

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025 > 2030

DIAGNOSTIC



SOMMAIRE DIAGNOSTIC

PREAMBULE.....	3
UN TERRITOIRE MULTIPOLAIRE STRUCTURE EN DEUX BASSINS DE VIE	5
BILAN DES ACTIONS DU PLH 2018-2023	9
LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE	28
LES DEUX PRINCIPAUX CENTRES-VILLES CONCENTRENT LE PARC DE LOGEMENTS PRIVES DEGRADEES, VACANTS ET ENERGIVORES.....	39
UN RENCHERISSEMENT DES COUTS DE L'IMMOBILIER CONDUISANT A DES PHENOMENES DE BLOCAGE DES PARCOURS RESIDENTIELS.....	48
LA TENSION SUR LE PARC SOCIAL DE VALENCE ROMANS AGGLO RESTE MODEREE, BIEN QU'EN HAUSSE.....	54
LES BESOINS EN LOGEMENT ET HEBERGEMENT DES PUBLICS SPECIFIQUES.....	61
ESTIMATION DES BESOINS QUANTITATIFS EN LOGEMENTS	68
SYNTHESE DU DIAGNOSTIC.....	75

PREAMBULE

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, 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.

Valence Romans Agglo s'est engagée dans la réalisation d'un **document PLH intégrateur** qui vaut Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) et Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID).

Le Programme Local de l'Habitat sera évalué annuellement au cours des six années de mise en œuvre. 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** qui couvrira le champ de l'habitat, mais aussi du foncier en lien avec les obligations découlant de la Loi Climat et Résilience.

Afin de garantir la mise en application des objectifs du PLH, un **lien de compatibilité** rattache les documents d'urbanisme communaux (PLU) à ce document. Ces derniers devront être mis en comptabilité, le cas échéant, **dans les trois ans après l'entrée en vigueur du PLH.**

Ce diagnostic s'est basé sur le croisement de plusieurs données. Les sources utilisées sont issues des :

- **Recensement de l'INSEE** (recensement millésimé 2019, publié en juin 2022) et également les données MIGCOM 2019 pour l'analyse des migrations résidentielles.
- Concernant notamment les **revenus des ménages ce sont les données Filosofi de 2019 qui ont été utilisées, basées sur l'exploitation à la fois des données fiscales exhaustives et également sur les données exhaustives des présentations sociales.**
- **Pour le parc privé, l'étude se base sur les données Filocom qui reprennent** les logements et leur occupation (y compris les revenus des occupants) selon les différentes catégories de logements et statuts d'occupation.

Les données du **Registre National d'Immatriculation des Copropriétés (RNIC 2022)** a été utilisé également comme un outil de recensement des copropriétés à usage d'habitation.

Le Fichier **LOVAC 2022** permet de repérer et qualifier les logements vacants.

- Concernant ensuite les données pour les situations de précarité énergétique du parc de logements, les données publiées par l'Observatoire National de la Précarité Énergétiques ont été utilisées.
- **Les caractéristiques du parc locatif social ont été analysées grâce à trois bases de données. D'une part, le fichier RPLS 2021**, alimenté annuellement par les bailleurs sociaux, permet de qualifier la structure du parc locatif social (nombre de logements, localisation, type de financement, typologie, loyer, vacance...). Il s'agit d'une base de données au 01/01/2021.

D'autre part, les données relatives à la loi SRU (inventaire 2022), permettant de comptabiliser les logements suivants : logements sociaux, locatifs conventionnés ANAH, terrains familiaux locatifs, logements en intermédiation locative, logements ou lits des logements-foyers pour personnes âgées, de personnes handicapées, jeunes travailleurs, de travailleurs migrants, résidences sociales, centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile, logements vendus) leur occupant pendant 10 ans et les logements en PSLA et en BRS.

La base de données du Système National d'Enregistrement (SNE) a permis d'obtenir des informations sur les demandes de logements sociaux en cours et le profil des demandeurs ; les demandes satisfaites ou « attributions » et le profil des attributaires, au 1^{er} janvier 2022.

- **Les données des valeurs foncières (DVF)**, est un jeu de données sur les transactions immobilières permettant de suivre l'évolution des tendances sur le marché de l'immobilier. Le diagnostic se base sur l'étude des prix médians des transactions des maisons, appartements et terrains à bâtir de 2017 à 2021. Ces informations quantitatives ont été croisées avec des entretiens qualitatifs réalisés avec des notaires et agents immobilier du territoire.
- **Pour le volet sur la construction neuve, la base de données SITADEL** (Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux) a été utilisée. Cette base de données recense l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logement) soumises à la procédure d'instruction du permis de construire. Elle permet un suivi historique de la construction neuve sur plusieurs années. Les logements commencés ont été recensés en « date réelle » du chantier de construction pour la période 2017-2022. Les séries dites « en date réelle » rattachent chaque événement au mois pendant lequel il s'est effectivement produit.

Enfin pour recenser l'ensemble des structures d'accueil sociales et médico-sociales, l'analyse a été alimentée par le répertoire FINESS (Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux) qui recense l'ensemble des établissements sanitaires, sociaux, médico-sociaux et les formations destinées aux professionnels de ces secteurs.

UN TERRITOIRE MULTIPOLAIRE STRUCTURE EN DEUX BASSINS DE VIE

Chiffres clefs :

223 826 habitants dont 62 % sur les pôles urbains de Romans et Valence

4900 emplois au lieu de travail supplémentaires depuis 2008

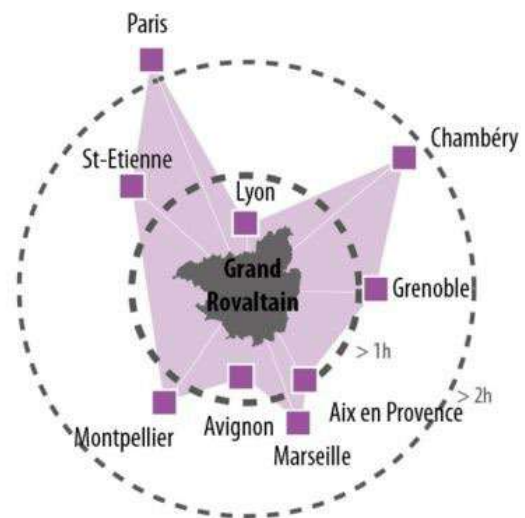
77 % des emplois sur les pôles urbains

Valence Romans Agglo constitue une interface multi-scalaire, situé e au sein du couloir rhodanien et à proximité du sillon alpin, **dans l'aire d'influence des métropoles de Lyon, Grenoble et de Genève.**

Cette situation favorable est confortée par **l'organisation des infrastructures de transports** : la gare TGV de Valence et les axes autoroutiers A49 et A7 permettent une excellente desserte du territoire national et européen. Le réseau ferroviaire permet d'accéder à Paris en 2h20 de trajet, Marseille en 1h30 et Lyon en 35 minutes.

Le territoire de Valence Romans Agglo présente des atouts intrinsèques à son positionnement géographique et à son niveau de services 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.



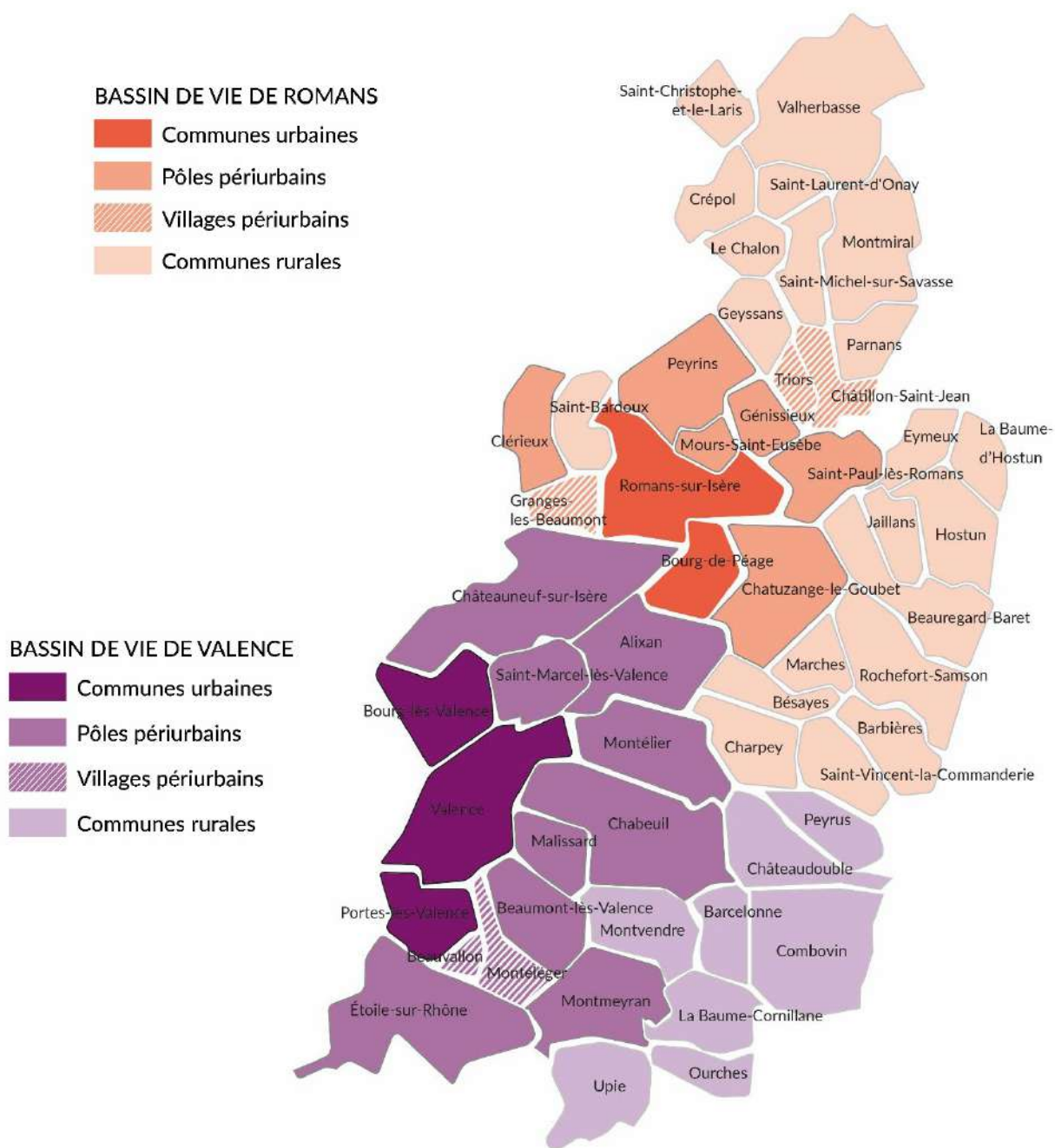
■ Temps en train selon la SNCF

SM SCot du Grand Rovaltain 02/2021

Les analyses réalisées dans le cadre du PLH sont déclinées à l'échelle de l'armature territoriale en cohérence avec l'armature urbaine du SCoT, telle que présentée par la carte ci-dessous :

- Deux pôles urbains, soit 5 communes dont deux villes qui structurent les bassins de vie : Valence et Romans-sur-Isère ;
- 11 communes périurbaines de la Plaine de Valence et 9 communes périurbaines des Collines et piémonts de Romans-sur-Isère ;
- 8 communes rurales de la Plaine de Valence et 21 communes rurales des Collines et piémonts de Romans-sur-Isère.

PLH : RÉPARTITION DES COMMUNES DE VALENCE ROMANS AGGLO



Le territoire de Valence Romans Agglo est structuré par **deux bassins de vie** organisés selon une **logique spatiale centre-périphérie** :

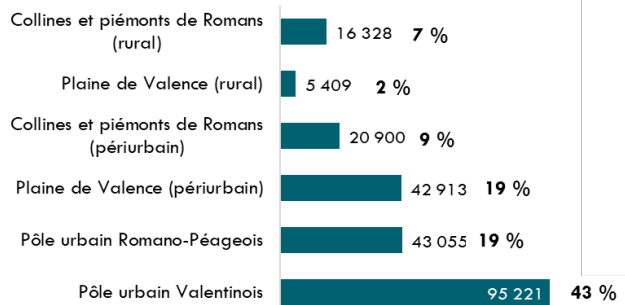
- **Le Pôle urbain Valentinois** accueille plus de 43 % de la population intercommunale pour plus de la moitié des emplois au lieu de travail du territoire (57 %).
Ce dynamisme est notamment induit par le rayonnement de l'écoparc TGV Rovaltain de Valence, pôle économique régional qui a vocation à atteindre 10 000 emplois à l'horizon 2040. Dans la continuité de cette polarité, les communes périphériques de la Plaine de Valence accueillent 19 % de la population et 15 % des emplois. Les communes rurales de la Plaine de Valence ont une fonction à dominante résidentielle.
- **Le Pôle urbain Romano-Péageois** accueille 19 % de la population et, une personne sur cinq y travaille à l'échelle intercommunale. Le poids démographique et économique des communes localisées au sein des Collines et piémonts de Romans-sur-Isère ont une fonction majoritairement résidentielle également.

Cette structuration territoriale implique des **flux de navetteurs quotidiens**, notamment en direction de Valence, depuis sa couronne périurbaine mais aussi depuis le secteur romanais, mais également vis-à-vis des intercommunalités voisines, notamment Arche Agglo ou la CC Rhône Crussol.

A plus petite échelle, des flux de navetteurs sont également constatés en direction de Romans-sur-Isère, notamment depuis sa couronne périurbaine.

