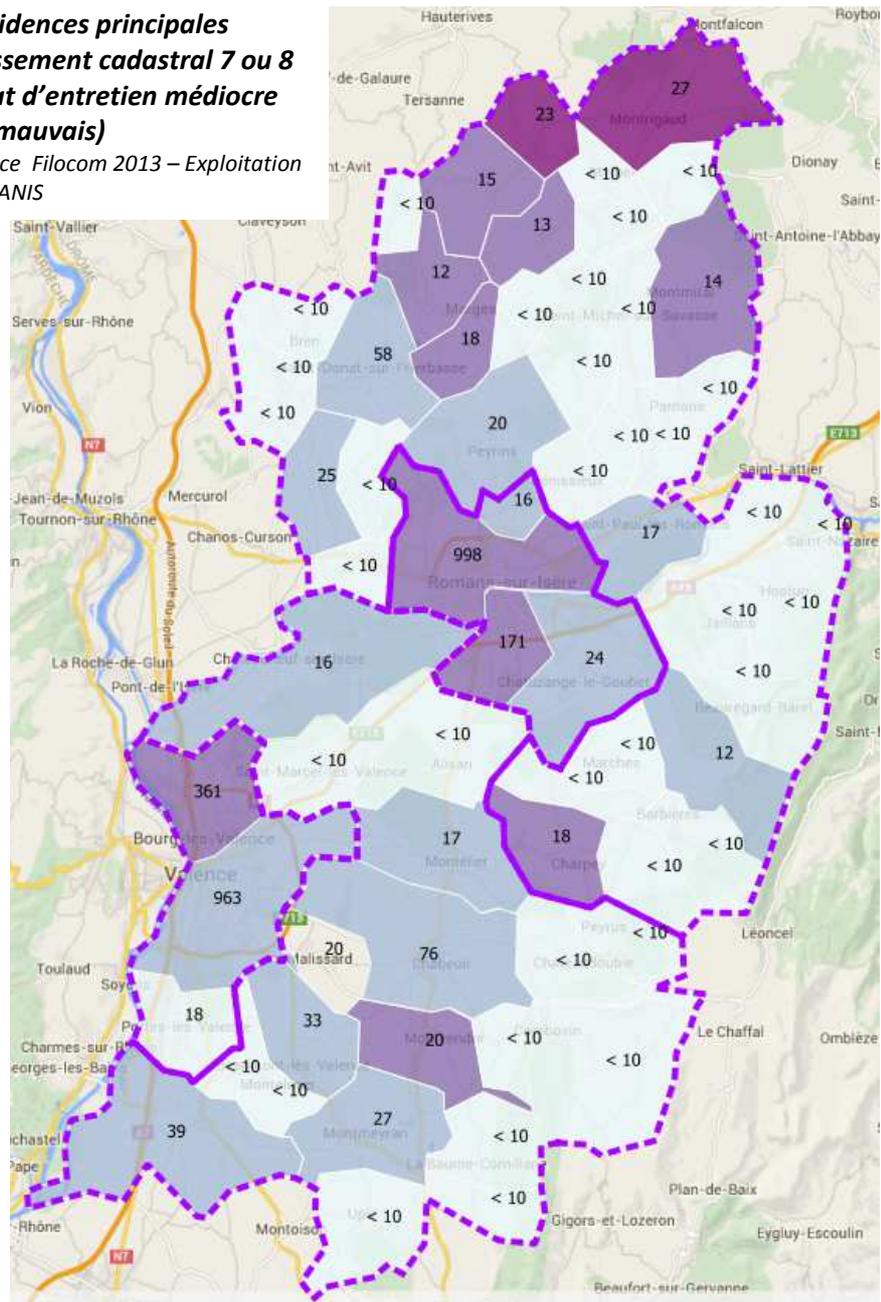
En volume, le nombre de logements potentiellement indignes du fait de leur état d'entretien est très significatif sur la Ville de Romans (998 logements concernés) puisqu'il est supérieur à celui constaté sur la Ville de Valence (963) et atteint un taux de 6,4% du parc privé (contre une moyenne de 3,4% à l'échelle du périmètre d'étude)

## Des situations d'habitat dégradé qui concernent essentiellement les locataires du parc privé des pôles urbains

Selon le profil urbain ou périurbain, de forts contrastes sont observés au regard des statuts d'occupations concernés par l'habitat potentiellement indigne. Sur les collines et piémonts du romano-péageois ou la plaine de Valence, les propriétaires occupants sont plus concernés par les problématiques de dégradation. En pôle urbain, le phénomène est inversé, les locataires sont nettement plus concernés (2/3 sur le pôle de Romans-BDP, 3/4 sur celui du valentinois).

## Résidences principales classement cadastral 7 ou 8 (état d'entretien médiocre ou mauvais)

Source Filocom 2013 – Exploitation URBANIS

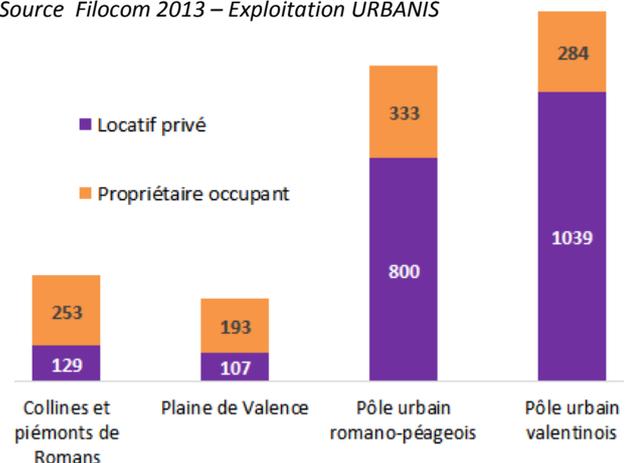


**Légende**  
 - Microbassins\_PLH (dashed purple line)  
 - Classement cadastral 7 ou 8 (du parc de résidences principales)  
 - secret statistique  
 - Moins de 3%  
 - 3 à 6%  
 - Plus de 6%  
 - Google Streets

Classement cadastral 7 ou 8 (état d'entretien médiocre/mauvais)	Nombre de résidences principales classement cadastral 7-8	% résidences principales class. 7-8	% locataires privés class. 7-8	% propriétaire occupant class. 7-8
Collines et piémonts de Romans	437	3,2%	29,5%	58%
Plaine de Valence	314	1,7%	34,1%	61%
Pôle urbain romano-péageois	1209	5,1%	66,2%	28%
Pôle urbain valentinois	1342	3,1%	77,4%	21%
<b>Périmètre d'étude</b>	<b>3302</b>	<b>3,4%</b>	<b>63%</b>	<b>32%</b>

## Statut d'occupation et classement cadastral 7 ou 8

Source Filocom 2013 – Exploitation URBANIS



La catégorie 7 concerne les bâtiments d'une qualité de construction médiocre, avec des matériaux bon marché, où les logements sont souvent exigus en collectif, avec une absence très fréquente de locaux d'hygiène.

La catégorie 8 recense les bâtiments à l'aspect délabré, de qualité de construction particulièrement délabrée, ne présentant plus les caractères élémentaires d'habitabilité.

# « Des copropriétés fragilisées principalement de petite taille concentrées sur les centres historiques »

## L'essentiel des copropriétés fragilisées ont moins de 11 logements

**Source :** Fichiers Infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragile. L'outil a été élaboré à partir du fichier FILOCOM et prend en compte plusieurs critères : la situation socio-économique des occupants (revenus, taux de sur-occupation, taux de familles monoparentales et taux de familles nombreuses), l'état du bâti, le positionnement de la copropriété sur le marché (vacance de longue durée), la capacité des propriétaires à faire face aux dépenses d'entretien, part de personnes morales de droit privé propriétaires de logements... Chaque copropriété est évaluée en fonction de ces différents indicateurs puis notée de A à D, D est la catégorie qui regroupe les copropriétés les plus fragilisées.

Nombre de copropriétés	Famille C	Famille D	Répartition territoriale C et D	Part Famille C & D
<b>Pôle urbain de Valence</b>	<b>253</b>	<b>287</b>	<b>64%</b>	<b>35%</b>
<i>Dont ville de Valence</i>	<i>200</i>	<i>233</i>	<i>52%</i>	<i>34%</i>
<b>Pôle urbain de Romans</b>	<b>107</b>	<b>97</b>	<b>24%</b>	<b>34%</b>
<i>Dont ville de Romans</i>	<i>78</i>	<i>66</i>	<i>17%</i>	<i>33%</i>
<b>Collines et piméonts de Romans</b>	<b>33</b>	<b>22</b>	<b>7%</b>	<b>29%</b>
<b>Plaine de Valence</b>	<b>15</b>	<b>24</b>	<b>5%</b>	<b>43%</b>
<b>Total périmètre d'étude</b>	<b>408</b>	<b>430</b>	<b>100%</b>	<b>35%</b>

Sources : Filocom 2011, MEDDE d'après DGFIP, Fichiers Infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN

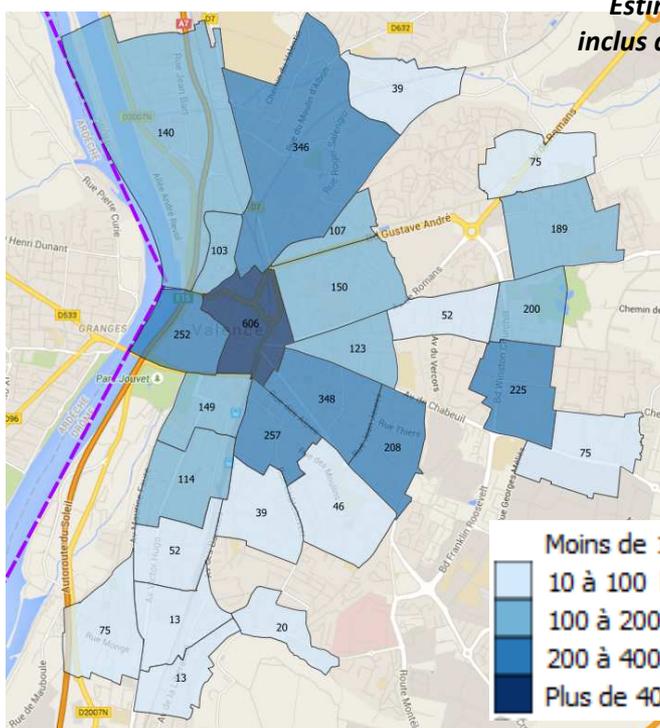
Les données statistiques montrent un profil proche des données observées à l'échelle nationale à savoir un peu moins de 20% de copropriétés potentiellement très fragiles soit 426 copropriétés. Sur ces 426 copropriétés potentiellement très fragiles, 87% ont moins de 11 logements et 7 copropriétés, toutes valentinoises, ont plus de 100 logements.