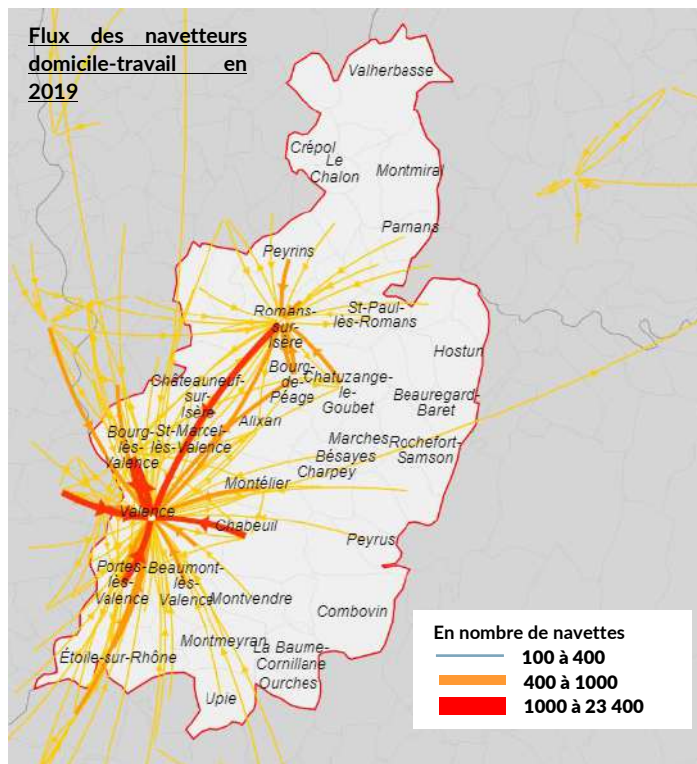
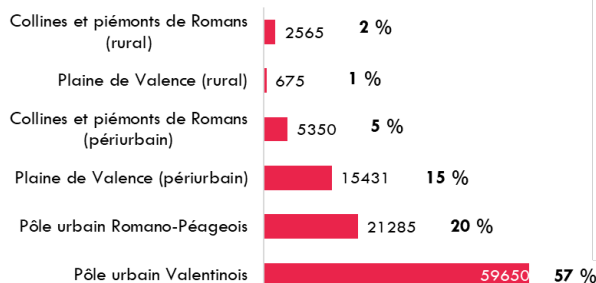
Répartition de la population au sein de l'armature territoriale

Source : INSEE RP 2019



Répartition des emplois au lieu de travail au sein de l'armature territoriale

Source : INSEE RP 2019



Source : Observatoire des territoires, Géoclip 2023

Effets de concurrence ou de complémentarité ?



La parole aux communes : des avis partagés

- Une grande partie des communes rencontrées voient un **positionnement complémentaire entre le rural et l'urbain, un fonctionnement systémique** : dans les pôles urbains une « attractivité économique », la « mise à disposition de services », pour les territoires ruraux « un cadre de vie », des logements « plus spacieux ».
- **Cette position est partagée par Valence** : l'enjeu d'attractivité doit être réfléchi à une échelle plus large : l'attractivité de la ville centre a des retombées sur sa périphérie. **Le développement de Valence ne s'est pas fait au détriment de sa couronne.**
- **Dans le bassin romanais**, le recul démographique observé par le pôle urbain doit interroger collectivement sur les équilibres et la **complémentarité de la production entre centre et périphérie**. Le PLH doit être le régulateur à l'échelle intercommunale.



La parole aux professionnels de l'immobilier : une logique de bassin de vie

Entre Valence, Romans et leurs périphéries respectives, il n'est pas constaté de phénomène massif de report des familles. Les villes apparaissent **complémentaires en proposant des urbanités recherchées par les jeunes et les seniors**. Les attentes sont différentes au cours de la vie ce qui explique les **mobilités au sein d'un bassin de vie**.
En revanche, les communes périurbaines en croissance s'équipent de plus en plus (services, commerces de première nécessité) pour accompagner leur développement résidentiel.

BILAN DES ACTIONS DU PLH 2018-2023

RETOUR SUR LES AMBITIONS DU PLH 2018-2023

Le PLH 2018-2023 est le premier PLH de Valence Romans Agglo, pour donner suite à la création de ce nouvel EPCI. Auparavant, trois PLH couvraient une partie du territoire : PLH 2009-2014 de la CA du Pays de Romans-sur-Isère, le PLH 2009-2014 de la CC du Canton de Bourg de Péage et le PLH 2013-2018 de la CA Valence Romans Agglo. Par ailleurs, trois communes (Etoile-sur-Rhône, Montéléger, Ourches) et deux EPCI (les CC de la Raye et de l'Herbasse) n'étaient pas couvertes par un PLH.

Le PLH de Valence Romans Agglo 2018-2023 porte sur quatre grandes orientations :

1 Renforcer les centralités

Cette première ambition porte sur la régulation du marché foncier et immobilier. Dans le premier PLH de Valence Romans Agglomération, l'enjeu majeur est l'équilibre du développement résidentiel entre les pôles urbains et périurbains pour préserver l'attractivité et le rôle polarisant des villes de l'agglomération.

3 Construire la diversité

Pour fluidifier les parcours résidentiels et favoriser la mixité sociale, l'enjeu ici est la diversification des gammes de logements mais aussi des formes d'habitat.

2 Réhabiliter durablement et adapter

Le PLH a mis l'accent sur la réhabilitation, et notamment le parc le plus ancien, déqualifié de fait par la production neuve. Sur ce thème, les priorités du PLH étaient le soutien des opérations de renouvellement urbain et d'acquisition-amélioration, mais aussi l'accélération des rénovations énergétiques ambitieuses.

4 Accueillir les plus fragiles

Dans un territoire marqué par de fortes situations de ségrégations socio-spatiales, l'accueil des publics les plus fragiles passe par la reconfiguration des quartiers prioritaires, les plus en difficultés, et une meilleure organisation quant à l'attribution des logements sociaux, notamment en termes d'information et d'orientation du public.

Aussi, l'enjeu portait sur le logement des personnes aux besoins spécifiques tels que les gens du voyage, les jeunes et les personnes âgées.

SYNTHESE DU BILAN DU PLH 2018-2023

	Bilan de l'action	Degré d'atteinte
Action 1 : Porter une stratégie foncière et immobilière	<p>Un frein à la croissance de la vacance. Deux OPAH-RU déployées à Valence et Romans-sur-Isère avec des résultats très encourageants en matière de remise sur le marché de logements vacants.</p> <p>La mise en place d'un fonds de prise en charge des déficits fonciers en renouvellement urbain : une sollicitation encore mesurée par les communes.</p>	
Action 2 : Accompagner les communes à la prise en compte du PLH dans les projets urbains	<p>Un accompagnement des communes dans leur révision et mise en compatibilité de PLU - une vingtaine de documents restant encore incompatibles au terme du PLH.</p> <p>Un recentrage progressif de la programmation de logements dans les pôles urbains (55 % de la production au terme du PLH, pour un objectif de 60 %).</p> <p>Un recours à l'architecte conseil sollicité et apprécié par les communes</p>	
Action 3 : Promouvoir des formes d'habitat diversifiés	<p>Une diversification des formes urbaines développées, avec néanmoins une forte part du collectif au détriment de formes urbaines individuelles denses (seulement 13 % des logements produits, contre un objectif de 40 %), notamment en secteur urbain et périurbain.</p>	
Action 4 : Soutenir la production de logements locatifs sociaux	<p>Un léger rééquilibrage de l'offre sociale en direction des communes périurbaines.</p> <p>Une progression des taux de logements sociaux dans toutes les communes SRU (entre 1 et 6 points).</p>	
Action 5 : Inciter l'installation de ménages aux profils familiaux sur les pôles urbains et les centres anciens	<p>Des retombées bénéfiques des dispositifs d'OPAH-RU en matière de parcours d'accession dans l'ancien, notamment à Romans-sur-Isère, avec 20 propriétaires occupants en accession dans le cadre des logements vacants remis sur le marché.</p>	
Action 6 : Promouvoir les démarches d'habitat participatif	Action non mise en place	
Action 7 : Développer le parc social en conventionnement privé	<p>Un soutien en ingénierie et financier auprès des propriétaires bailleurs. En moyenne, 57 logements conventionnés avec l'Anah par an (contre un objectif de 100)</p>	

<p>Action 8 : Améliorer le parc privé individuel</p>	<p>Un rythme dynamique de rénovations thermiques, qui reste toutefois loin de la trajectoire visée par la stratégie nationale bas carbone.</p>	
<p>Action 9 : Accompagner les copropriétés dans leurs démarches d'amélioration</p>	<p>Un accompagnement des copropriétés en diffus et dans le cadre de Plans de Sauvegarde (223 logements). Des dispositifs de veille et de prévention également déployés au cours du PLH (VOC et POPAC sur 12 copropriétés accompagnées).</p>	
<p>Action 10 : Aider Valence Romans Habitat à l'amélioration de son patrimoine le plus ancien</p>	<p>Depuis 2018, un soutien financier apporté par l'Agglo dans le cadre de la politique de réhabilitation de son office public : en moyenne 200 logements réhabilités par an au sein du patrimoine du bailleur social, pour un objectif inscrit dans le PLH d'une centaine par an</p>	
<p>Action 11. Harmoniser l'information, l'orientation et les pratiques d'attributions relatives aux logements sociaux</p>	<p>La mise en place des actions du PPGDID et le suivi des objectifs dans le cadre de la CIA validée sur le territoire. L'accueil des demandeurs de logements sociaux assurés dans les deux Maisons de l'Habitat, avec la mise en place de l'Espace Info Logement. Des difficultés à tenir les objectifs d'attributions de la CIA en faveur des ménages les plus modestes (1er Quartile) en dehors des QPV.</p>	
<p>Action 12 : Favoriser l'autonomie des jeunes, des personnes âgées ou handicapées</p>	<p>Des objectifs largement dépassés en matière d'adaptation du parc existant avec l'appui des aides de l'Anah (740 dossiers en 5 ans, soit près de 150 par an, vs un objectif de 100 dossiers par an). Un soutien financier apporté au dispositif de colocation intergénérationnelle.</p>	
<p>Action 13 : Accueillir les gens du voyage et autres populations marginalisées</p>	<p>Un bilan d'activité mitigé de la Commission d'Examen des Situations Prioritaires, destinée à fluidifier le parcours résidentiel de cas complexes. Concernant la réponse aux besoins de sédentarisation, Valence Romans Agglo a assuré une réponse sur le secteur Romano-péageois (10 habitats à Romans-sur-Isère) et Valentinois (Valence : 6 habitats et Saint-Marcel : 8 habitats)</p>	
<p>Action 14 : Animer et piloter la politique locale de l'habitat</p>	<p>La création de deux Maisons de l'Habitat à Valence et Romans-sur-Isère Des moyens humains étoffés Une animation partenariale via les Rencontres de l'Habitat. Une association plus étroite à inscrire avec les communes sur le suivi des projets résidentiels et de leur document d'urbanisme, notamment par le biais d'échanges réguliers</p>	

LE RESPECT DES OBJECTIFS QUANTITATIFS

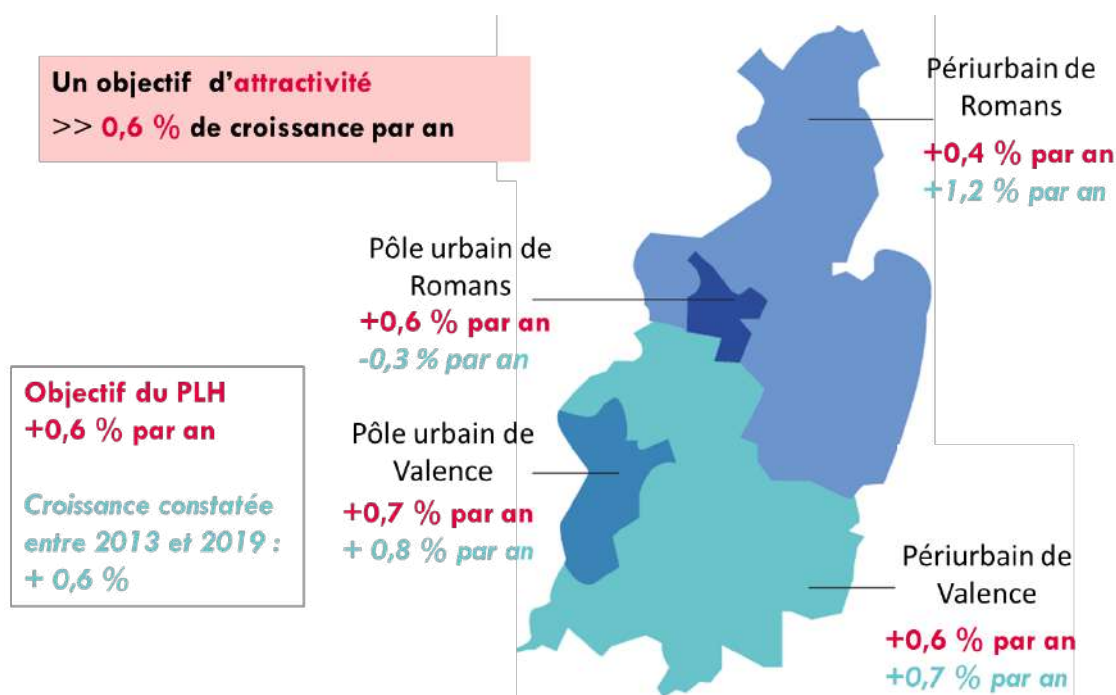
Les objectifs démographiques

L'objectif de croissance a été fixé au PLH 2018-2023 à hauteur de **+ 0,6 % par an**, avec un objectif de renforcement de la croissance démographique dans les centralités, par rapport à leur périphérie.

Cet **objectif a été atteint au global avec une croissance effectivement de 0,6 %** par an en moyenne sur la période 2013-2019.

A l'échelle des secteurs néanmoins, **deux situations distinctes** sont constatées :

- Sur le **secteur valentinois, les objectifs sont atteints** : le pôle urbain a retrouvé une dynamique très positive et a même dépassé la croissance qui était fixée (0,8 % par an, pour un objectif de 0,7 %) ; l'objectif du secteur périurbain a lui aussi été légèrement dépassé, mais tout en restant dans un rythme de croissance inférieur à celui observé dans les villes.
- Sur le **secteur romanais, les objectifs du PLH n'ont pas été atteints** : le pôle urbain est entré en recul démographique (-0,3 %), alors que l'objectif visait *a minima* une croissance équivalente à la moyenne intercommunale. A l'inverse, dans sa périphérie, des taux de croissance très élevés ont été constatés (1,2 % de croissance en moyenne), soit trois fois plus que l'objectif fixé au PLH.