A ces copropriétés, une vigilance à avoir sur les 405 copropriétés en classe C présentant un fort potentiel d'instabilité.

## Les centres villes particulièrement concernés par la problématique des copropriétés fragilisées

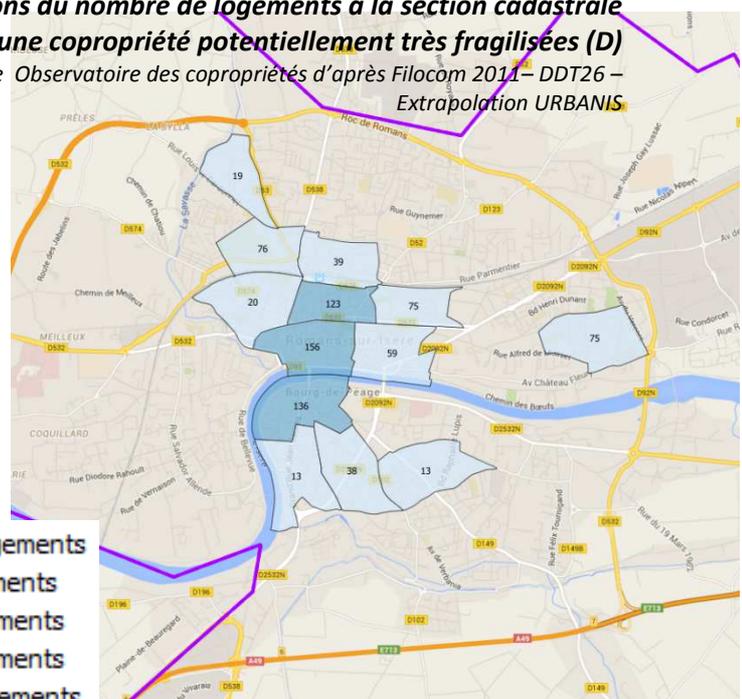
Sans surprise, à Valence le centre historique et les secteurs des boulevards et entrées de faubourgs sont particulièrement concernés. Ensuite la seconde terrasse valentinoise présente dans son ensemble une concentration importante tout comme le secteur Basse-Ville et du Plan.

La Ville de Bourg-les-Valence est également particulièrement concernée par la fragilité potentielle des copropriétés.



### Estimations du nombre de logements à la section cadastrale inclus dans une copropriété potentiellement très fragilisées (D)

Source Observatoire des copropriétés d'après Filocom 2011 – DDT26 – Extrapolation URBANIS



Sur la base de ces données, un approfondissement de la connaissance des difficultés des copropriétés du périmètre d'étude et a fortiori des pôles urbains (connaissance de leurs problématiques de gestion, diagnostic des travaux sur parties communes, projets à moyen et long terme, performances thermiques des bâtiments). Ces diagnostics pourraient permettre de mieux calibrer et cibler les actions nécessaires.

# « Une intervention passée forte en matière d'amélioration du parc privé mais des besoins qui demeurent importants »

Depuis plus de 20 ans les ex EPCI de Valence et de Romans Bourg de Péage ont initié de nombreuses actions pour améliorer le parc privé ancien dégradé. Aujourd'hui une OPAH se termine sur le secteur de Valence et deux PIG (amélioration de l'habitat et lutte contre l'habitat indigne) sont en cours sur les communes de Romans et Bourg de Péage jusqu'en 2017.

La collectivité s'est appuyée sur les aides mises en place par l'Etat pour les propriétaires occupants et bailleurs avec le dispositif « Habiter mieux », des mesures d'incitations financières au travers des financements Anah pour répondre à cet enjeu de rénovation du parc existant.

Malgré cette action volontariste, les besoins demeurent d'autant plus importants qu'ils n'avaient pas été appréhendés dans les dispositifs mis en place :

- Pas de volet copropriétés dégradées permettant d'accompagner les petites copropriétés confrontées à des besoins en travaux parfois élevés et à partager sur un nombre restreint de propriétaires
- Un volet amélioration thermique des copropriétés à Valence (*Non traitée sur Romans*) mais une politique privilégiant une approche individuelle (au final, 25 copropriétaires aidés pour un objectif de 195 en 5 ans)

La vacance a progressé partout mais c'est surtout sur Romans que le phénomène est marqué avec environ 500 logements vacants supplémentaires pendant la durée du PLH.

Les données statistiques laissent penser que certains secteurs des centres anciens des pôles urbains présentent des situations d'habitat indigne et /ou insalubre et en particulier dans le parc locatif privé. Les données du PPPI (2013) confirment la présence de 3300 logements potentiellement indignes à l'échelle du territoire, se situant essentiellement sur les communes de Valence, Bourg les Valence, Romans, Bourg de Péage, les mêmes pôles urbains qui souffrent d'attractivité et peinent à retenir les ménages sur leur territoire. A Romans, le taux de logements indigne atteint un taux de 6,4% du parc privé (contre une moyenne de 3,4% à l'échelle du périmètre d'étude). Les résidences principales classées en catégorie cadastrales 7 ou 8 regroupent davantage de locataires privés que de propriétaires occupants. Toutefois des disparités existent sur le territoire. L'indignité sur les pôles urbains concerne majoritairement le parc locatif, occupé par les ménages les plus captifs.

Même si les résultats sont en deçà des objectifs à atteindre, les Opah qui se sont succédées sur le territoire ont permis de remettre aux normes un grand nombre de logements. Il demeure aujourd'hui des situations d'inconfort dans des segments particuliers du parc et une concentration des difficultés dans certains secteurs particulièrement touchés par une dégradation du parc privé : Avenue de Chabeuil, Faubourg Saint Jacques, rue des Alpes et Faventines et centre historique de Romans

Sur Romans, le triple constat de poursuite de la paupérisation, de la dégradation du parc, de la vacance en centre ancien démontre l'intérêt de poursuivre les actions sur les îlots dégradés engagées au travers de la dernière OPAH RU, ORI et de maintenir une action forte et interventionniste.

## PARADOXE !

**Des politiques volontaristes en terme d'amélioration de l'habitat privé, mais des situations de fragilités qui s'accroissent à tous les plans (précarité énergétique, habitat indigne, copropriété fragilisées, accroissement de la vacance etc.)**

**Les dispositifs de type PIG et OPAH semblent avoir touchés l'habitat individuel et les situations qui présentent le moins de difficulté tant pour le diagnostic, « quels travaux faire en priorité ? », que pour la décision d'engager des travaux (mono propriété). Pourtant, les besoins en matière d'amélioration de la performance thermique des logements sont présents pour tous les logements, qu'ils soient individuels ou collectifs.**

**Les dispositifs ciblés sur l'habitat le plus dégradé, parc indigne n'ont pas été reconduits à Romans alors que la lutte contre l'habitat indigne est un axe prioritaire du PDALHPD 2014 - 2018.**

**A Valence, pour un objectif prévisionnel de 25 logements indignes traités dans le cadre de l'OPAH (dont le traitement de l'habitat indigne constituait un axe prioritaire), seules 4 situations résolues.**

**Rappel du PPPI : 3 000 logements potentiellement indignes concentrés sur Valence et première couronne et Romans centre historique**

**Le bilan des dispositifs « parc privé » montre une inertie forte dans le parc locatif privé, l'indignité et les copropriétés.**

**Un enjeu en matière d'attractivité des pôles urbains qui concerne fortement le parc existant du point de vue de sa rénovation et sa place à venir sur le marché.**



# 8. Une consommation foncière qui demeure élevée, en particulier sur le périurbain

Lutter contre les ségrégations socio-spatiales

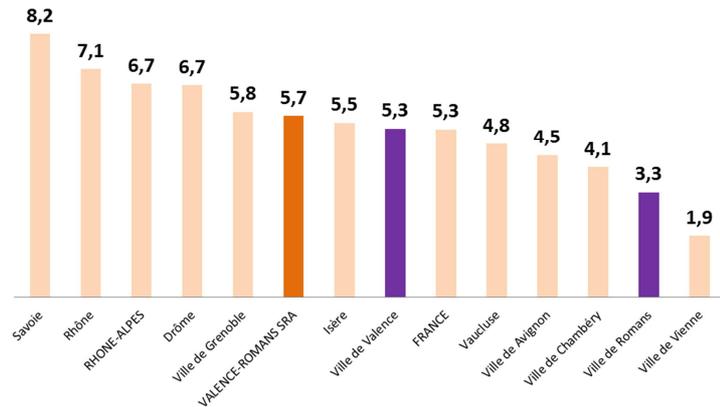
## Ralentissement de la construction à l'échelle du périmètre d'étude

Avec 1184 logements mis en chantier annuellement le périmètre d'étude (Valence Romans Agglo + CC Pays de l'Herbasse) poursuit un développement de l'habitat de l'ordre de 5,7 logements par an pour 1000 habitants, soit légèrement plus que celui observé au plan national. Mais sur une période de 10 ans, le rythme de construction n'a cessé de ralentir. En 2009 le pôle urbain valentinois était encore le seul secteur à connaître une dynamique favorable, mais depuis 2013 on observe un véritable coup d'arrêt de la production de logements avec un rythme moyen de 3,4 logements par an pour 1000 habitants.

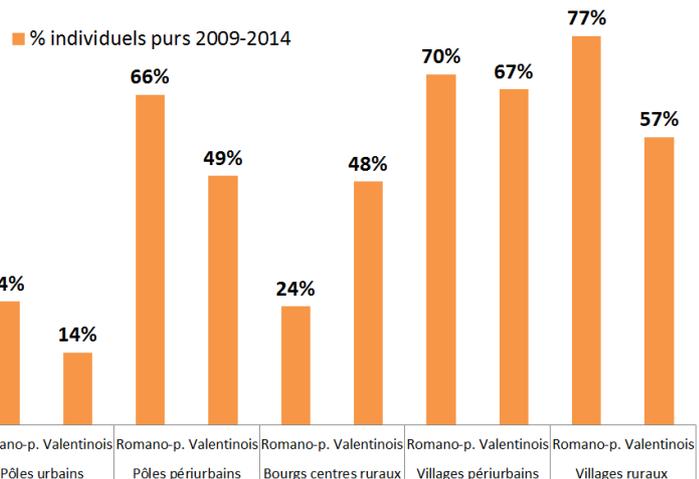
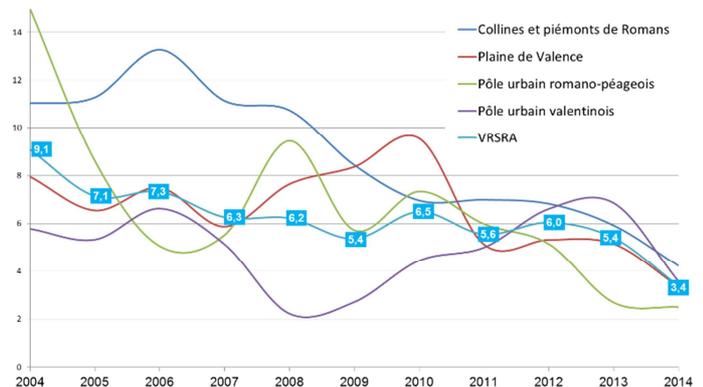
## Hors pôles urbains, une dynamique de construction portée par l'habitat individuel

Au regard des niveaux de polarités définis par le SCOT, la part d'habitat individuel pur est nettement dominante sur les villages du périurbain et ruraux, mais une distinction est lisible entre les secteurs du valentinois et du romano-péageois. Sur ces derniers, on observe jusqu'à 77% d'habitat individuel au sein des villages ruraux alors que sur le valentinois cette même typologie connaît une part d'individuel pur inférieur à 60% de la construction nouvelle. Cette tendance se confirme pour les autres typologies de communes (à l'exception des bourgs centres ruraux - mais cela est lié à l'effectif puisque seule la commune d'Upie relève de cette typologie sur le secteur valentinois). Le bassin valentinois présente ainsi un caractère plus urbain de part une proportion plus importante d'habitat collectif ou groupé. Ainsi, au regard de l'armature urbaine, il n'existe pas véritablement d'intermédiaire entre le profil collectif de la construction des pôles urbains et le profil individuel des autres typologies de commune.

Nombre de logements construits par an pour 1000 habitants entre 2009 et 2014 (Sitadel 2 - DREAL)



Evolution du rythme de construction en nombre de logements/an/1000hab. (Sitadel 2 - DREAL)



### Chiffres clés (Sitadel 2 - Dreal)

1184 logements mis en chantier annuellement depuis 2009

45% des logements construits sont des logements collectifs

Moyenne de 20 logts/hectare

# 70 ha./an

sont consommés pour le développement de l'habitat sur Valence-Romans

**55%** des surfaces urbanisées sont liées à l'habitat

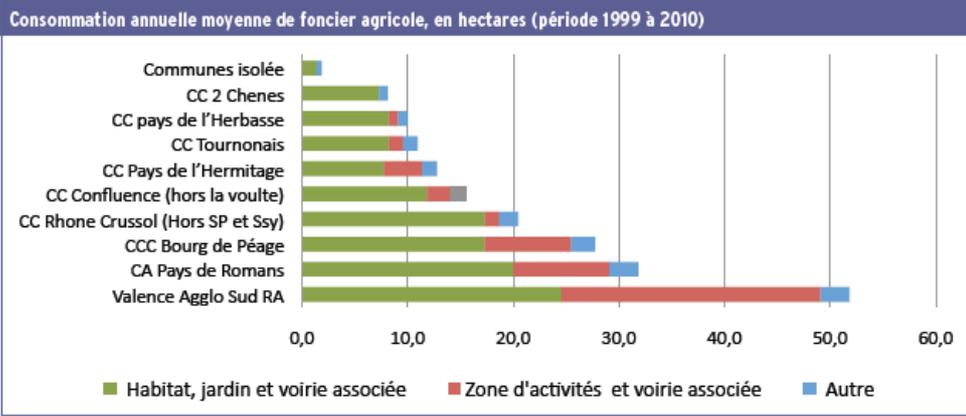
D'après le rapport de présentation du SCoT Grand Rovaltain (graphique ci-dessus) l'impact annuel du développement de l'habitat correspond à **70 hectares** par an (en incluant la CC de l'Herbasse).

**59%** du foncier mobilisé par l'habitat sur Valence-Romans correspond à l'urbanisation des pôles urbains contre 8% pour les villages et bourgs centres

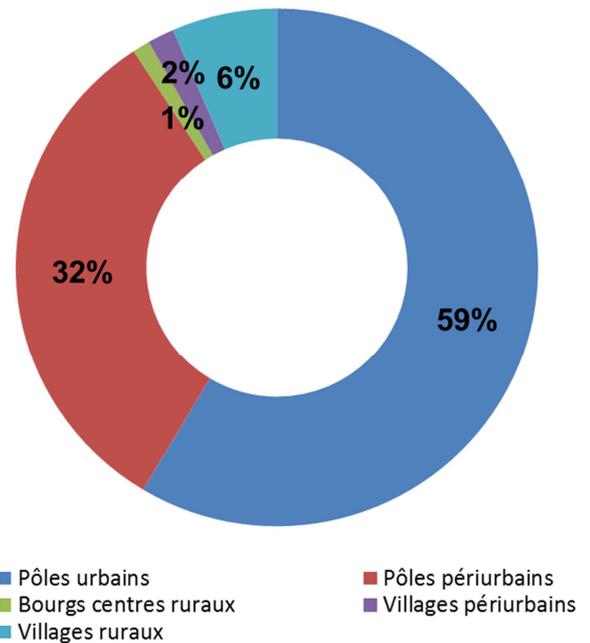
Ce chiffre est à rapprocher aux 65% de la construction portée par les pôles urbains et témoigne d'une optimisation foncière sur les pôles urbains en termes de logements à l'hectare (confirmée par les graphiques suivants).

Le choix des formes d'habitat et de leur localisation géographique dans le territoire sont des choix majeurs, car la consommation foncière pour l'habitat sur l'Agglo représente l'équivalent de 95 stades de foot par an !

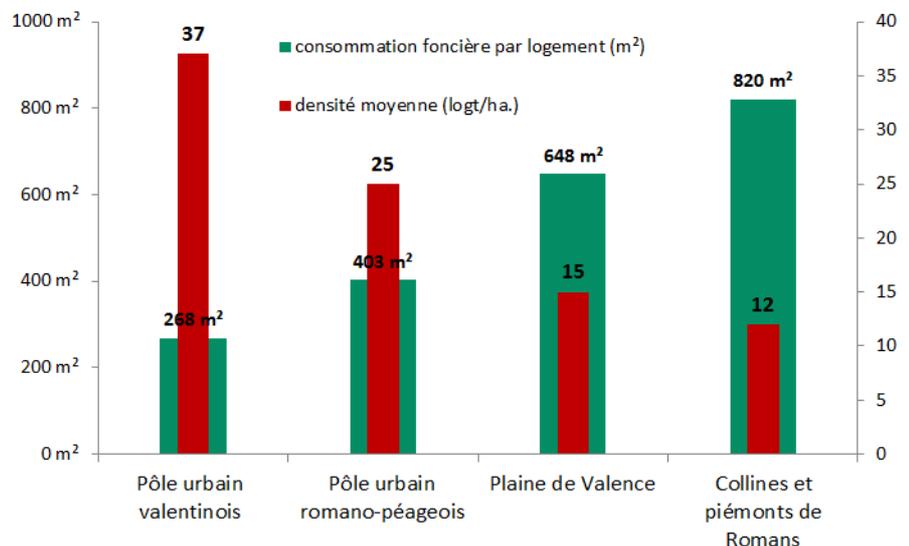
Historiquement le foncier à vocation d'habitat a structuré des pôles urbains, vecteurs de dynamique économique, commerciale, de communication directe et d'échanges. Or, aujourd'hui la croissance démographique est déconnectée de cette structuration urbaine : les villages et bourgs centres qui ne constituent qu'une petite partie du foncier mobilisé pour l'habitat reçoivent l'essentiel de la croissance démographique.



Part du foncier mobilisé pour l'habitat entre 2010 et 2013 par armature SCoT (ADIL 26)



**« Consommation foncière moyenne de 494 m<sup>2</sup>/logements soit 20 logts/hectares. »**



**Les secteurs périurbains et ruraux sont particulièrement consommateurs de foncier**

12 à 15 logements à l'hectare sur ces communes en moyenne contre plus de 25 sur les pôles urbains. La consommation foncière par nouveau logement est inversement proportionnelle à la notion de densité. Les secteurs périurbains, et tout particulièrement ceux du bassin romanais demeurent sur un modèle extensif d'urbanisation.

## Une forte corrélation entre formes urbaines et consommation foncière

Les secteurs pôles urbains sur lesquels la part de construction nouvelle sous forme d'habitat collectif est dominante sont, de fait, ceux sur lesquels le ratio rapport nouveau logement/foncier consommé est le plus performant. Sur la Ville de Valence, il faut compter 174m<sup>2</sup> de foncier pour 1 nouveau logement et 298 sur Romans. A l'inverse, les secteurs périurbains, et tout particulièrement la frange Est du bassin des Collines et piémonts du romano-péageois connaissent des ratios de mobilisation foncière particulièrement élevés par nouveaux logements (ponctuellement jusqu'à plus de 3000m<sup>2</sup>/logement).

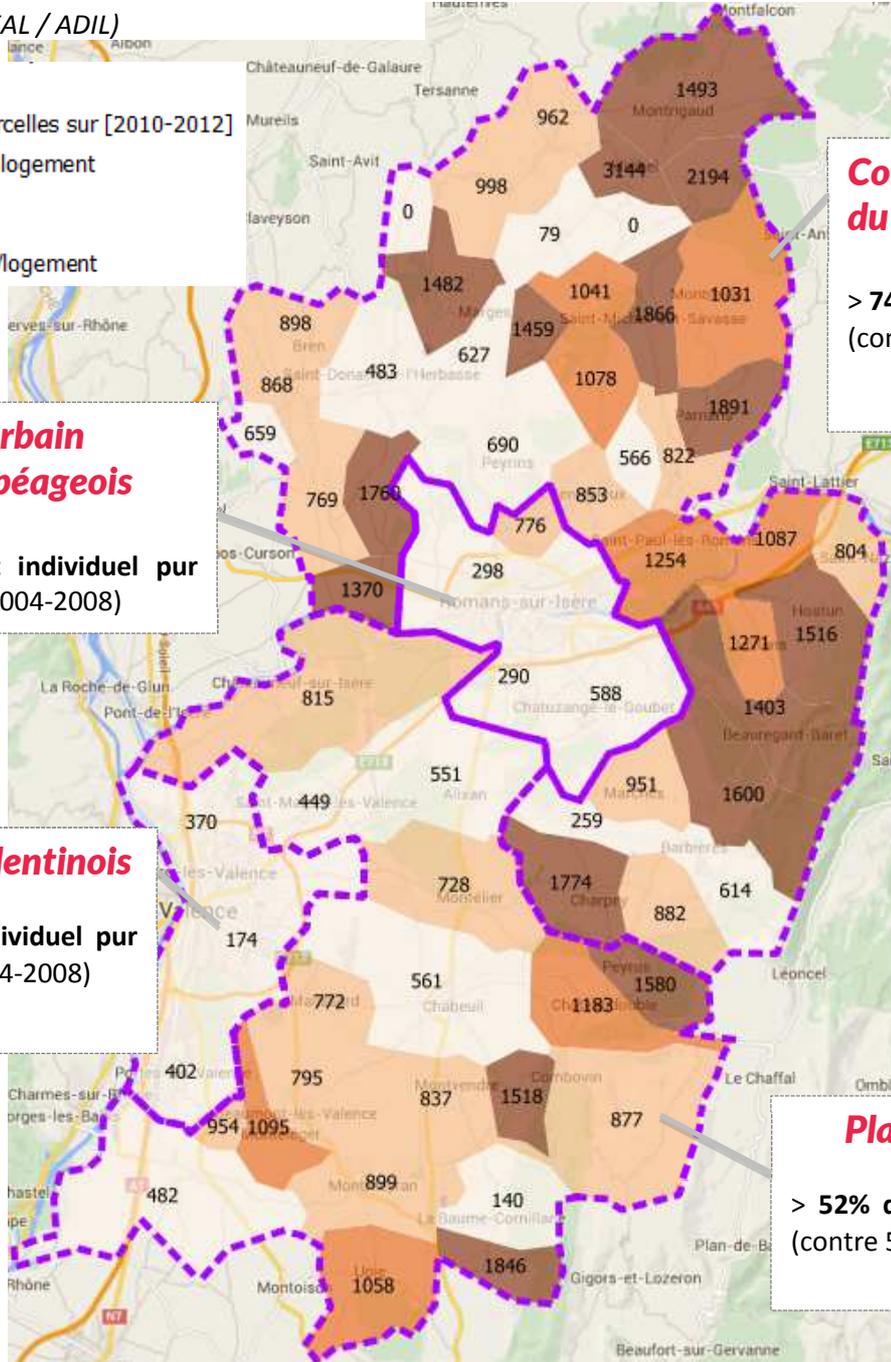
### Taille moyenne des parcelles par logement en m<sup>2</sup> 2010-2011-2012