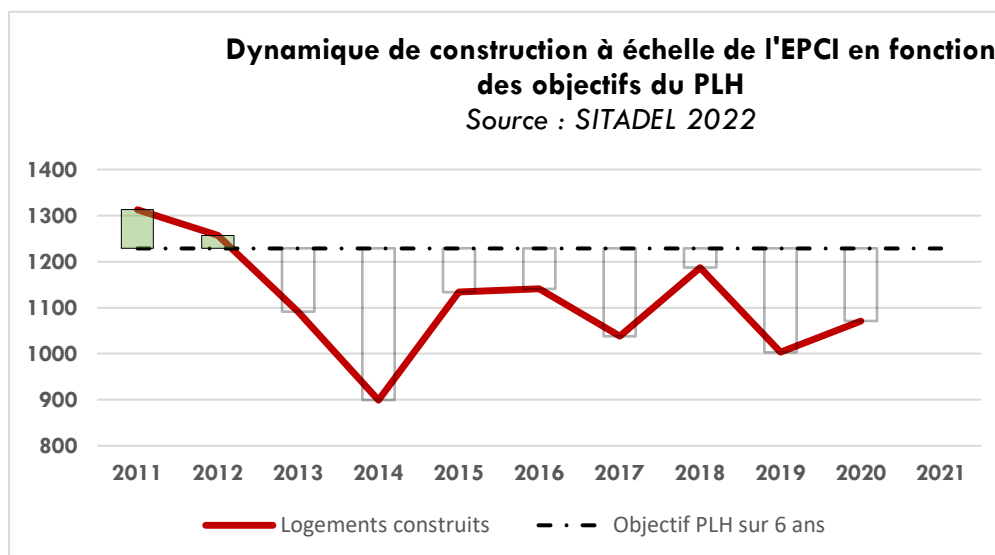
Perspectives

Le PLH à venir devra fixer des objectifs de rééquilibrage en faveur des pôles urbains qui permettent de réduire le phénomène de périurbanisation, tout en tenant compte des différences de dynamiques et capacités de production entre le pôle urbain valentinois et le pôle romanais.

Les objectifs de construction

En synthèse : des besoins probablement surcalibrés au regard de la croissance démographique atteinte (0,6% / an) et avec une dynamique de construction inférieure à l'objectif (environ 1050 logements commencés par an entre 2017 et mi-2023).

Depuis une dizaine d'année, le rythme de logements construits est inférieur aux objectifs fixés dans le cadre du PLH, et fluctue généralement entre 1 000 et 1 100 logements par an.

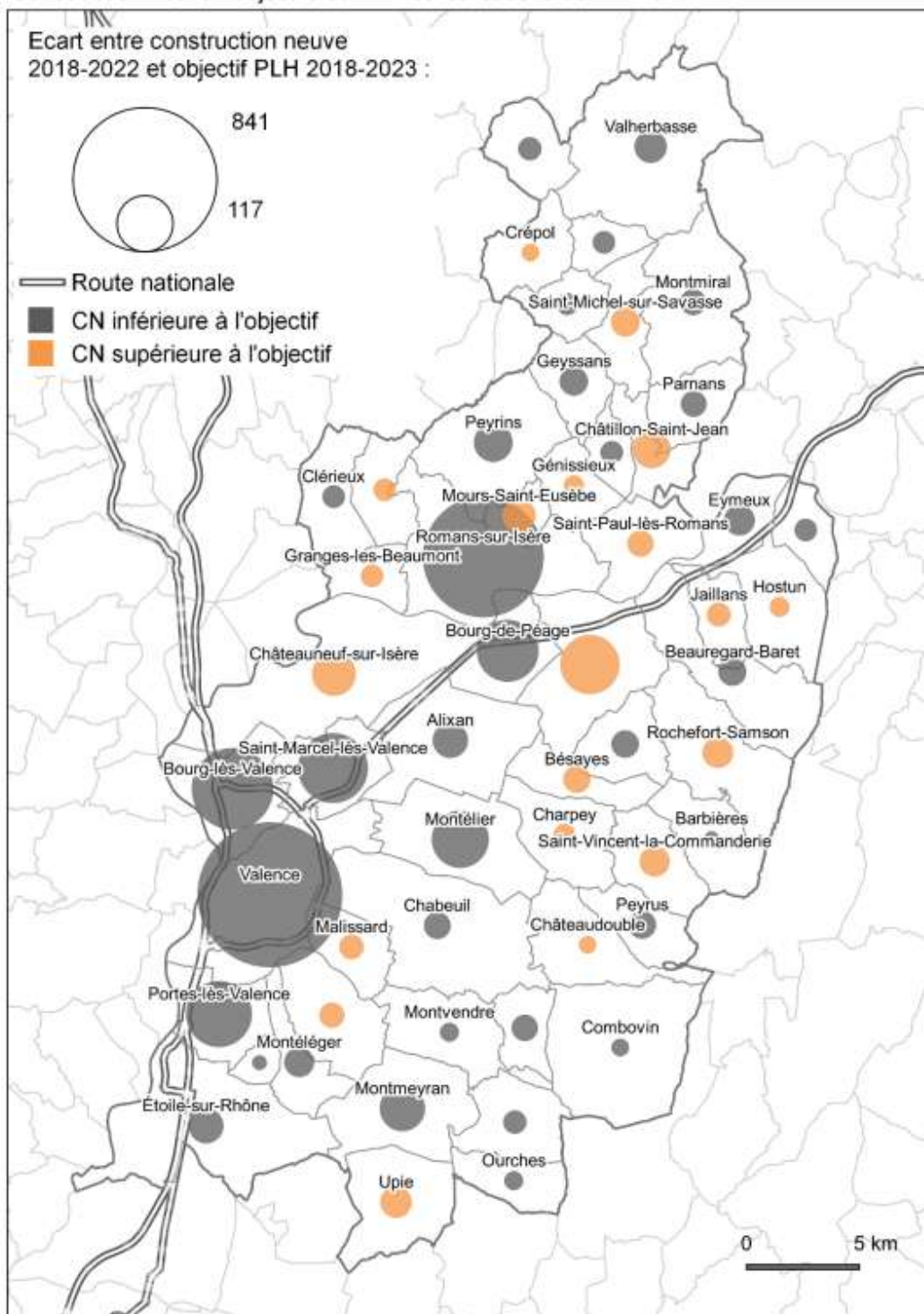


Entre 2017 et 2023 :

- Les **territoires ruraux** sont marqués par un taux d'avancement proche de l'objectif fixé au PLH, notamment pour le secteur romanais (94 %) et dans une moindre mesure pour les communes du rural valentinois (81 %), avec de fortes disparités selon les communes.
- Le **périurbain romanais** a particulièrement produit au cours des dernières années, avec un **dépassement d'un tiers de l'objectif fixé** (+ 219 logements créés par rapport à l'objectif), notamment dans la commune soumise à rattrapage SRU, Chatuzange-le-Goubet. Le secteur périurbain valentinois n'a quant à lui pas dépassé ses objectifs de production (77 % d'avancement 6 mois avant le terme du PLH).
- Les **pôles urbains** sont en **sous-production au regard de leurs objectifs** (- 720 logements sur le pôle urbain valentinois, et -672 logements sur le pôle urbain romanais ; le retard est donc particulièrement marqué sur ce pôle dont le rythme de production a été près de 2 fois inférieur à l'objectif fixé.

Territoire	OBJECTIF PLH 2018-2023	Déclarations d'Ouverture de Chantier 2018-2023						Bilan PLH à Mai 2023		
	Objectif PLH sur 6 ans	2018	2019	2020	2021	2022	Janv-Mai 2023	Prod 2018-Mai 2023	Taux d'avancement	écart en volume
Pôle Urbain Valentinois	3084	482	243	514	298	589	238	2364	77%	-720
Périurbain Valence	1554	186	230	266	234	201	75	1192	77%	-362
<i>dont périurb Valence SRU</i>	1176	166	153	228	148	168	48	911	77%	-265
<i>dont périurb Valence Non SRU</i>	378	20	77	38	86	33	27	281	74%	-97
Rural Valence	144	17	44	11	14	22	8	116	81%	-28
Pôle Urbain Romano-Péageois	1470	223	225	113	148	65	24	798	54%	-672
Périurbain Romans	666	193	181	115	180	145	71	885	133%	219
<i>dont périurb Romans SRU</i>	204	83	73	54	49	93	36	388	190%	184
<i>dont périurb Romans Non SRU</i>	462	110	108	61	131	52	35	497	108%	35
Rural Romans	456	86	80	52	116	78	18	430	94%	-26
CA Valence Romans Agglo	7374	1187	1003	1071	990	1100	434	5785	78%	-1589

Construction neuve : objectifs du PLH et réalisations de 2018 à 2022



Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme - Septembre 2023

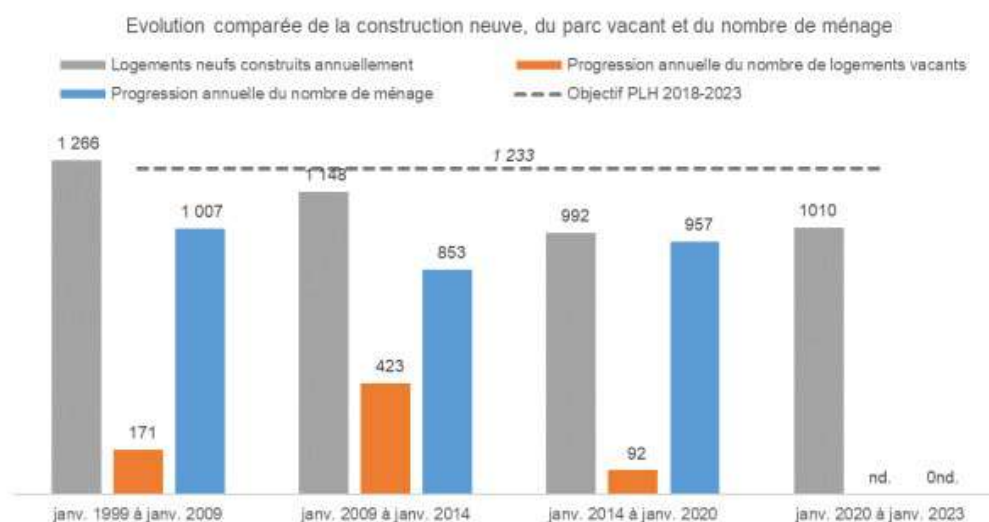
Source : IGN - ADMIN EXPRESS,

DREAL Sit@del - logements commencés en date réelle pour 2018-2021 et date de prise en compte pour 2022

Un objectif de reconquête de 50 logts/an du parc vacant de longue durée du parc privé

Les chiffres INSEE montrent un net ralentissement de l'évolution de la vacance globale sur la période 2014-2020 (+ 90 unités par an), par rapport à la période précédente, où la croissance de la vacance s'établissait à plus de 420 logements par an.

Relation entre construction neuve, dynamique démographique et vacance



Sources : Insee RGP 1999, 2009, 2014 et 2020,
Sit@del2, logements commencés en date réelle jusqu'en 2021 et date de prise en compte 2022
Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme - Sept.2023

Dans le détail, et sur une période plus récente, les données fiscales LOVAC montrent un recul du stock de logements vacant depuis l'année 2018 (83 logements vacants de moins qu'en 2018 soit -1% sur 5 ans). Ce repli s'explique par une dynamique de reconquête observée sur les villes centres de Valence en premier lieu (-574 logements vacants), puis de Romans-sur-Isère (-34 logements vacants).

Les secteurs périurbains et ruraux observent plutôt une stagnation, voire une légère hausse, de la vacance sur leur territoire, principalement de la vacance conjoncturelle ; tout en étant moins concernés par une problématique de vacance résidentielle.

Concernant la vacance structurelle (> 2 ans), la dynamique est positive également puisqu'on note un **recul de -2%/an pour les logements vacants depuis 2 à 5 ans**. Cependant on observe une progression assez marquée de la vacance structurelle la plus lourde. Les logements vacants depuis plus de 5 ans progressent de +5%/an entre 2018 et 2022.

Logements vacants	Ens. des logements	Logements vacants			Logements vacants < 2 ans			Logements vacants 2 à 5 ans			Logements vacants > 5 ans		
	Variation	2018	2022	Variation annuelle moyenne	2018	2022	Variation annuelle moyenne	2018	2022	Variation annuelle moyenne	2018	2022	Variation annuelle moyenne
Valence	0%	13%	12%	-3%	9%	8%	-4%	3%	2%	-5%	2%	2%	6%
Romans-sur-Isère	0%	13%	13%	0%	8%	7%	-1%	3%	2%	-6%	2%	3%	8%
Pôle Urbain Valentinois	0%	12%	10%	-2%	8%	7%	-3%	3%	2%	-4%	1%	2%	4%
Pôle périurbain Valence	1%	6%	7%	5%	4%	4%	6%	1%	1%	4%	1%	1%	1%
Plaine de Valence	1%	7%	7%	2%	4%	4%	4%	1%	1%	-5%	1%	2%	4%
Pôle Urbain Romano-Péageois	0%	12%	12%	1%	7%	7%	0%	3%	2%	-3%	2%	3%	7%
Périurbain Romans	2%	5%	5%	3%	3%	3%	5%	1%	1%	4%	1%	1%	-3%
Collines et piémonts de Romans	1%	7%	8%	3%	4%	4%	1%	2%	2%	4%	2%	2%	5%
CA Valence Romans Agglo	1%	10%	10%	0%	6%	6%	-1%	2%	2%	-2%	2%	2%	5%
Drôme	1%	10%	10%	1%	6%	6%	0%	2%	2%	0%	2%	2%	2%

Source : fichiers fonciers 2018 et 2022 source DGFIP
Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme - Sept.2023

LE FONCIER ET L'URBANISME

Les actions du PLH en lien avec la thématique

Action 1. Porter une stratégie foncière et immobilière

Action 2. Accompagner les communes à la prise en compte du PLH dans les projets urbains

Action 3. Promouvoir des formes d'habitat diversifiés

Les objectifs portés par le PLH en termes de foncier et d'urbanisme, sont le renforcement du renouvellement urbain, la maîtrise de l'étalement urbain et le développement de formes d'habitat diversifiées.

Le PLH fixait des objectifs en matière de diversification des formes urbaines.






- **Dans les polarités urbaines**, un objectif de massifier la production de logements individuel dense / groupé (50 % de la production ; de limiter l'individuel pur (10 %) et de produire 40 % de l'offre nouvelle en collectif.
Sur la période 2018-2022, **la part du collectif a été largement dépassée**, au détriment de l'individuel dense. Dans le pôle urbain romanais, la part de l'individuel pur est encore élevée (38 %)
- **Dans le secteur périurbain**, l'objectif était d'introduire des formes collectives (environ 30 %) et individuelles denses (environ 50 %). **La production d'une offre collective a été respectée**, voire dépassée dans le secteur valentinois ; là aussi **au détriment de l'individuel dense**. La production de logements en individuel pur représente encore plus d'un tiers, voire 50 % de la production dans ces communes.
- **Enfin en secteur rural**, l'objectif était là aussi d'introduire une part d'individuel dense (autour de 20 %). Si cet objectif est davantage atteint pour ces communes, on constate également un **report vers le collectif** qui représente près de 20 % des nouveaux logements dans ces communes.