(source Sitade2-DREAL / ADIL)

Microbassins\_PLH

Taille moyenne des parcelles sur [2010-2012]

- Moins de 700m<sup>2</sup>/ logement
- 700 à 1000m<sup>2</sup>
- 1000 à 1300m<sup>2</sup>
- Plus de 1300 m<sup>2</sup> /logement



**Collines et piémonts  
du romano-péageois**

> 74% d'habitat individuel pur  
(contre 69% sur 2004-2008)

**Pôle urbain  
romano-péageois**

> 36% d'habitat individuel pur  
(contre 35% sur 2004-2008)

**Pôle urbain valentinois**

>14% d'habitat individuel pur  
(contre 25% sur 2004-2008)

**Plaine de Valence**

> 52% d'habitat individuel pur  
(contre 58% sur 2004-2008)

## Illustrations



**Collectif - Portes-les-V.**  
= 240 logt/ha.



**Vieux Chabeuil**  
= 75 logt/ha.



**Maison jumelée - BLV**  
= 35 logt/ha.



**Lotissement dense - Romans**  
= 18 logt/ha.

## Dynamique de construction entre 2009 et 2014

(source Sitade2-DREAL / ADIL)

Microbassins\_PLH

Taux de construction (logt/an/1000hab.)

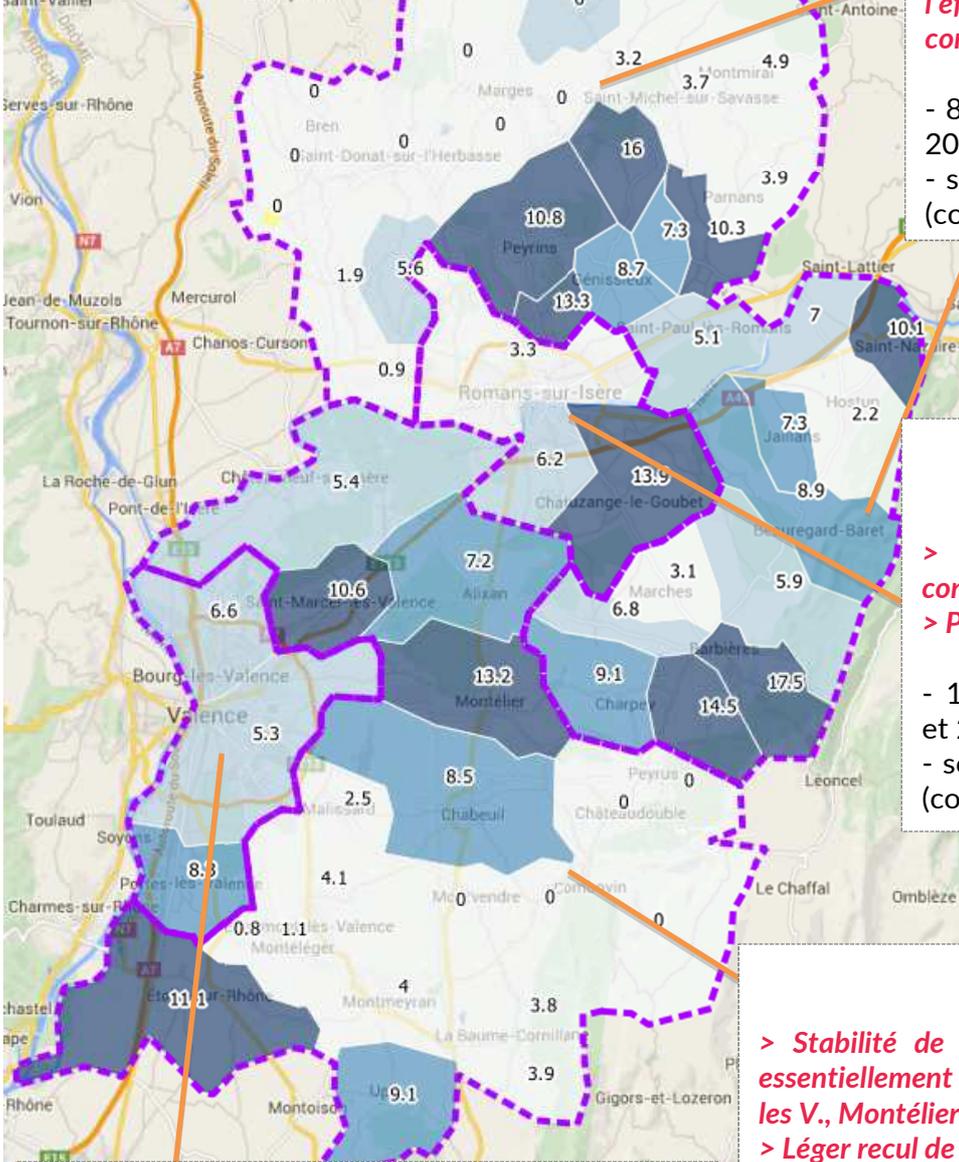
Moins de 5

5 à 7

7 à 10

Plus de 10

Google Streets



### Collines et piémonts du romano-péageois

- > Net ralentissement de la dynamique de construction depuis 2009, spécifiquement sur le secteur des Collines
- > Progression de la part d'habitat individuel : l'effondrement de la construction a plus concerné la production en collectif

- 877 logements commencés entre 2009 et 2014 (12% des logements de VRA)
- soit **5,2 logements par an pour 1000 hab.** (contre 12,3 sur 2003-2008)

### Pôle urbain romano-péageois

- > Ralentissement de la dynamique de construction, en particulier sur la ville centre
- > Part des formes urbaines stable

- 1520 logements commencés entre 2009 et 2014 (21% des logements de VRA)
- soit **5,2 logements par an pour 1000 hab.** (contre 8,9 sur 2003-2008)

### Plaine de Valence

- > Stabilité de la dynamique de construction, portée essentiellement par les pôles périurbains de Saint-Marcel les V., Montélier, Etoile, Chabeuil
- > Léger recul de la part de logements individuel

- 1563 logements commencés entre 2009 et 2014 (22% des logements de VRA)
- soit **6,6 logements par an pour 1000 hab.** (contre 7,9 sur 2003-2008)

### Pôle urbain valentinois

- > Stabilité de la dynamique de construction, portée essentiellement par les villes de Bourg et Portes-les-Valence
- > Net recul de la part de logements individuels au profit des formes d'habitat collectif et groupé.

- 3149 logements commencés entre 2009 et 2014 (44% des logements de VRA)
- soit **5,8 logements par an pour 1000 hab.** (contre 5,3 sur 2003-2008)

La consommation foncière pour l'habitat est la résultante directe des règles plus ou moins cohérentes à l'échelle de l'agglomération introduites dans les PLU communaux.

La croissance de l'habitat individuel privé sur certaines des communes périphériques aux deux pôles urbains pose à terme la question de la mixité sociale.

# Un potentiel foncier important

## Le volet foncier du PLH, une étude à part entière

En parallèle de la démarche de révision du Programme Local de l'Habitat, Valence Agglo a réalisé, en partenariat avec l'EPORA une étude foncière visant à quantifier, qualifier et localiser les gisements fonciers pour l'habitat à l'échelle des 56 communes de l'agglomération. La présente fiche s'appuie exclusivement sur les données résultantes de cette étude foncière réalisée entre les mois de mai et octobre 2016.

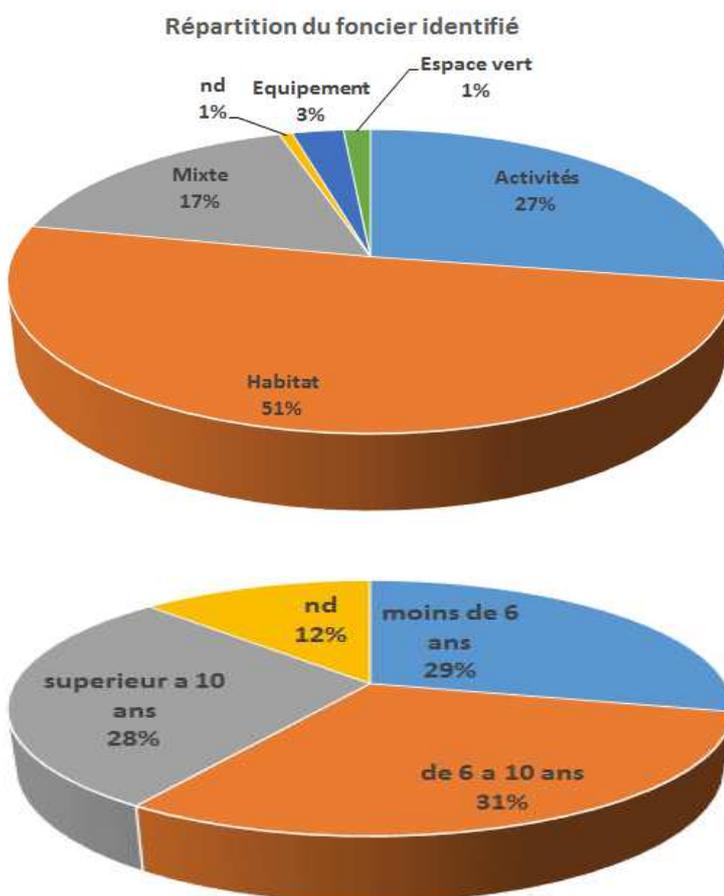
Les comités techniques et de pilotage ont été conduits et animés de manière imbriquée à la révision du PLH.

## Le gisement habitat ou mixte mobilisable à court moyen terme (échéance 10 ans)

- ▶ En surface de terrain, les « extensions » représentent une proportion élevée :
  - ▶ Près de 52 % des surfaces pour l'habitat,
  - ▶ Près de 45 % du nombre de logements constructibles.
- ▶ A moins de 10 ans, le renouvellement urbain (friches et zones à densifier) représente :
  - ▶ 19 % des surfaces de terrain destiné à l'habitat et au mixte,
  - ▶ 30% du nombre de logements constructibles.
- ▶ Ce renouvellement urbain est surtout concentré à Valence, Bourg les Valence, Romans, Bourg de Péage, Chabeuil.

## Objectifs du volet foncier

- ▶ S'assurer de la bonne répartition de la construction de logements à l'échelle de la Communauté d'agglomération, dans le respect des objectifs du SCOT Rovaltain,
- ▶ S'assurer de la faisabilité de cette répartition au regard des réalités foncières, immobilières et urbaines,
- ▶ Phaser dans le temps les opérations de logements, par commune et par îlot, en encourageant les opérations de renouvellement urbain.
- ▶ « Alimenter » la discussion avec chacune des communes pour fixer leurs objectifs de construction de logements.
- ▶ Aider les communes à mobiliser le foncier le plus « stratégique », notamment via des opérations de renouvellement urbain



## Chiffres clés

**A court, moyen et long termes :  
820 hectares identifiés pour  
l'habitat (ou à vocation mixte)**

**483 hectares à 10 ans dont 82%  
hors foncier de renouvellement**

## Les secteurs d'intérêt pour l'habitat : Une approche qualifiée pour guider les priorités d'interventions de la collectivité

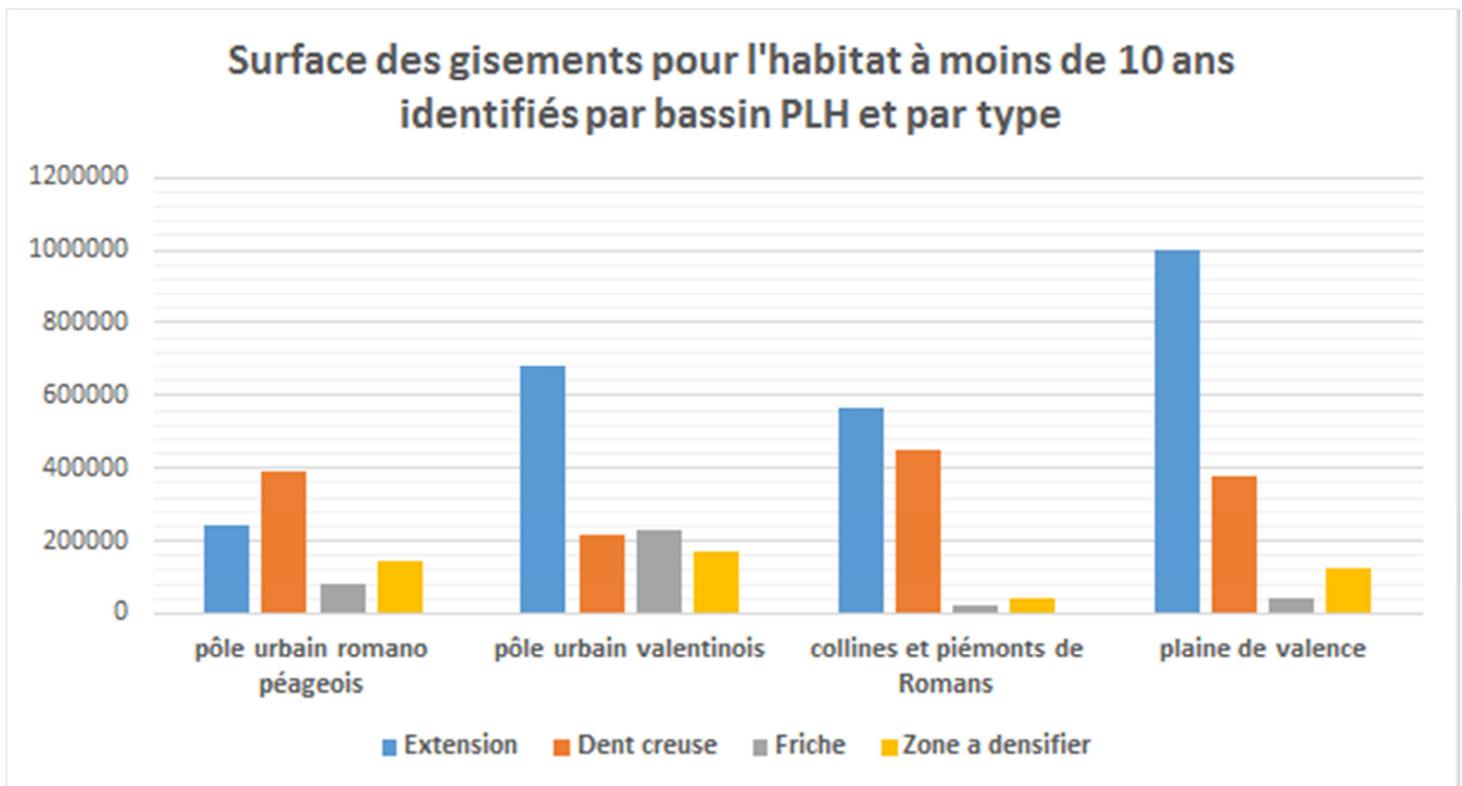
### Des critères d'analyse objectifs pour qualifier le foncier et orienter la programmation en logements

- ▶ **la proximité des services et des transports** = éloignement par rapport à un panel représentatif de service
- ▶ **la proximité des transports** = et par rapport aux transports en commun (= périmètre autour des lignes de transport)
- ▶ **les contraintes environnementales majeures** qui induisent un risque d'inconstructibilité, en lien notamment avec les enjeux d'adaptation au changement climatique : risque gonflement d'argile moyen et fort, et le risque d'inondation, zone de captage immédiat

\* la notion de proximité correspond ici à une distance de 500 m, accessible en 10 mn à pied

### Approche qualitative du gisement foncier pour servir de guide à l'action publique :

- ▶ orienter les projets de construction neuve, la programmation HLM,
- ▶ prévoir les modalités de mobilisation du foncier le plus stratégique, celui qui présente un grand intérêt au vue des conditions urbaines, mais qui reste peu attractif pour un investisseur du fait d'un équilibre financier difficile,
- ▶ guider l'intervention des différents partenaires (EPOA, Bailleurs,...).



# Potentiel foncier pour l'habitat et secteurs d'intérêt du PLH

## Légende

Proximité d'un panel représentatif de 16 services de santé, d'éducation et de commerces alimentaires

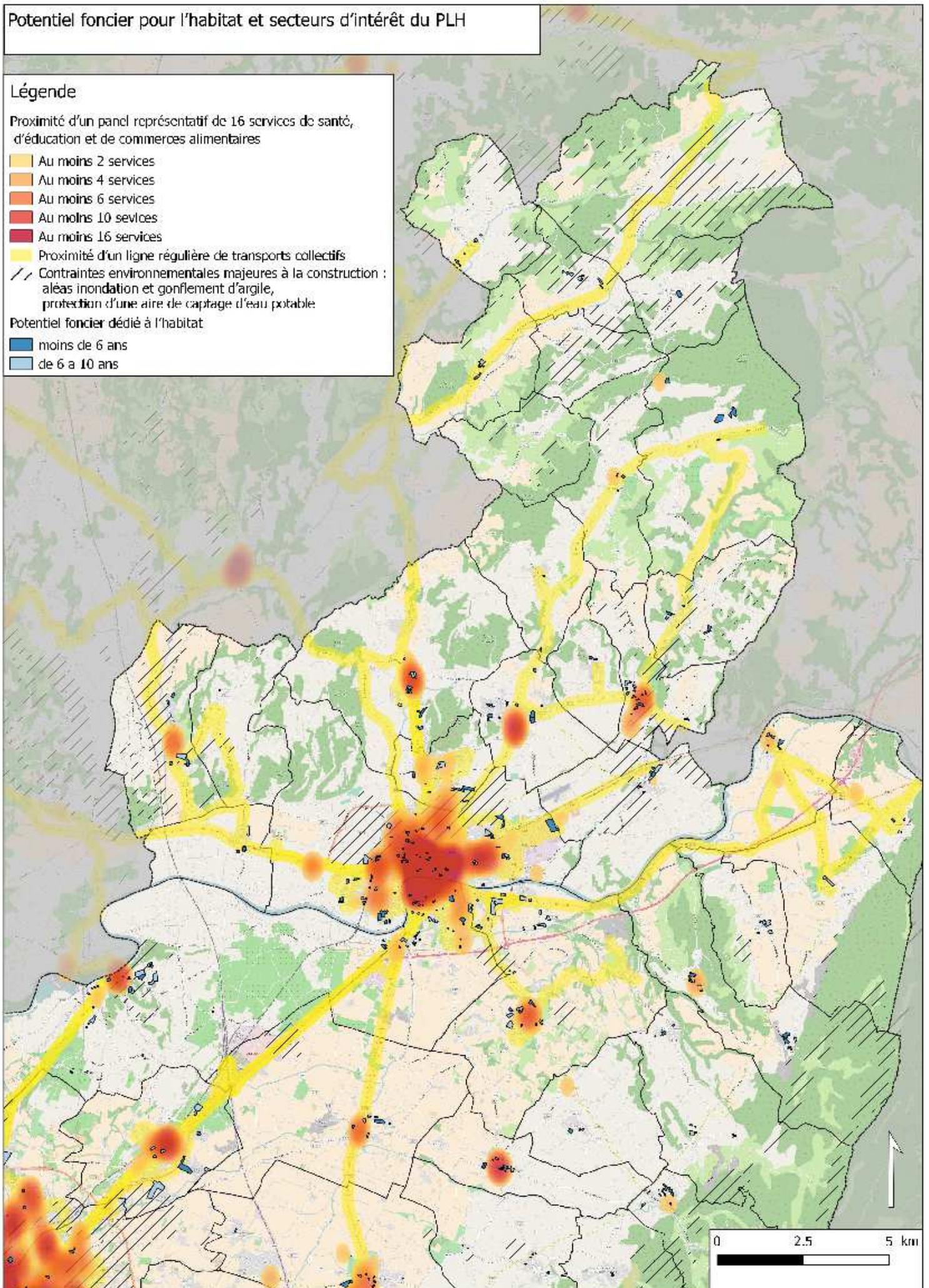
-  Au moins 2 services
-  Au moins 4 services
-  Au moins 6 services
-  Au moins 10 services
-  Au moins 16 services