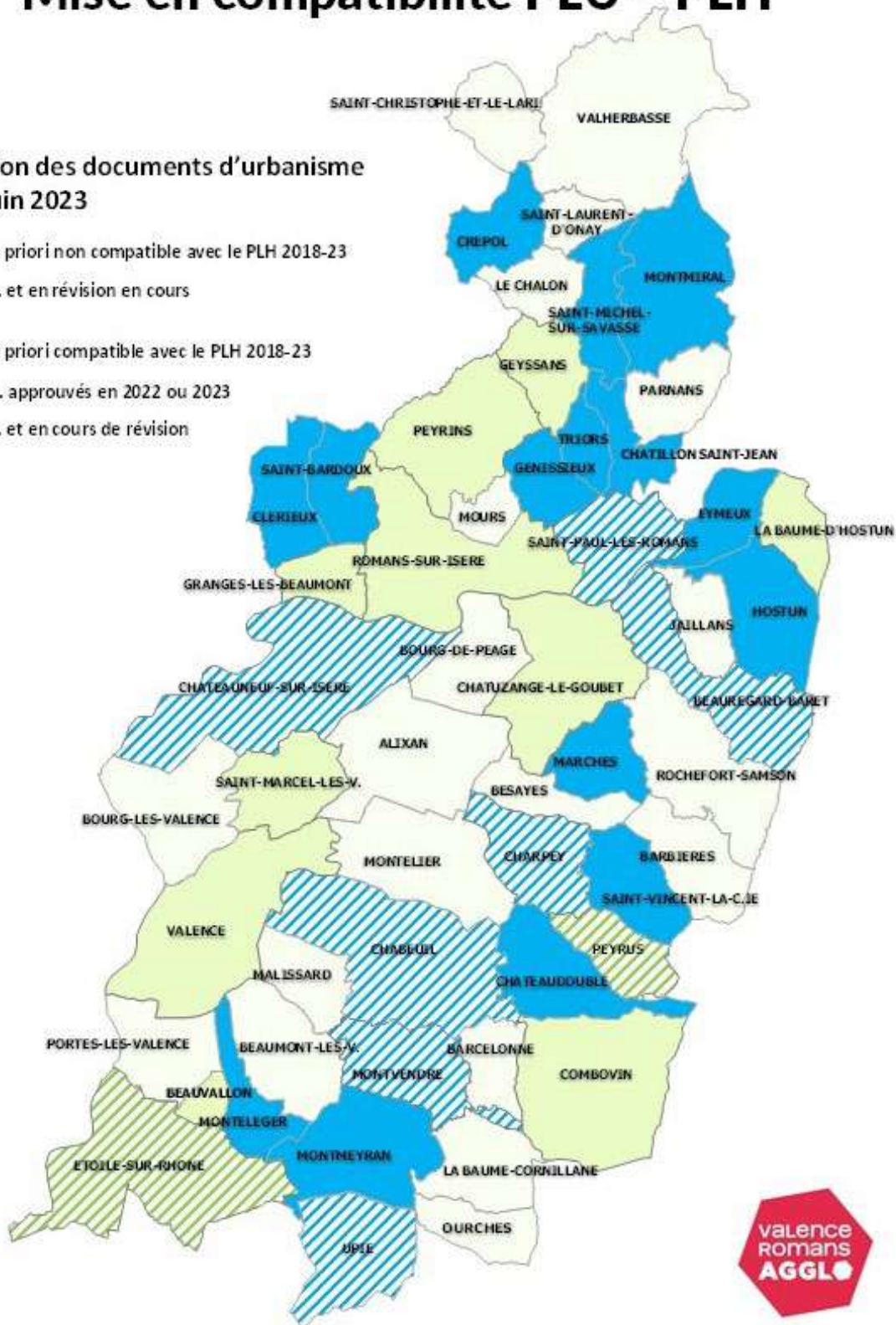
Formes urbaines logements ordinaires commencés	2012-2017						2018-2022					
	Individuel pur		Individuel groupé		Collectif		Individuel pur		Individuel groupé		Collectif	
	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%
Territoire												
Valence	30	11%	28	10%	217	79%	48	20%	35	14%	157	66%
Romans-sur-Isère	24	24%	21	21%	56	55%	46	44%	12	12%	46	44%
Pôle Urbain Valentinois	71	17%	47	11%	289	71%	73	20%	49	13%	242	67%
Pôle périurbain Valence	94	50%	34	18%	58	31%	75	34%	28	13%	116	53%
Plaine de Valence	17	84%	2	12%	1	4%	25	62%	7	19%	8	20%
Pôle Urbain Romano-Péageois	35	22%	30	19%	91	58%	56	38%	19	13%	74	50%
Périurbain Romans	84	54%	24	15%	47	30%	69	50%	21	15%	49	35%
Collines et piémonts de Romans	70	82%	11	13%	4	5%	81	71%	12	10%	21	19%
CA Valence Romans Agglo	371	37%	148	15%	490	49%	380	37%	135	13%	509	50%
Drôme	1195	48%	470	19%	808	33%	1176	51%	369	16%	770	33%

Source : Sit@del2, logements commencés en date réelle pour 2012-2021 et date de prise en compte pour 2022
Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme 2023

Mise en compatibilité PLU - PLH

Situation des documents d'urbanisme au 1 juin 2023

-  A priori non compatible avec le PLH 2018-23
-  .. et en révision en cours
-  A priori compatible avec le PLH 2018-23
-  .. approuvés en 2022 ou 2023
-  .. et en cours de révision



Des succès

Des enjeux de renouvellement urbain bien définis avec la mise en place de nombreux outils nécessaires à la reconquête des centres :

- **Le démarrage de 2 OPAH-RU dans les centres anciens de Romans-sur-Isère et Valence et de Plans de Sauvegarde sur des copropriétés en difficultés** : un objectif de 875 logements privés aidés (passage en étiquette BCD) dans le cadre de ces dispositifs d'interventions.
A ce stade (fin 2022) : 58 logements aidés en 2021-2022, dont 24 remises sur le marché pour l'OPAH-RU de Valence ; 141 logements aidés sur les 4 premières années de l'OPAH de Romans-sur-Isère, dont 108 logements vacants remis sur le marché et 13 immeubles intégrés en ORI.
- **Le repérage des gisements fonciers** sur 7 communes **et le co-financement d'études de faisabilité**, en partenariat avec l'EPORA
- **La réservation d'un budget de 2,9 millions** en investissement pour participation à la prise en charge du **déficit foncier** des opérations
- **Des aides de VRA majorées pour les bailleurs sociaux** en Renouvellement Urbain et Acquisition-amélioration.

Un accompagnement important dans le montage des projets avec :

- La montée en puissance du dispositif des architectes conseillers, et notamment des projets d'ensemble : **360 projets accompagnés / an**, et un retour très positif des communes quant à cet accompagnement.
- **L'examen des projets locatifs sociaux**, le plus en amont possible

Des marges de progression

Peu de sollicitations et d'engagements financiers en faveur du **renouvellement urbain** : 1 seul projet financé (Châteauvert à Valence, pour 333 000 €) 2 projets ont été validés par le jury pour un budget de 640 K€ et 13 autres projets sont à l'étude.

Une faible appropriation des objectifs d'équilibres territoriaux, avec **une partie des PLU non encore mis en compatibilité avec le PLH** (22 PLU restent incompatibles avec le PLH, dont 7 d'entre eux sont en cours de révision - cf. carte ci-avant).

Le rééquilibrage de la production en faveur des pôles n'a été que partiellement atteint :

- **55 % des constructions réalisées dans les pôles urbains** (obj. PLH = 60 %) : la dynamique de périurbanisation se poursuit avec une différence nette entre le valentinois (64 %, objectif atteint) et le romanais (37 %)
- Un recentrage de la production néanmoins depuis le bilan à mi-parcours (53 % de la production dans les pôles)

Concernant la diversification des formes d'habitat, les efforts sont à poursuivre :

- 13 % d'habitat individuel groupé produit entre 2018 et 2022, loin de l'objectif recommandé de 40 %
- La maison de ville en location ou en accession abordable reste un bien très demandé et encore rare sur le marché de Valence Romans Agglo

Perspectives

Avec la perspective Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050, le sujet du foncier est d'autant plus important aujourd'hui. Il faut donc encore plus s'attacher à produire du logement au sein des enveloppes urbaines et accompagner l'innovation dans la construction neuve afin d'allier qualité et densité, puis travailler l'insertion urbaine et paysagère.

LA MIXITE SOCIALE ET LE LOGEMENT ABORDABLE

Les actions du PLH en lien avec la thématique

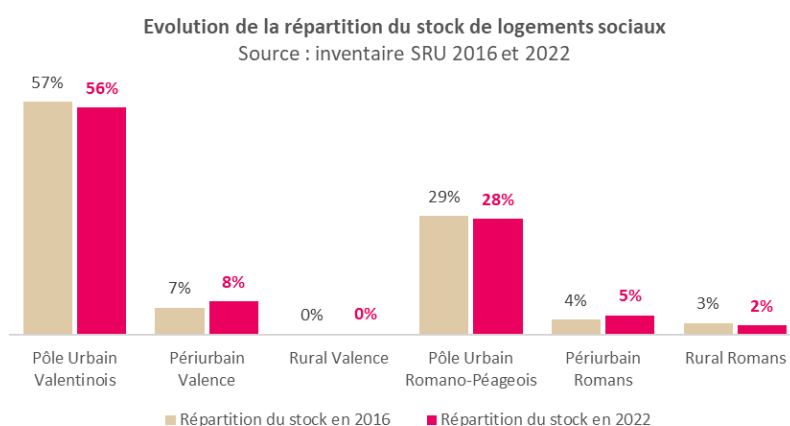
Action 4 : soutenir la production de logements locatifs sociaux

Action 5 : inciter l'installation de ménages aux profils familiaux sur les pôles urbains et les centres anciens

Action 7 : développer le parc social en conventionnement privé

Un effort de rééquilibrage de l'offre sociale entre les secteurs du territoire

La dynamique de production réalisée sur le temps du PLH a permis de **réduire légèrement la concentration de l'offre sociale dans les pôles urbains** ; celle-ci passant de 86 % à 84 % de l'offre de l'intercommunalité. Ce rééquilibrage s'est principalement fait en direction des communes périurbaines, et notamment les communes SRU qui concentrent à présent 13 % de l'offre sociale intercommunale, contre 10 % en 2016.



Une progression des taux de logements sociaux au sein des communes SRU

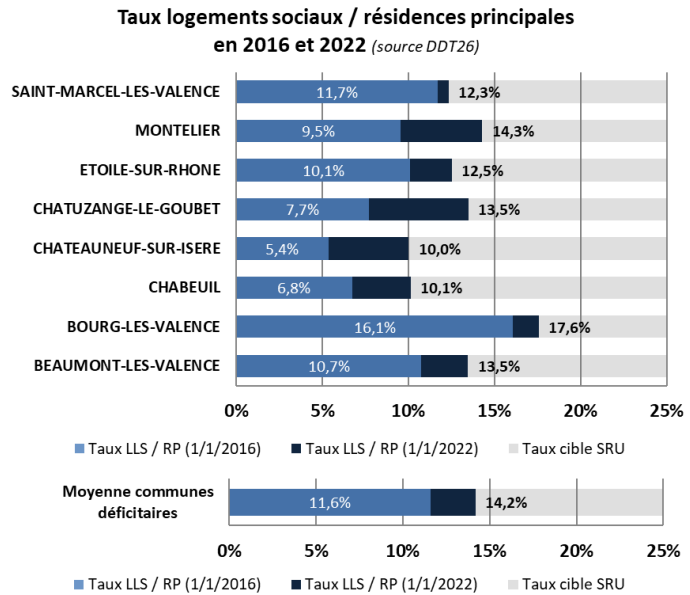
Rappel législatif et réglementaire :

- L'article 55 de la loi SRU et la loi du 18 janvier 2013 impose 25 % (ou 20 % selon le degré de tension) de logements sociaux parmi les résidences principales pour les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants, comprises dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.
- La loi 3DS vient apporter des modifications majeures à l'art. 55 de la loi SRU :
 - La suppression de la date butoir de 2025
 - L'instauration d'un nouveau rythme de rattrapage : 33% du déficit de LLS devient le rythme de référence
 - La consécration des Contrat de Mixité Sociale abaissants pour une durée maximale de 3 périodes triennales consécutives et la création des Contrats de Mixité Sociale mutualisant uniquement entre communes déficitaires.
- Décret du 28 avril 2023 : en raison du taux de tension observé sur l'ensemble de l'agglomération, les communes de plus de 3 500 habitants de Valence Romans Agglo sont assujetties au taux de 25 % de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales.

Huit communes sont soumises à l'application de l'article 55 de la loi SRU et doivent atteindre un objectif de 25 % de logements sociaux au sein de leurs résidences principales. La commune de Malissard, approchant du seuil de 3500 habitants, sera très prochainement soumise à obligation de rattrapage.

Depuis 2016, les taux du parc social (au titre de la Loi SRU) sont en progression de 1 à 6 points selon les communes. Lors de l'élaboration du diagnostic du PLH, 2 129 logements locatifs sociaux étaient manquants, alors que seules les trois communes situées dans l'unité urbaine de Valence étaient soumises à un objectif de 25 % de logements sociaux (les autres communes en rattrapage devaient atteindre 20 % de logements sociaux, bénéficiant d'une exception au regard d'un taux de tension plus limité).

Cependant, avec l'entrée en application du décret du 28 avril 2023, l'ensemble des communes de l'agglomération basculent à un objectif de 25 % de logements sociaux au sein des résidences principales et le déficit s'élève maintenant à 2 670 logements sociaux manquants (source : DDT 26).