 Proximité d'une ligne régulière de transports collectifs

 Contraintes environnementales majeures à la construction :  
aléas inondation et gonflement d'argile,  
protection d'une aire de captage d'eau potable

Potentiel foncier dédié à l'habitat

-  moins de 6 ans
-  de 6 à 10 ans



# Potentiel foncier pour l'habitat et secteurs d'intérêt du PLH

## Légende

Proximité d'un panel représentatif de 16 services de santé, d'éducation et de commerces alimentaires

Au moins 2 services

Au moins 4 services

Au moins 6 services

Au moins 10 services

Au moins 16 services

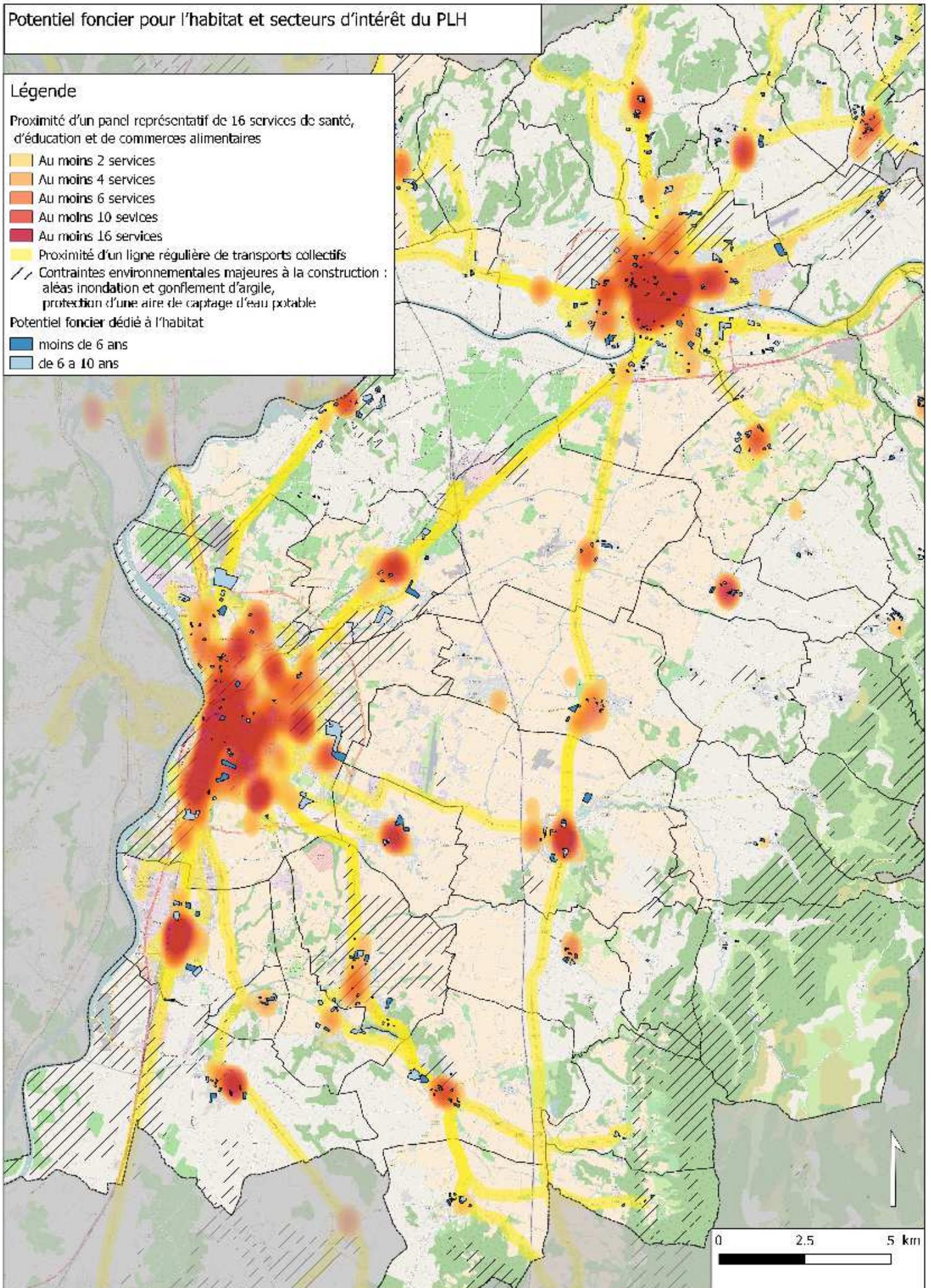
Proximité d'un ligne régulière de transports collectifs

Contraintes environnementales majeures à la construction :  
aléas inondation et gonflement d'argile,  
protection d'une aire de captage d'eau potable

Potentiel foncier dédié à l'habitat

moins de 6 ans

de 6 à 10 ans



## « Les objectifs fixés par les précédents PLH n'ont pu être atteints tant en volume qu'en formes urbaines »

**Côté volume**, les précédents PLH ont été élaborés dans un contexte de marché porteur au cours duquel les tendances haussières laissent à penser qu'un développement conséquent pouvait être pérenne. La crise financière de 2008 et ses impacts actuels amènent à reconsidérer les objectifs initialement fixés au regard de la réalité du marché.

**Côté formes urbaines**, il est également constaté de forts écarts entre l'objectif et le réalisé : 28 logements à l'hectare sur l'ex Valence Agglo contre 35 souhaités, 18 contre 35 sur l'ex CC du Canton de Bourg de Péage et 16 contre 24 sur l'ex Pays de Romans.

PLH et secteurs PLH		Construction neuve		
		Objectif PLH	Période PLH (6 ans pour CAPR et CCBDP / 2 ans pour ex VA)	Taux de réalisation
PLH VALENCE AGGLO 2013-2018	Pôle urbain	724	477	66%
	Pôle secondaires	87	68	78%
	Pôles relais	109	44	41%
	Pôle local	11	6	50%
	Village polarisé			
	<b>Total ex Valence Agglo</b>	<b>930</b>	<b>594</b>	<b>64%</b>
PLH CAPR 2008-2014	Ville centre	265	173	65%
	1ère couronne	105	100	95%
	2ème couronne	40	33	83%
	<b>Total ex CAPR</b>	<b>410</b>	<b>306</b>	<b>75%</b>
PLH CCBDP 2008-2014	Ville centre	60	74	123%
	Communes périurbaines	145	89	61%
	Autres communes	95	77	81%
	<b>Total ex CCBDP</b>	<b>300</b>	<b>240</b>	<b>80%</b>

## PARADOXE !

La satisfaction d'une demande de cadre de vie « rural » en habitat individuel est génératrice de dysfonctionnements urbains.

Les entretiens conduits dans le cadre du diagnostic montrent qu'en secteur périurbain voire rural, les ménages désireux de s'installer sont en quête d'un idéal individuel qui leur permette de jouir du cadre de vie qui leur est offert. En dehors des secteurs les plus urbains, la question de l'acceptabilité de la densité vis-à-vis du « profil village » alimente un discours de rejets des formes d'habitat plus dense, tant en collectif qu'en individuel.

Il est désormais souhaité que l'habitat puisse concourir à l'intégration des nouveaux habitants dans les tissus existants. Cet objectif n'est pas atteint par l'habitat individuel pur sur lots libres en petites parcelles puisqu'il génère de fortes déceptions chez les nouveaux emménagés (nuisance liée à la promiscuité de voisinage subie, exigences en terme de niveau de service) et contribue à une dégradation de la qualité urbaine, patrimoniale et sur la qualité de vie des villages.

La période qui est devant et qui nécessitera de fonctionner avec moins d'énergie nous amènera obligatoirement à construire plus compact, en changeant de forme (la maison individuelle génère notamment de nombreux conflits de voisinages). Un tel type d'habitat est vecteur d'intégration, d'échanges, de mixité, de partage et répond à des problématiques de préservation et valorisation du cadre de vie. Les formes d'habitat intermédiaires permettent de préserver l'identité des territoires (compacité des villages, architecture réfléchie en lien avec l'identité existante) et de préserver les espaces agricoles qui contribuent à la qualité du cadre de vie.

Les formes d'habitat intermédiaire peuvent ainsi répondre aux attentes de certains ménages et ainsi combler des chaînons manquants aux parcours résidentiels (jeunes ménages et personnes âgées). Elles peuvent offrir une meilleure qualité que le lotissement développé depuis les années 1980, favoriser le « vivre ensemble », tout en maintenant l'intimité que chacun recherche. Cela concourt *in fine* à garantir une diversité d'habitat propice aux équilibres démographiques dans chaque commune.

L'acceptabilité des formes intermédiaires semble passer par une évolution progressive vers des formes plus denses (R+2 en habitat intermédiaire semble être la limite acceptable) et des actions de sensibilisation/concertation.

## 9. Concentration de l'offre spécialisée sur les pôles urbains, et des besoins diffus concernant les personnes âgées

/ Une agglomération solidaire des personnes en difficulté

### Un enjeu d'équilibrage de l'offre sur les deux pôles urbains

Du point de vue des acteurs spécialisés interrogés (DDCS26, gestionnaire de résidence, CG26), l'offre en matière d'hébergement temporaire et de logements accompagnés semble suffisante en volume sur l'ensemble du territoire.

Leur concentration sur les villes centre répond également à un besoin en proximité des bassins d'emploi et des services nécessaires aux bénéficiaires de ces hébergements / logements.

Cependant le bassin Romano-péagais présente un déséquilibre vis-à-vis du valentinois. Il compte seulement 12% de l'offre globale (hébergements d'urgence et logement accompagné) alors qu'il compte 23% de la population de l'agglomération. A l'inverse le Valentinois regroupe 88% de l'offre pour 41% de la population.

Le PDALHPD 2014-2018 via son axe 2 identifie comme marge de progrès de « clarifier et améliorer les circuits pour un meilleur repérage et traitement des demandes d'hébergement ».