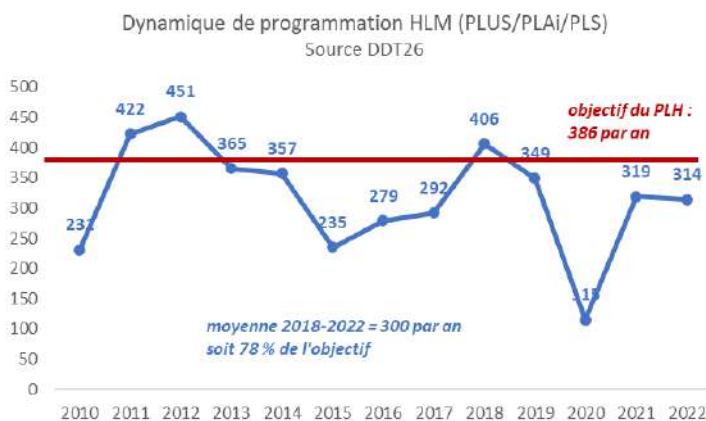
La parole aux communes, face aux obligations de rattrapage SRU



Certaines communes SRU estiment faire face à des **injonctions contradictoires** : produire du logement social tout en limitant leur production de logement.

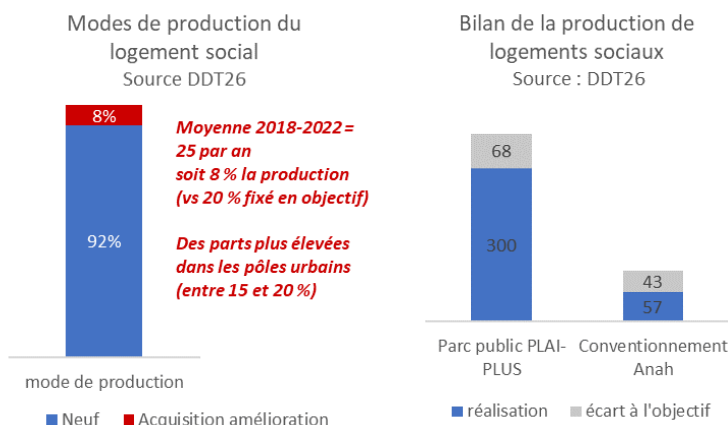
Un souhait que les **spécificités territoriales** soient mieux prises en compte (manque de commerces, de transports, etc.)

Toutefois, beaucoup d'entre elles ont indiqué que le logement social **répondait à une demande locale** et n'avaient pas de réticence à en produire davantage.



Valence Romans Agglo a souhaité soutenir la production de logements sociaux et de logements abordables sur son territoire dans un double objectif : répondre aux obligations de la loi SRU et favoriser la mixité sociale.

Néanmoins, malgré l'appui apporté aux bailleurs sociaux, les objectifs de production sociale n'ont pas été atteints, notamment en raison d'un creux majeur de production en 2020 (- 200 logements agréés au cours de l'année COVID).



En moyenne, **300 logements sociaux (PLUS et PLAI) sont agréés sur le territoire chaque année, entre 2018 et 2022 inclus.**

Concernant le logement en accession abordable

Le précédent PLH faisait état d'un marché détendu où globalement l'offre est supérieure à la demande. En 2014, les valeurs des appartements anciens s'établissaient à 1 500 €/m², soit 100 000 € pour un T3. Pour un appartement neuf, les valeurs étaient

comprises entre 2 000 €/m² en périphérie, et 2 800 € sur le centre. Les maisons neuves de constructeur étaient proposées à des prix compris entre 150 et 170 000€.

Au regard de ces dynamiques, le diagnostic du PLH formule la préconisation suivante : si les communes urbaines du territoire souhaitent contrebalancer la dynamique de paupérisation observée, il faudra parvenir à engager une production conséquente de logements de type PSLA de formes intermédiaires (présence d'extérieurs indépendants) d'une part et 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 d'autre part. L'enjeu porte donc sur la réalisation d'une offre de logements intermédiaires abordables.

Des succès

Un volume de logements financés en PLAI et PLUS inférieurs à l'objectif PLH : taux d'atteinte à 78 %.

- **300 logts /an programmés** (Objectif de 386 / an) soit un manque de 86 logts/an notamment lié à l'année particulière de 2020

Une concentration de la programmation dans les communes SRU.

- **60 % programmés sur les communes SRU** (objectif 50 %)

Le niveau d'investissement en faveur du logement social est à maintenir pour poursuivre cette production.

Des marges de progression

Certaines communes restent tout de même éloignées de l'objectif SRU, il faudra donc prioriser la production de logement social dans ces secteurs.

Une diversité de modes de production à soutenir :

- L'acquisition amélioration ne représente que 8 % des logements sociaux agréés (objectif de 20 %)
- Le parc privé conventionné n'est pas encore à la hauteur des objectifs du PLH avec seulement 57 % des logements conventionnés par rapport aux objectifs sur la période 2018-2022.

Perspectives

Le PLH à venir devra fixer des objectifs ambitieux de production de logements locatifs sociaux au regard de la hausse de la tension du marché et du renforcement des obligations de production liées à la Loi SRU.

Concernant l'offre en accession sociale, les communes, notamment dans les secteurs les plus valorisées, seront incitées à produire une offre en accession sociale (PSLA notamment).

LA REHABILITATION DU PARC ANCIEN

Les actions du PLH en lien avec la thématique

Action 8. Améliorer le parc privé individuel

Action 9. Accompagner les copropriétés dans leurs démarches d'amélioration

Action 10. Aider Valence Romans Habitat à l'amélioration de son patrimoine le plus ancien

Dans un contexte économique contraint (notamment, l'augmentation des coûts de l'énergie) et des enjeux climatiques toujours plus importants, la rénovation du parc de logements est primordiale dans les enjeux de la politique de l'habitat.

De fait, la réhabilitation est un enjeu fort du PLH. Les objectifs premiers sont la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, et l'anticipation du changement climatique. Valence Romans Agglo a choisi d'accompagner au maximum les copropriétés dans lesquelles il s'avère compliqué d'amorcer une dynamique de réhabilitation. Le PLH vise la rénovation de 300 logements en copropriétés, mais cet accompagnement est beaucoup plus long que dans le diffus donc il est difficile de quantifier le résultat.

Un fort décalage entre les objectifs du PCAET et le PLH :

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) 2019-2025 fixe les objectifs de rénovation énergétique suivants : rénover 1 500 logements par an, soit 3 % du parc ancien.

L'ancien PLH avait pour objectif de soutenir financièrement la rénovation de 500 logements / an, dont 70% BBC.

En 2021, **seulement 250 logements ont été rénovés à un niveau BBC, soit 1/6ème de l'objectif du PCAET.**

Certaines rénovations passent en dehors des radars car elles ne sont pas aidées des collectivités. Mais la tendance est plutôt sur du parc individuel, plus rare en collectif.

Une attribution des aides à réinterroger

Certains ménages ne sont éligibles qu'à une partie des aides et ne peuvent pas s'engager dans des travaux conséquents.

De plus, l'impossibilité de cumuler aides collectives et individuelles dans le cadre d'une copropriété peut constituer un frein à la réhabilitation d'un immeuble.

Le **phénomène de sous-occupation** est en enjeu fort car les grands logements nécessitent des travaux importants, déconnectés des capacités financières des occupants.

Aujourd'hui, les dispositifs OPAG/PIG arrivent à mobiliser des propriétaires bailleurs, motivés par l'interdiction de mise en location des passoires thermiques.

Des succès

Un service Rénov'Habitat Durable (SPPEH) qui s'étoffe :

- Un guichet unique d'information, de conseils et d'accompagnement des propriétaires,
- 3 000 contacts / an – 1 800 rdv conseils

Des programmes d'aides pour soutenir 4 000 rénovations en 6 ans :

- 2 350 réhabilitations accompagnées en 5 ans (470/an) dans le parc privé
- environ 930 rénovations de VRH engagées
- une majorité de dossiers « adaptation » et réhabilitation thermique.

Un accompagnement renforcé des copropriétés :

- une VOC (Veille et Observation des Copropriétés) et des subventions AMO
- un POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés) 2018-2020 (12 copropriétés)
- deux plans de sauvegarde : 223 logements accompagnés

Des marges de progression

Malgré les belles avancées sur le territoire en termes de rénovation énergétique, les travaux réalisés et les initiatives engagées **ne sont pas à la hauteur des engagements climatiques.**

Sur VRA, en 2021, près de 30% du parc privé a une étiquette énergétique inférieur à D, **avec l'interdiction de mise en location des passoires thermiques, tous ces logements devront être réhabilités d'ici 2034.**

L'enjeu est de **concentrer les moyens sur des opérations massives, notamment en copropriétés.**

De plus, un travail fin est à entamer pour **identifier les logements qui seront concernés par l'interdiction de mise en location des passoires thermiques.**

LES BESOINS SPECIFIQUES ET LA SOLIDARITE

Les actions du PLH en lien avec la thématique

Action 6. Promouvoir les démarches d'habitat participatif

Action 11. Harmoniser l'information, l'orientation et les pratiques d'attribution relatives aux logements sociaux

Action 12. Favoriser l'autonomie des jeunes, des personnes âgées ou handicapées

Action 13. Accueillir les gens du voyage et autres populations marginalisées

Les enjeux du PLH concernant les publics dits spécifiques et la solidarité sont multiples.

Pour répondre aux besoins du territoire, le PLH propose des actions favorisant les parcours résidentiels des seniors et le rapprochement de la demande de personnes en situation de handicap à l'offre de logements adaptés.

En lien avec Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGDV), le PLH met en avant des actions visant à proposer une offre d'accueil et d'habitat diversifiée, de qualité et équilibrée sur le territoire, pour s'adapter à l'évolution des besoins des gens du voyage

Concernant les demandes d'attribution, le PLH reprend les orientations et les principaux dispositifs prévus à la fois dans le Plan Partenarial de Gestion de la Demande Sociale (PPGD) et dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA). Ces dispositifs sont suivis par la Conférence Intercommunale du Logement et s'appliquent, comme le PLH, pour une durée de six ans sur la période 2018-2023.

Des difficultés persistent dans le logement des publics spécifiques et notamment des personnes en difficulté, et la période de confinement n'a fait qu'aggraver les choses. En effet, les hébergements et les FJT sont saturés, et l'accès à un logement autonome pour en sortir est de plus en plus compliqué.

Le besoin de petites typologies, permettant des bas niveaux de loyer, est de plus en plus prégnant.

La baisse des subventions pour le PLAI adapté freine les opérateurs dans la mise en œuvre de projets.

Des succès

Un **meilleur accueil des demandeurs de logements sociaux** : un réseau de points d'information dont deux Maisons de l'Habitat

La **mise en place d'une commission d'examen des situations prioritaires (CESP)**, instance innovante et pertinente pour loger les plus modestes.

Des objectifs largement dépassés en matière **d'adaptation du parc existant : 740 dossiers en 5 ans**, soit près de 150 par an contre un objectif de 100 dossiers par an.

Un soutien financier apporté au dispositif de **colocation intergénérationnelle**.

Concernant la réponse aux **besoins de sédentarisation**, Valence Romans Agglo a assuré une réponse sur le secteur romano-péageois (10 habitats à Romans-sur-Isère) et Valentinois (Valence : 6 habitats et Saint Marcel : 8 habitats)

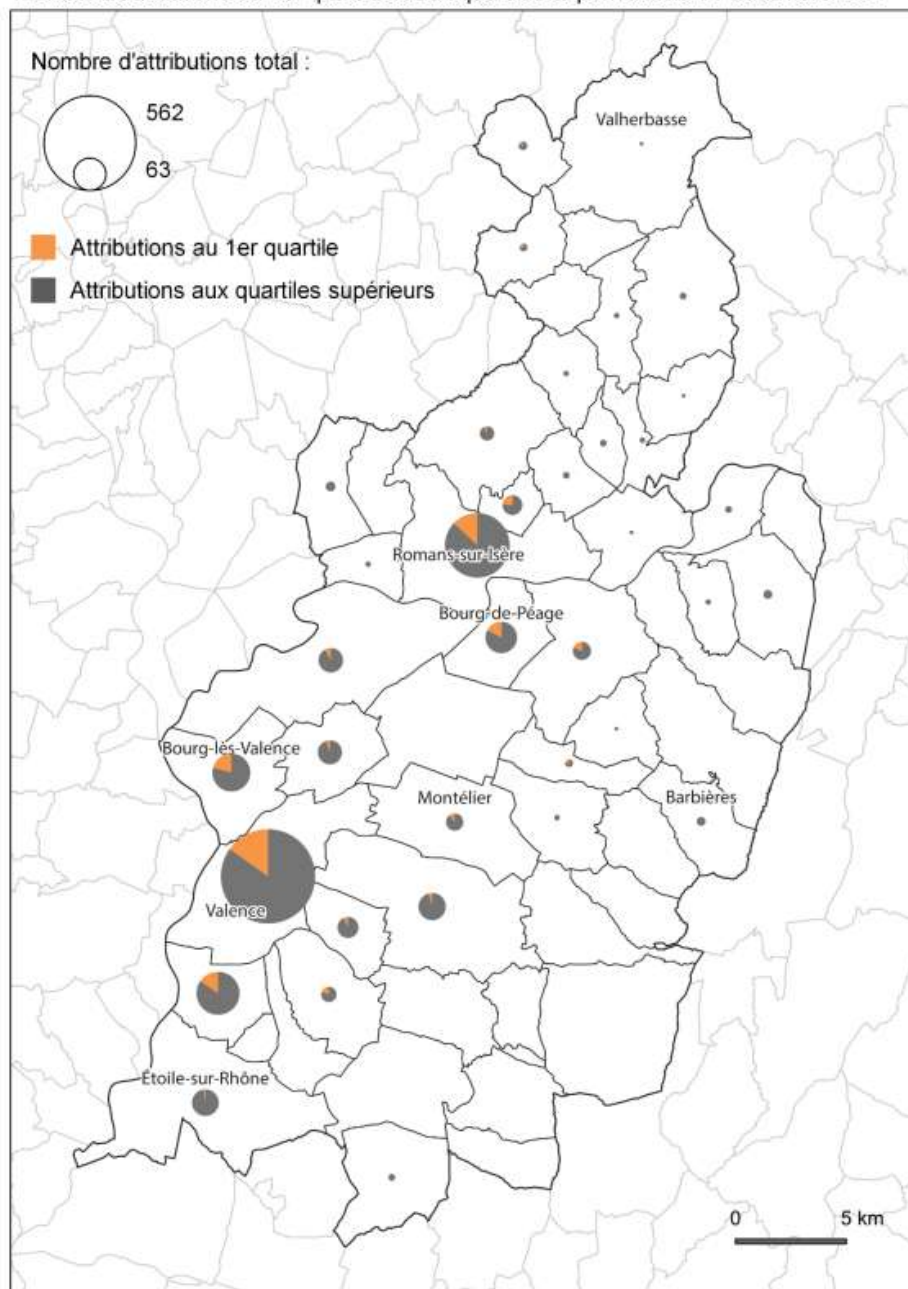
Des marges de progression

Un manque d'attention portée aux enjeux de mixité sociale et de rééquilibrage de peuplement entre les quartiers prioritaires des villes et les périphéries et aux demandes des ménages les plus précaires :

- des difficultés importantes pour loger les ménages du 1^{er} quartile (seul 12% des attributions hors QPV - obj. 25%) ;
- un bilan d'activité mitigé de la CESP : peu de situations présentées trouvent une solution lors des attributions ;
- dans le cadre du renouvellement urbain, des ménages majoritairement relogés à leur demande dans leur quartier (78%), mais des trajectoires résidentielles positives .

Des actions sont à poursuivre pour accompagner les bailleurs sur ces sujets.

Nombre d'attributions au 1er quartile et aux quartiles supérieurs au 31 décembre 2022



Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme - Septembre 2023
Source : IGN - ADMIN EXPRESS, SNE au 31 décembre 2022

Rappel des objectifs de la CIA :

1/ Hors des QPV, 25 % des attributions doivent concerner le 1^{er} quartile de demandeurs

2/ Au sein des QPV, 50 % des attributions doivent concerner les ménages aux revenus supérieurs au Q1

Le bilan des attributions montre :

- Des difficultés d'atteinte du 1^{er} objectif : depuis 2016, entre 10 et 15 % des attributions hors QPV concernent des demandeurs du Q1.
- Le 2^{ème} objectif est largement dépassé : plus de 75 % des attributions en QPV concernent des demandeurs > Q1.

>> En synthèse, une sous-représentation des attributions en faveur des ménages très précaires.

L'ANIMATION ET LA GOUVERNANCE

Les actions du PLH en lien avec la thématique

Action 14. Animer et piloter la politique locale de l'habitat

Enfin le PLH s'attachait à suivre et orienter la politique locale de l'habitat en proposant un outil de référence permettant aux élus et aux techniciens :

- de **mesurer l'impact des politiques publiques engagées**
- de **rendre compte de l'avancée des projets en matière d'habitat de chaque commune**, et de leur contribution aux objectifs du PLH
- de procéder, le cas échéant, aux **réajustements nécessaires**

Des succès

Un comité de suivi du PLH, organe politique de pilotage des actions créé pour assurer une veille étroite aux objectifs du PLH.

Une équipe PLH qui s'est étoffée :

- 10 ETP qui évoluent à 13,2 ETP à compter de 2021,
- Elle permet la mise en œuvre de la quasi-totalité des 14 actions prévues.

La création de deux Maisons de l'Habitat, à Valence et Romans-sur-Isère : affirmation d'un lieu central et géré par l'Agglo sur tous les sujets de l'habitat

La tenue des rencontres de l'habitat, instance qui rassemble tous les acteurs de l'habitat : collectivités et partenaires.

Les dispositifs et aides du PLH ont été mobilisés par un certain nombre de communes du territoire et ont permis la sortie de projets.

Des marges de progression

Un manque de concertation initial qui n'a pas permis à certaines communes de s'investir dans ce premier PLH de Valence Romans Agglo et de mobiliser les dispositifs proposés par le PLH

L'enjeu ici sera de poursuivre une association plus étroite avec les communes pour coconstruire le projet, et notamment par le biais d'échanges réguliers.

SYNTHESE FINANCIERE

Budget prévisionnel du PLH : 4,6 millions €/an et 27,9 millions € sur la durée du PLH

Bilan du budget de fonctionnement 2018-2023

- Prévu: 1 M€ /an
- Réalisé en moyenne annuelle : 0,9 M€/an

Bilan 2018-2023 budget fonctionnement NET (moyen/an)



Bilan du budget d'investissement 2018-2023

- Autorisation de Programme sur 6 ans : 21,3M€
- Dépensées ou réservés sur 6 ans (avec des CP qui vont se prolonger jusqu'en 2027) : 18,4 M€
- *taux de consommation* : 86%

Bilan 2018-2023 budget Investissement (total 6 ans)



Pour mener à bien les actions envisagées, et tout particulièrement la programmation en faveur du tissu d'habitat ancien, **le programme d'actions du PLH 2018-2023 induit un budget Habitat d'environ 4,6 M €/an, correspondant en moyenne à 21 €/habitant/an.**

Comparativement aux budgets des PLH anciens, des EPCI précédents Valence Romans Agglo créer en 2014, ce budget apportait un soutien significatif à l'investissement privé et public en rénovation et renouvellement urbain, encourageant notamment la réhabilitation du parc public ancien. Il prévoyait également des moyens importants au service de l'action foncière, pour favoriser la réalisation d'opérations où l'équilibre budgétaire ne peut être atteint sans un soutien des collectivités.

Au final, les promesses de rénovation ont été tenues, notamment grâce à la mise en place en interne d'une équipe de chargés de rénovation énergétique (Rénov'Habitat Durable) et les animations externalisées pour accompagner les propriétaires en diffus (PIG) ou en centres anciens de Valence et Romans-sur-Isère (OPAH-RU). Les investissements en faveur de l'action foncière n'ont pas été à la hauteur des prévisions, eu égard à la complexité et du temps long des opérations.

Sur la durée du PLH, l'équipe dédiée à la mise en œuvre du PLH a évolué fortement, de 11 en 2018 à 15 ETP en 2024.

LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE

UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE DYNAMIQUE, ESSENTIELLEMENT PORTEE PAR LE SECTEUR DE VALENCE ET LES COMMUNES PERIPHERIQUES ET RURALES DU BASSIN ROMANO-PEAGEOIS

Entre 2013 et 2019, la croissance démographique est dynamique à l'échelle de la Communauté d'Agglomération : + 0,62 % en moyenne chaque année. Sur la période précédente (2008-2013), la croissance démographique était plus faible : +0,4% en moyenne par an.

Cette conjoncture concorde avec le **regain majeur d'attractivité migratoire du territoire**, avec +0,31 % de croissance imputable au solde migratoire (contre - 0,09 % entre 2008 et 2013). **En parallèle, le solde naturel est resté excédentaire** avec une contribution de +0,31 % en moyenne à la croissance démographique chaque année.

A une échelle plus large, Valence Romans Agglo, fait partie des secteurs dynamiques de développement en Auvergne-Rhône-Alpes ; à un niveau proche des EPCI de la vallée du Rhône, du cœur de la Métropole lyonnaise ou encore de l'agglomération chambérienne. L'évolution démographique est globalement similaire à celle des EPCI voisins comme CA Arche Agglo, CC Rhône Crussol ou encore CC Porte Drôm'Ardèche. Elle est légèrement supérieure à des EPCI comme CC du Royans-Vercors ou CC Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté.

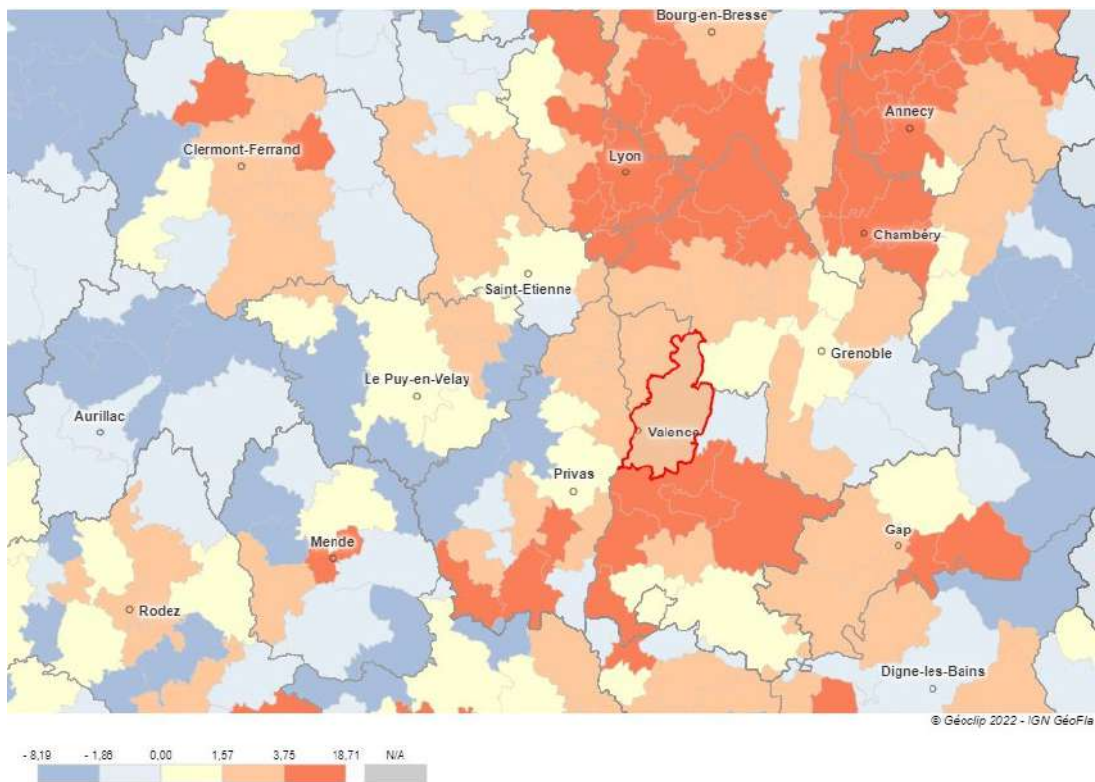
Chiffres clefs

+ 8 160 hts depuis 2013

Soit **+0,6 %** de croissance entre 2013 et 2019

55 % de la croissance portée par les secteurs périurbains et ruraux

Taux d'évolution de la population 2013-2019 / Source INSEE - Géoclip.

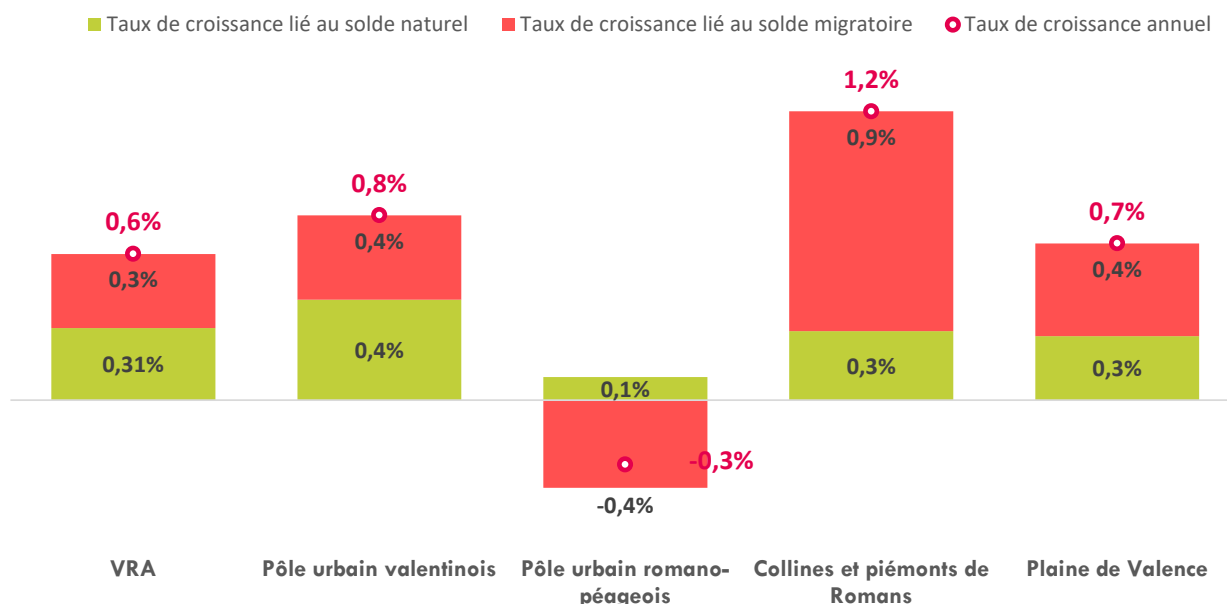


Le regain démographique majeur que connaît l'agglomération est porté par le **retour de la croissance dans le pôle urbain Valentinois** (les trois villes sont en croissance, Portes-lès-Valence et Valence en premier lieu). Néanmoins, une **dégradation des tendances démographiques sur le pôle romano-péageois** est constatée ; alors que la dynamique démographique était fragile au début des années 2010, le pôle de Romans-sur-Isère entre en décroissance entre 2013 et 2019 (-0,3% en moyenne chaque année : seul le solde naturel y contribue à la croissance à hauteur de 0,1 %).

Les **secteurs ruraux et périurbains** sont globalement en **forte croissance**, notamment du fait de leur attrait migratoire (malgré un léger tassement par rapport à la période passée). Au nord du territoire, l'accroissement démographique est principalement porté par les communes périurbaines des collines et piémonts de Romans-sur-Isère (+1,4% dont 1,1 % lié au solde migratoire) et ses communes rurales (+1% dont 0,7 % lié au solde migratoire). **La croissance est plus modérée sur la Plaine de Valence**, à l'instar des communes périurbaines (+0,7 %) et rurales (+0,5 %), avec une croissance naturelle de la population et une attractivité résidentielle dynamique sur l'ensemble du secteur.