*L'hébergement et le logement accompagné proposent, à des personnes en situation de précarité et confrontées à l'absence de logement, des séjours à durée variable ainsi que diverses prestations.*

*Le logement accompagné recouvre toutes les solutions de logement très social proposant une gestion de proximité, un accompagnement et des prestations variées.*

*L'accueil en hébergement est destiné aux personnes sans domicile ou contraintes de le quitter en urgence, en situation de précarité et connaissant de graves difficultés sociales.*

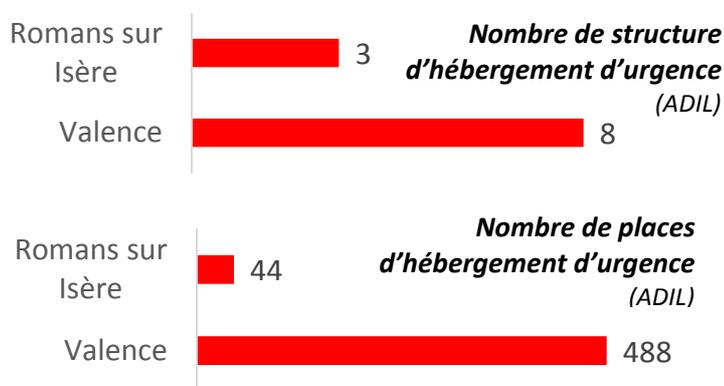
### Chiffres clés

**Hébergement d'urgence : 92% de l'offre à Valence**

**Logement accompagné : 84% de l'offre à Valence et Bourg les Valence**

### Hébergement d'urgence, 92% de l'offre sur Valence

Sur les 532 places en hébergements d'urgence qu'offre le territoire, 488 soit 92% sont sur la ville de Valence. Romans propose les 44 places restantes.



#### **Valence : 488 places, soit 92% de l'offre**

- 2 centres d'accueil des demandeurs d'asile : 205 places,
- 1 Centre d'accueil d'urgence : 15 places,
- 2 Centres d'hébergement et de réinsertion sociale d'insertion : 52 places,
- 2 Centres d'hébergement et de réinsertion sociale urgence et stabilisation : 66 places
- 1 centre d'hébergement d'urgence des demandeurs d'asile : 150 places

#### **Romans : 44 places soit 8% de l'offre**

- 1 Centre d'accueil d'urgence : 4 places,
- 1 Centre d'hébergement et de réinsertion sociale d'insertion : 24 places,
- 1 Centres d'hébergement et de réinsertion sociale urgence et stabilisation : 17 places

L'obligation légale en matière d'hébergement est définie dans l'article 69 de la loi MoLLE : La capacité à atteindre est au minimum d'une place d'hébergement par tranche de 1 000 habitants pour les communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la population est de 100 000 habitants. Sur le périmètre d'étude (Valence Romans Agglo et Communautés de Communes de la Raye et de l'Herbasse) on compte 532 places d'hébergement pour 224670 habitants soit **2,37 places pour 1000 habitants.**

## Logement accompagné 84% de l'offre sur le Valentinois

Sur 655 logements accompagnés présents sur le territoire, **549 soit 85% sont sur le Valentinois** (61% à Valence et 23% à Bourg lès Valence).

La Ville de romans compte 106 logements

L'offre de logements accompagnés :

**Valentinois : 401 places à Valence soit 84% de l'offre**

- 5 foyers de jeunes travailleurs (dont 2 à Bourg-les-Valence) : 442 places,
- 2 pensions de famille : 39 places
- 1 résidence accueil : 20 places,
- 1 résidence sociale : 48 places

**Romans : 106 places à Romans soit 16% de l'offre**

- 1 foyer de jeunes travailleurs : 46 places,
- 2 résidences sociales : 60 places

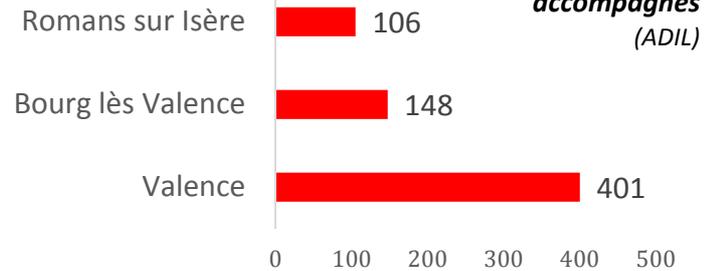
Par ailleurs une pension de famille est actuellement en projet à Romans.

**« Une offre d'urgence et de logement temporaire centrée sur les pôles urbains »**

Nombre de structures  
Logements accompagnés  
(ADIL)



Nombre de logements  
accompagnés  
(ADIL)



## Des freins vers le logement dit autonome

Les acteurs enquêtés relatent de difficultés de sortie de ce type d'offre, avec pour principaux enjeux le fait de pouvoir favoriser la fluidité des parcours en apportant une solution de logement adaptée en sortie pour chaque situation d'hébergement temporaire ou d'urgence.

## « Logement des jeunes : des structures spécialisées bien présentes, mais un défaut d'offre locative en secteur périurbain à destination de jeunes décohabitants »

### Etudiants : une demande satisfaite

Le diagnostic initial du PLH approuvé en 2013 sur le périmètre de l'ex Valence Agglo (qui concentre l'essentiel des besoins en logements étudiants du Département) concluait sur une offre existante en résidences universitaires CROUS quantitativement satisfaisante et relativement malgré une résidence mal située et peu attractive (secteur Briffaut).

Concernant l'offre privée à destination des étudiants, les niveaux de prix en résidences étudiantes sont jugés élevés (13 à 20€/m<sup>2</sup> selon la superficie) par rapport à l'offre CROUS ou au marché locatif classique, et donc peu adaptés.

Les acteurs du logement étudiant indiquent que les étudiants s'orientent facilement vers l'offre locative privée « classique » trouvant une réponse adaptée à leurs besoins et à leur situation. Cette tendance s'est accrue depuis trois ans du fait de la détente du marché du logement (surtout sur le secteur de Romans).

Les jeunes se tournent donc de plus en plus vers l'offre locative privée, mais celle-ci reste trop chère. Quand au parc public, les délais d'attentes sont incompatibles avec la problématique « jeune ». Le constat d'un manque de T2 à loyers abordables sur l'agglomération valentinoise est également dressé.

### Jeunes « isolés » :

En ce qui concerne l'offre à destination des jeunes (travailleurs, précaires ou isolés), les résidences existantes (La Manu, Rochecolombe...) offrent un bon niveau de réponse à la demande : sur le FJT la Manu, environ 200 jeunes sont logés chaque année pour environ 400 demandes. Ce taux de réponse ne signifie pas que le FJT est insuffisamment dimensionné puisque plus de 40% des demandes sont soit sans suite, soit inadaptées.

Toutefois, les solutions transitoires sont peu développées face au manque de fluidité des parcours entre structures spécialisée et offre locative privée. Aussi, les acteurs du logement jeune sont en attente d'une thématique Jeune portée par le PLH pour la mise en route d'une réflexion d'ensemble sur la fluidité des parcours.

# « Personnes âgées, répondre aux enjeux du vieillissement »

## Différents niveaux de réponse à prendre en compte

Le PLH approuvé en 2013 mettait en évidence plusieurs problématiques :

- D'abord une demande émanant de personnes âgées qui reste à quantifier plus finement. Aucun moyen ne permet d'obtenir un recensement précis de la demande émanant de personnes âgées en matière d'accompagnement ou de dépendance..
- Des bailleurs mobilisés sur la question d'une offre adaptée.
- Peu d'alternative entre maintien à domicile et offre médicalisée : une demande importante émanant de personnes vieillissantes apparaît assez fortement. Il s'agit de pouvoir trouver une offre de logements adaptés avec services pour personnes non dépendantes.
- Une autre alternative pourrait également permettre de satisfaire les besoins ; il s'agirait d'adosser des logements de types foyers logements (non médicalisés) à des maisons de retraites médicalisées. Ainsi les personnes âgées fragiles pourraient évoluer dans leurs parcours sans changer d'environnement et donc mieux vivre le passage en maison de retraite
- L'offre en EHPAD : une demande croissante non satisfaite au dire des professionnels du secteur (non quantifiable) ce qui correspond à 105 places pour 1000 habitants de plus de 75 ans, soit légèrement moins que la moyenne nationale qui correspond à 130 lits pour 1000 habitants de plus de 75 ans.

Vis-à-vis de la multiple nature du besoin lié au logement des personnes âgées, le diagnostic initial concluait sur le nécessaire approfondissement de la connaissance des besoins en matière de logements adapté pour les personnes âgées en perte d'autonomie ou handicapées

## Tendance au vieillissement de la population

### Des besoins qui ne cessent de croître en volume du fait de la tendance généralisée au vieillissement de la population

A l'échelle Régionale, 12% de la population a plus de 70 ans. Sur le périmètre d'étude (Valence Romans Agglo + CC Herbasse), ce taux est légèrement supérieur puisque 13,1% de la population a plus de 70 ans. Ce profil âgé est conforté par l'indice de jeunesse qui est de 1,03 sur l'EPCI contre 1,12 à l'échelle régionale.

	Indice de jeunesse 2011 (moins de 20 ans / plus de 60 ans)	60-70 ans				70-80 ans				80-90 ans				Plus de 90 ans			
		2006	2011	% de la population	Evol	2006	2011	% de la population	Evol	2006	2011	% de la population	Evol	2006	2011	% de la population	Evol
Collines et piémonts de Romans	1,15	3085	4115	11,8%	+33,4%	2013	2502	7,2%	+24,3%	923	1377	3,9%	+49,2%	165	170	0,5%	+2,7%
Plaine de Valence	1,17	4254	5537	12,1%	+30,1%	2821	3040	6,7%	+7,8%	1298	1549	3,4%	+19,4%	253	311	0,7%	+23,2%
Pôle urbain romano-péageois	1,01	4943	5882	11,5%	+19,0%	4479	4153	8,1%	-7,3%	2366	2911	5,7%	+23,1%	481	516	1,0%	+7,2%
Pôle urbain valentinois	0,85	8641	9784	10,7%	+13,2%	7791	7467	8,1%	-4,2%	4290	4526	4,9%	+5,5%	744	789	0,9%	+6,1%
<b>VRSRA</b>	<b>1,03</b>	<b>20923</b>	<b>25318</b>	<b>11,3%</b>	<b>+21,0%</b>	<b>17104</b>	<b>17163</b>	<b>7,7%</b>	<b>+0,3%</b>	<b>8876</b>	<b>10363</b>	<b>4,6%</b>	<b>+16,7%</b>	<b>1643</b>	<b>1786</b>	<b>0,8%</b>	<b>+8,7%</b>

On observe une franche progression en volume des plus de 60 ans (+12,5% entre 2006 et 2011). Par ailleurs, entre 2011 et 2006, le poids des plus de 60 ans a progressé de + 2 points.

En ce qui concerne les propriétaires de leurs logements, la moyenne d'âge sur le secteur d'étude est de 59 ans

**Taux de population de plus de 70 ans sur le périmètre d'étude PLH Valence-Romans Agglo**  
 Source INSEE 2012 – Données Carroyées 200m x 200m

**Collines et piémonts du romano-péageois**

- > 4 049 habitants ont plus de 70 ans
- > 11,6% de la population a plus de 70 ans
- > Les plus de 70 ont progressés de +31% depuis 2006

**Pôle urbain du romano-péageois**

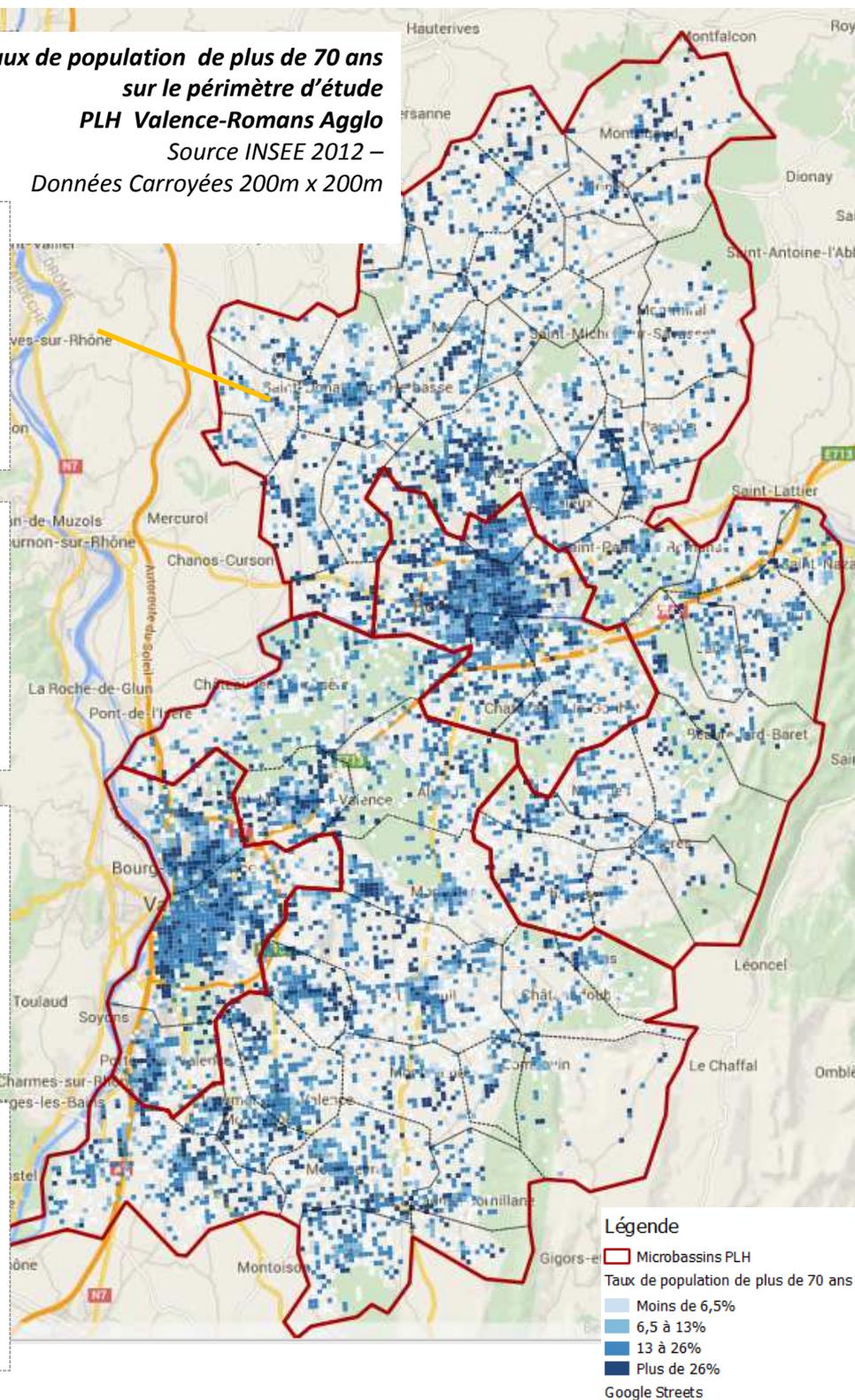
- > 7 580 habitants ont plus de 70 ans
- > 14,8% de la population a plus de 70 ans
- > Les plus de 70 ont progressés de +3,5% depuis 2006

**Pôle urbain valentinois**

- > 12 781 habitants ont plus de 70 ans
- > 13,9% de la population a plus de 70 ans
- > Les plus de 70 ont reculé de -0,3% depuis 2006

**Plaine de Valence**

- > 4 901 habitants ont plus de 70 ans
- > 10,7% de la population a plus de 70 ans
- > Les plus de 70 ont progressé de +12,1% depuis 2006



**Le vieillissement de la population : un phénomène diffus**

La carte ci-dessus témoigne de la disparité du phénomène de vieillissement de la population qui touche de manière diffuse et éparse le territoire. Sur les plus petites communes, il semble que sur les cœurs de villages et hameaux anciens il subsiste un profil particulièrement âgé (en particulier sur le secteur des collines).

Compte tenu de l'augmentation des coûts d'hébergement en EHPAD il est essentiel de pouvoir favoriser le maintien à domicile des personnes âgées en perte d'autonomie.

Cette adaptation est nécessaire aussi bien dans le parc public que dans le parc privé.

De même, l'accueil familial qui est une alternative à l'accueil en EHPAD est en déficit sur le département. Sa promotion est donc essentielle

L'association AIDER développe depuis 2006 des solutions de cohabitation intergénérationnelles. En 8 ans l'association a accompagné plus de 430 cohabitations (dont 105 en 2014) sur des durées moyennes de 9 mois. Ce dispositif répondant à une demande croissante (310 demandes en 2014 en augmentation constante chaque année), la Communauté d'Agglomération VRA a signé en juin 2015 une convention pour développer ce dispositif.

## « Situations de handicap : faible connaissance des besoins »

La question du handicap était déjà une question difficile à approfondir dans le diagnostic initial du PLH approuvé en 2013 sur l'ex Valence Agglo. A l'image de la thématique des personnes âgées, il n'existe pas de moyens de connaître précisément les besoins. Aucune vision de l'état des attributions suite aux demandes émanant de personnes handicapées n'est aujourd'hui possible, les acteurs concernés (CG, MDPH) n'ont pas le recul nécessaire sur le niveau de satisfaction des demandes à ce jour.

Le Schéma Départemental des Personnes âgées/Personnes Handicapées devrait lui aussi permettre d'apporter à l'avenir plus d'éléments quant à l'adéquation offre besoins.

Concernant les structures d'accueil spécialisées, constat d'une relative tension offre/demande dans la mesure où les places libérées suscitent une demande très importante

### Retour sur le PLH en révision

Le PLH approuvé sur l'ex Valence Agglo a permis de signer une convention, en 2015, avec l'association ADALOGIS en faveur du rapprochement entre propriétaires bailleurs d'un logement adapté et personnes en situation de handicap en recherche de logement. Les retours des usagers sur cet outil, renseigné uniquement pour le parc public, sont positifs. Des pistes d'améliorations demeurent comme l'élargissement au parc privé ou intégrer un classement des logements proposés selon le niveau d'adaptation (logement complètement adapté pour les personnes à mobilité réduite ou simplement adapté à une perte d'autonomie).

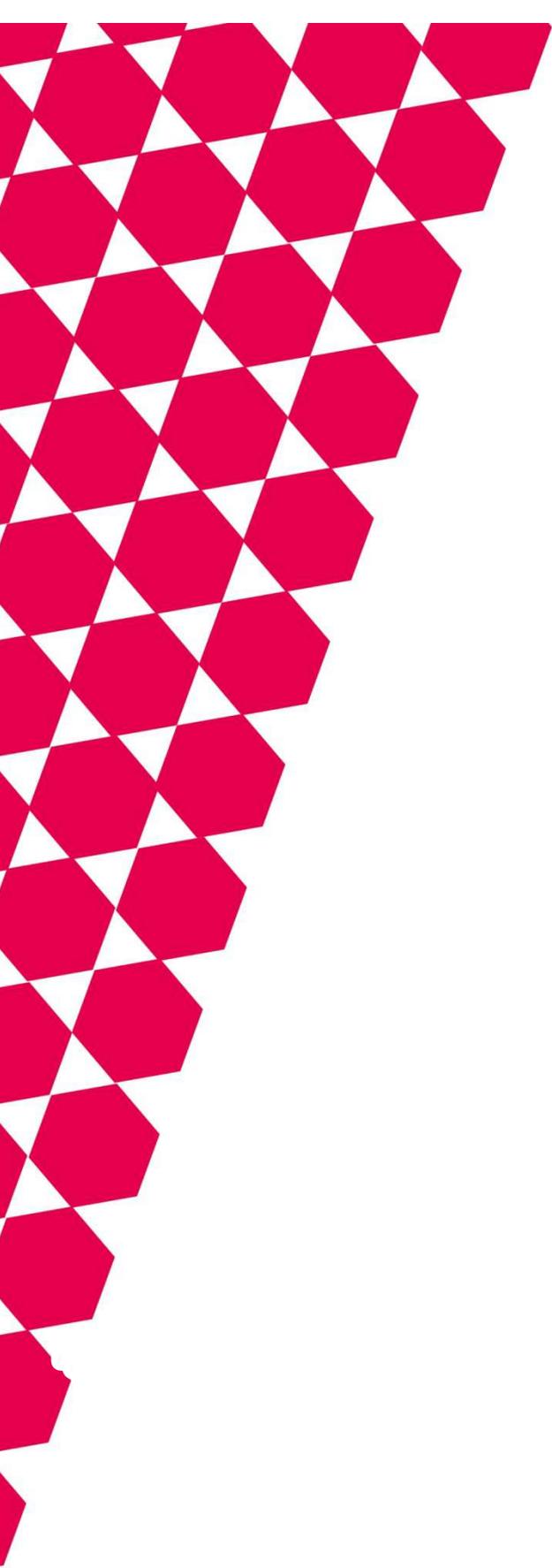
## « Gens du voyage : au-delà des obligations légales en aire d'accueil, des besoins en faveur de la sédentarisation »

### Trouver des solutions pérennes pour les gens du voyage en cours de sédentarisation.

Avec l'ouverture de deux nouvelles aires d'accueil des gens du voyage en 2011 (Bourg les Valence et Chabeuil ont mutualisé une aire de 30 places et Romans a créé une aire de 32 places), le Schéma Départemental d'accueil des Gens du voyage précise que l'ensemble des communes de l'agglomération ont répondu à leurs obligations.

Saint Marcel les Valence ayant dépassé le seuil de 5000 habitants, le Schéma d'accueil des Gens du voyage a retenu la nécessité d'y créer 14 places.

L'enjeu soulevé par le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage est de parvenir à trouver des solutions pour les familles en voies de sédentarisation qui n'ont pas d'autres solutions que d'occuper durablement des aires à vocation d'accueil temporaire, réduisant ainsi la capacité réelle des aires existantes.



**VALENCE ROMANS AGGLO**

Avenue de la Gare - BP 10 388

26958 Valence Cedex 9

Tél. 04 75 81 30 30

[www.valenceromansagglo.fr](http://www.valenceromansagglo.fr)