Moteurs de la croissance démographique entre 2013 et 2019

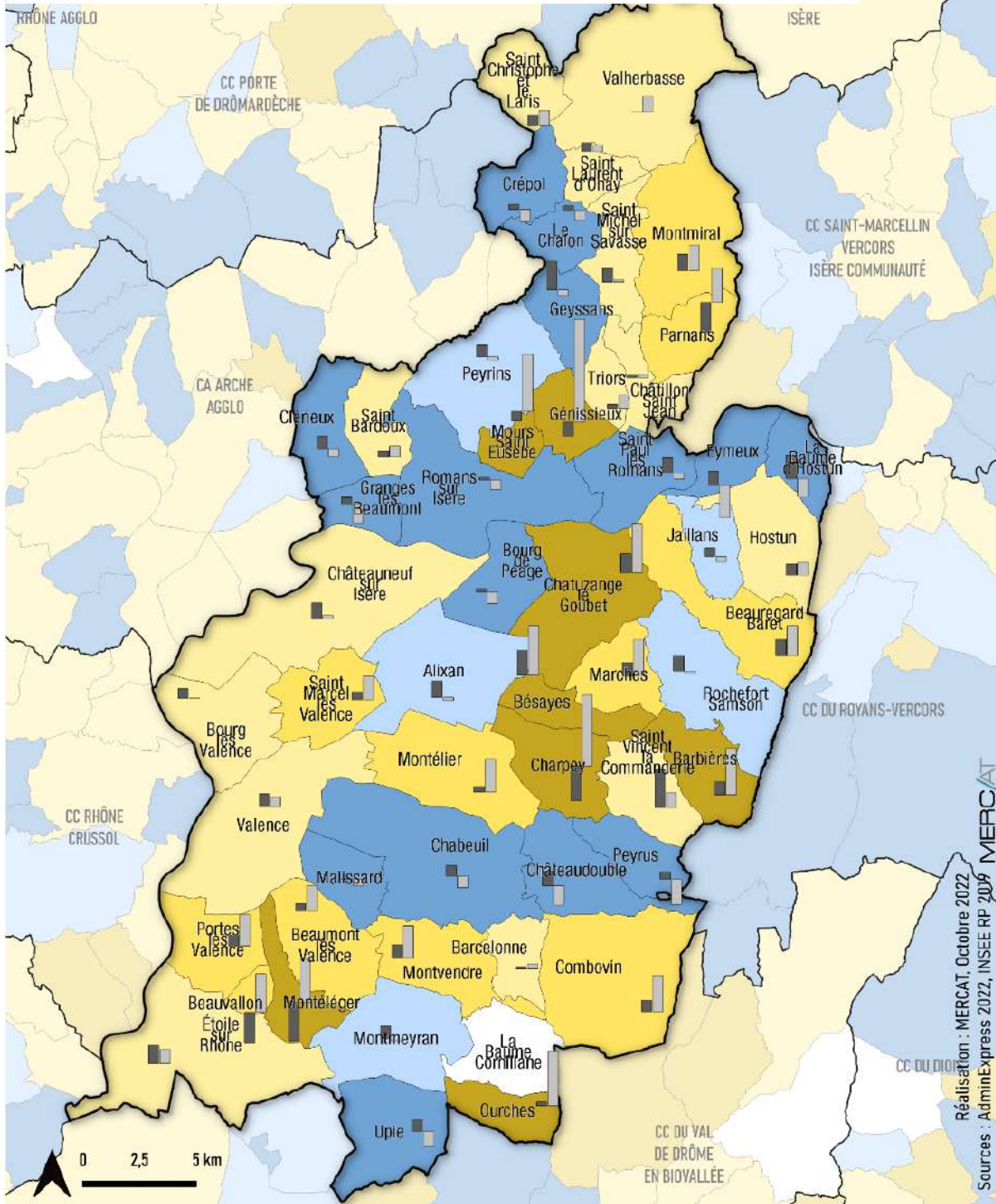
Source : INSEE RP 2019



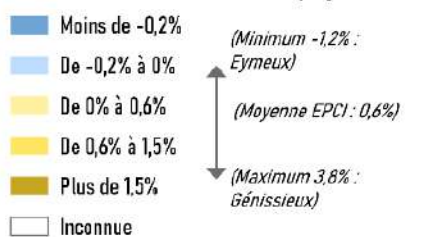


Moteurs de la croissance démographique entre 2013 et 2019

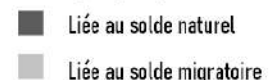
PLH CA Valence Romans Agglo



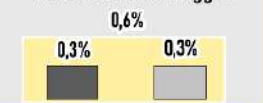
Evolution annuelle de la population



Moteurs de la croissance démographique (en%)



Moteurs de croissance CA Valence Romans Agglo



□ Limite d'EPCI
□ Limites communales

Réalisation : MERCAT, Octobre 2022
Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2019

VALENCE, PORTE D'ENTREE DU TERRITOIRE POUR LES NOUVEAUX ARRIVANTS

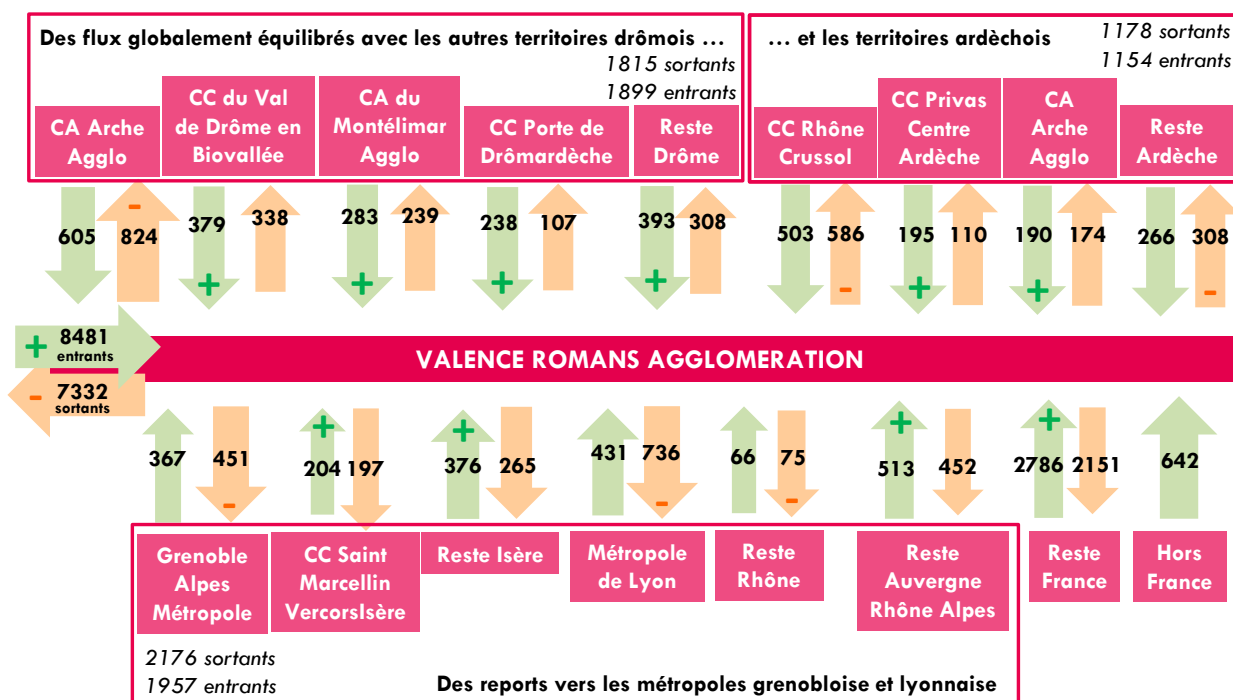
L'analyse « origine - destination » des flux résidentiels permet d'apporter des éléments de compréhension aux stratégies résidentielles des ménages locaux.

Entre 2018 et 2019, Valence Romans Agglo a enregistré environ 8 500 arrivées pour à peu près 7 300 départs. A l'échelle régionale, les flux migratoires sont équilibrés avec la Drôme et l'Ardèche. Les départs sont cependant excédentaires vers les métropoles polarisantes de Grenoble et Lyon pouvant notamment être liés à la poursuite des études supérieures et l'accès à un premier emploi pour les jeunes.

Chiffre clef

46 % des arrivants extérieurs au territoire s'installent à Valence

Le territoire est enfin largement attractif à une échelle extrarégionale, avec un surcroît de 600 arrivées par rapport aux départs.



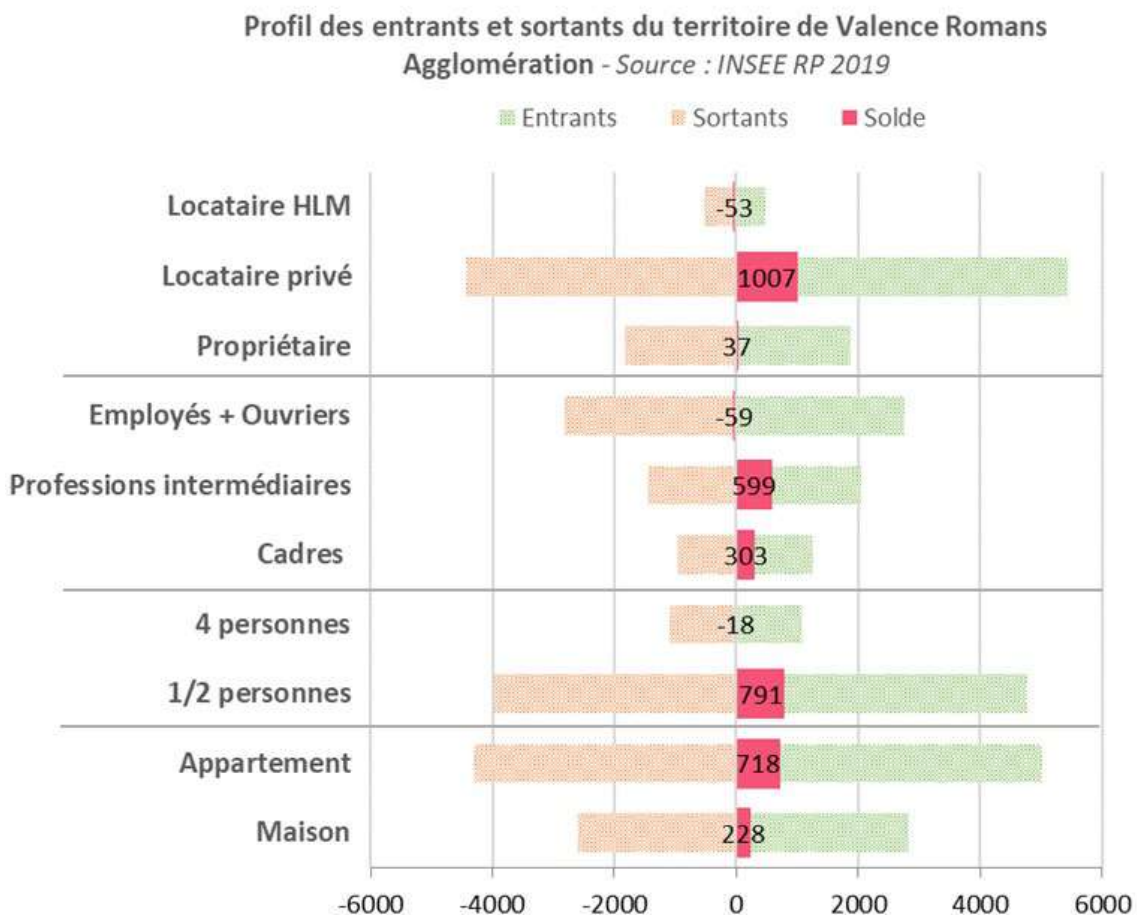
La commune de Valence constitue « la porte d'entrée » sur le territoire pour les ménages extérieurs avec près de la moitié s'y installant lors de leur arrivée. Cette attractivité s'explique notamment par l'offre de services, d'équipement et d'emplois que concentre la commune, notamment en lien avec la présence de l'Ecoparc Rovaltain TGV. Romans-sur-Isère constitue la deuxième commune qui capte le plus de flux résidentiels extérieurs avec 14 % des ménages entrants.

L'intercommunalité constitue un territoire attractif, notamment auprès de jeunes ménages avec un solde migratoire fortement excédentaire pour les 15 - 29 ans et les 30 - 44 ans.

Ainsi, l'analyse des flux migratoires fait apparaître à l'échelle de l'Agglo :

- Une attractivité forte auprès des **petits ménages** (1ou 2 personnes), s'installant dans le **parc locatif privé**, notamment collectif, et auprès des ménages **cadres** ou **professions intermédiaires**

- Des flux entrants et sortants plus équilibrés pour les familles (4 personnes et +) et les propriétaires.
- Une **difficulté de rétention des employés et ouvriers ainsi que des ménages éligibles au parc HLM**, avec un relatif équilibre entre les entrées et les sorties pour ces personnes.



Données des migrations résidentielles, lieu de résidence 1 an auparavant – RP 2019

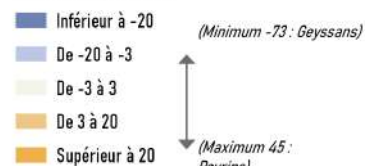
UNE ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DES PERIPHERIES AUPRES DES MENAGES FAMILIAUX, AU DETRIMENT DES CENTRALITES

Les deux centralités constituent une première destination privilégiée par les ménages, notamment car elles garantissent un accès facilité à l'emploi, aux services et équipements du territoire. L'analyse des migrations résidentielles entre les communes de l'agglomération atteste cependant d'un **phénomène de report résidentiel entre les centralités et leur périphérie**.

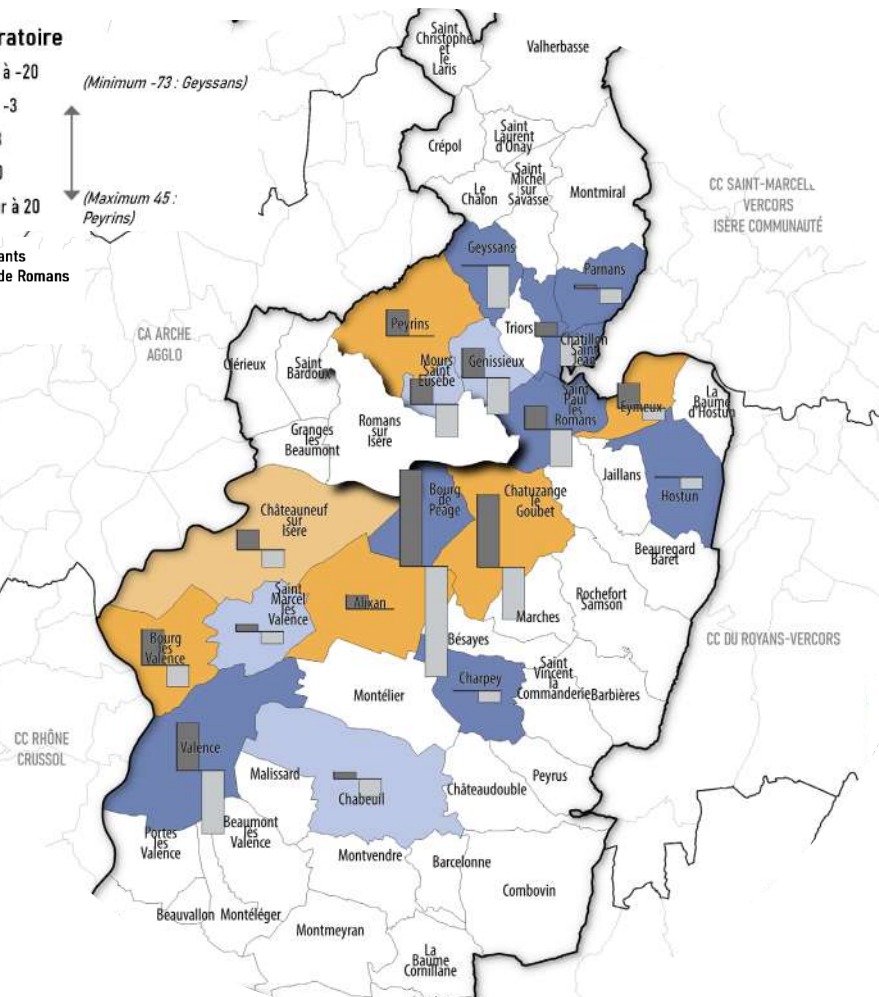
Entrants et sortants de la commune de Romans en Isère en 2019
PLH CA Valence Romans Agglo

Entrants et sortants de la commune de Valence en 2019
PLH CA Valence Romans Agglo

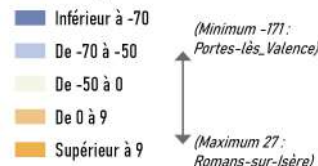
Solde migratoire



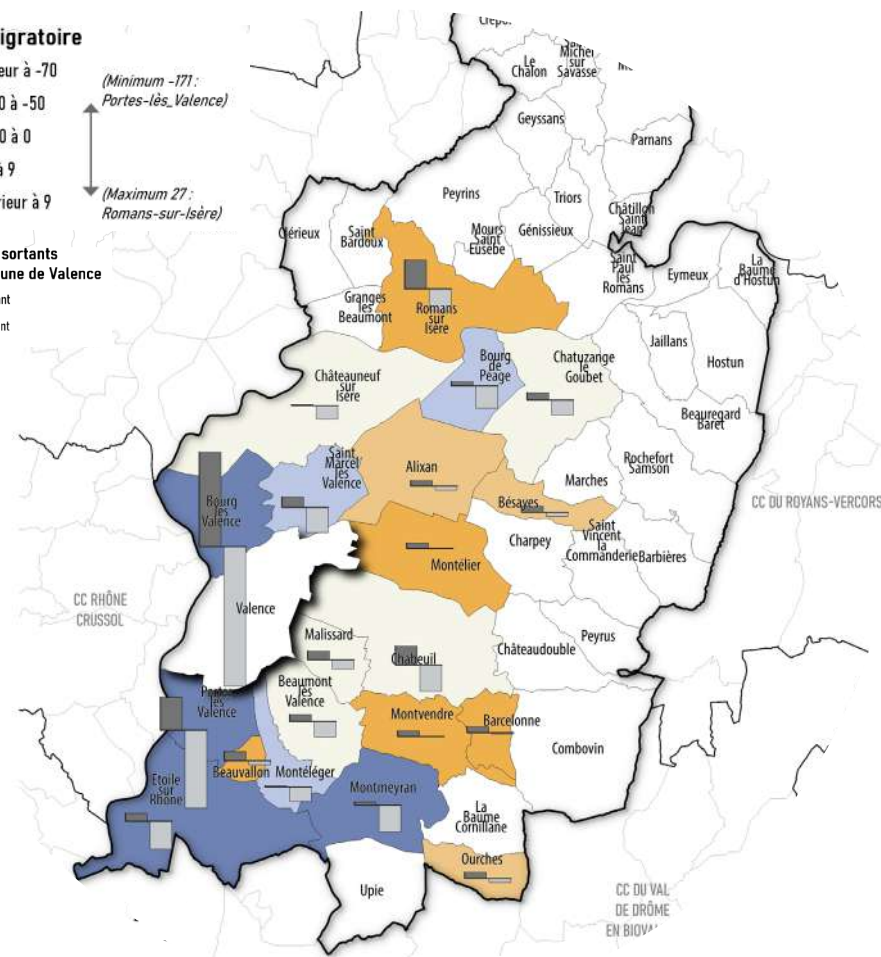
Entrants et sortants de la commune de Romans



Solde migratoire



Entrants et sortants de la commune de Valence



- Des reports de Romans-sur-Isère principalement réalisés **vers sa couronne Nord et Bourg-de-Péage**.
- Des flux relativement équilibrés avec Chatuzange-le-Goubet ou Châteauneuf-sur-Isère, avec un léger surcroît d'installations depuis ces communes.
- Des **départs de ménages familiaux**, de 3 personnes et +, **propriétaires**, s'installant en **maison** ; des difficultés à maintenir les professions intermédiaires.
- Des flux plus équilibrés, voire positifs, pour **les jeunes (15-30 ans)**, les **petits ménages** et les **locataires du parc privé**.

- Des **reports de Valence vers sa proche couronne**, et vers notamment Portes-lès-Valence et Bourg-lès-Valence.
- Des départs excédentaires vers les communes d'Etoile, Montmeyran, Saint-Marcel-lès-Valence.
- Des **départs marqués de ménages familiaux** constitués de 3 personnes et plus **propriétaires**, s'installant en **maison**
- Des difficultés à maintenir les classes moyennes (employés / ouvriers)
- Des flux plus équilibrés, voire positifs, pour **les jeunes (15-30 ans)**, les **petits ménages** et les **locataires du parc privé**.

UN PROFIL FAMILIAL CONTRASTE ENTRE POLES URBAINS ET PERIPHERIE, ET UN DESSERREMENT QUI SE POURSUIT A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE

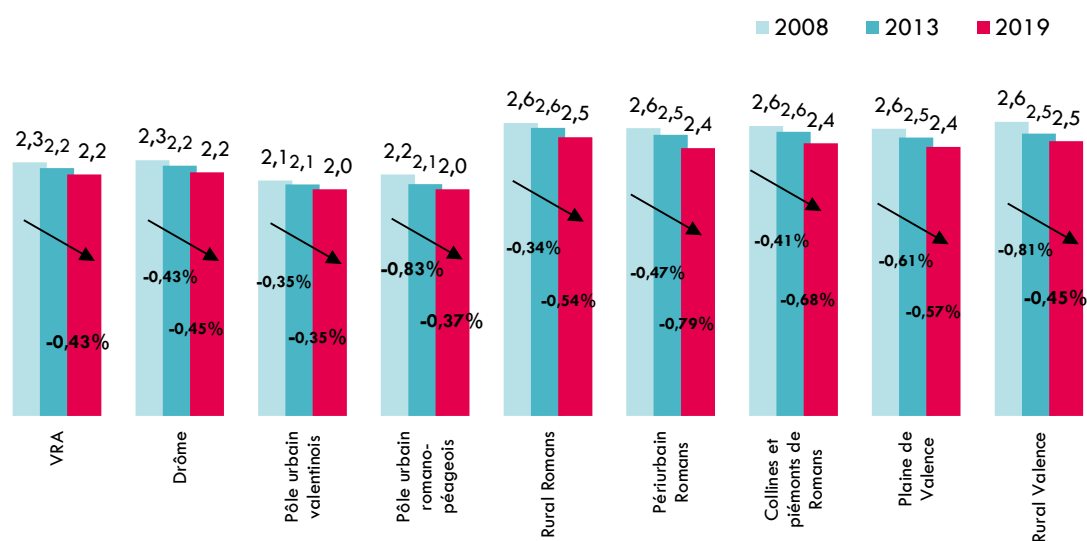
Chiffre clef

2/3 des besoins en logements sont portés par les personnes seules

A l'échelle de Valence Romans Agglo le profil de la population est plutôt familial, avec une taille moyenne des ménages de 2,17 en 2019, légèrement inférieure à celle du département (2,19). A l'échelle de l'armature territoriale, le profil des pôles urbains est très peu familial, avec des tailles proches du seuil « plancher » de 2 personnes par foyer. A l'inverse, les communes rurales et périurbaines accueillent une population au profil très familial avec plus de 2,40 personnes par ménage.

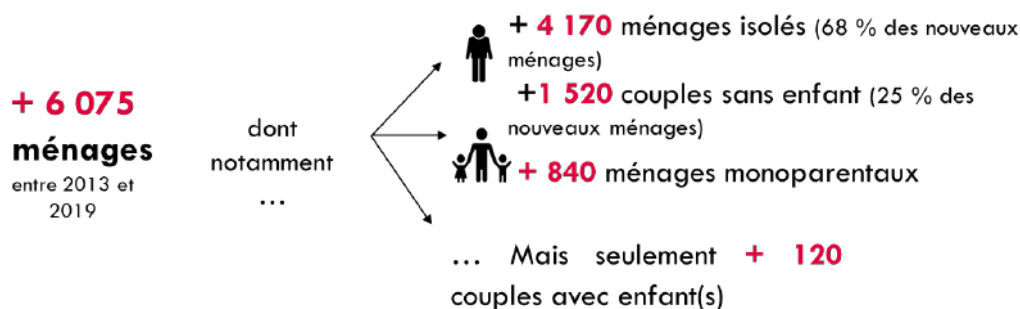
Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 2008

Source : INSEE RP 2019



A l'instar de la conjoncture à l'échelle nationale, la taille moyenne des ménages est en baisse depuis une décennie à Valence Romans Agglo (2,28 en 2008, 2,23 en 2013). Ce **deserrement des ménages important** est lié aux phénomènes de décohabitations, de divorces et/ou séparations et au vieillissement de la population et engendre des besoins en logement importants. Entre 2013 et 2019, le rythme du deserrement est plus important au sein des communes périurbaines et rurales, attestant d'un vieillissement de la population en cours.

Entre 2013 et 2019, 40 % de la production neuve a permis de répondre à ce besoin (410 logements nécessaires sur 1080 logements construits chaque année). A l'échelle intercommunale, lors du dernier recensement de l'INSEE, ce phénomène est majoritairement lié à la hausse des ménages isolés (pour 2/3 des ménages supplémentaires), des couples sans enfant et des ménages monoparentaux.



Une forte hausse des ménages isolés à l'échelle intercommunale. Source : INSEE RP 2019

UN DESEQUILIBRE GENERATIONNEL EN FONCTION DE L'ARMATURE TERRITORIALE

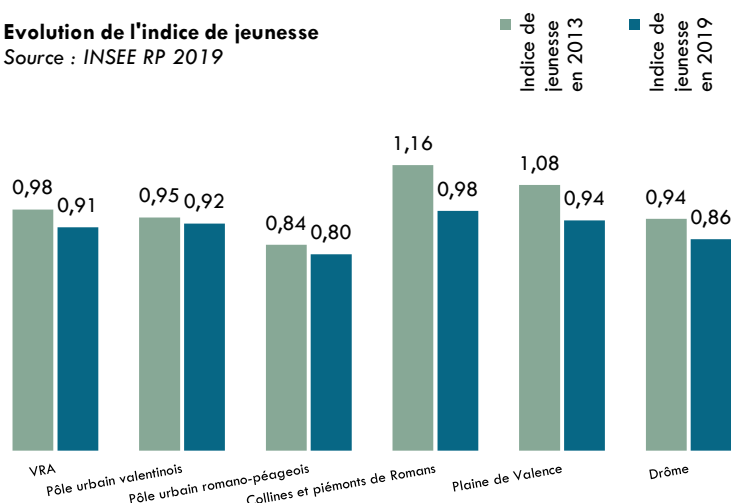
A l'échelle intercommunale, pour 100 personnes âgées de 60 ans et plus, le territoire accueille 91 jeunes de moins de 20 ans, soit une situation de déséquilibre générationnel mineur en faveur des personnes âgées. Ce constat se traduit par un indice de jeunesse de 0,91 en 2019 contre 0,98 en 2013. Ainsi, la population vieillit, cependant son profil demeure plus jeune que la moyenne drômoise, où l'indice de jeunesse s'élève à 0,86.

Chiffre clef

27 % des habitants ont 60 ans ou +

Evolution de l'indice de jeunesse

Source : INSEE RP 2019



Le secteur du pôle urbain Romano-Péageois et de sa proche périphérie est marqué par une surreprésentation des personnes de 60 ans et plus. Sur l'ensemble de Valence Romans Agglomération, le profil des habitants des communes rurales est jeune mais ces communes ont observé un vieillissement plus rapide de leur population entre les deux derniers recensements de l'INSEE.

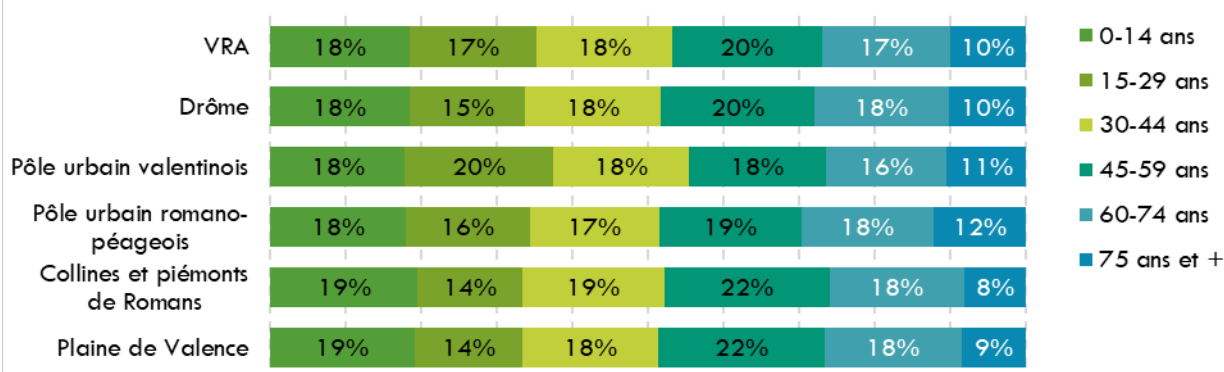
La part des personnes de 74 ans et + au sein de la population est plus marquée au

sein des deux pôles urbains. Cette classe d'âge représente 11 % des habitants du pôle urbain valentinois, 12 % au sein du pôle urbain Romano-Péageois contre 8 à 9 % sur le reste du territoire.

Cette tranche de population connaît la croissance, en volume, la plus rapide du territoire (+ 1900 personnes supplémentaires entre 2013 et 2019), représentant un taux de croissance annuel d'environ 1,5 % ; équivalent à la croissance de la tranche d'âge des 60-74 ans, et nettement plus rapide que les populations plus jeunes.

Répartition de la population par classe d'âge

Source : INSEE RP 2019



Ce constat est à nuancer par la part également importante des jeunes au sein des deux polarités : respectivement 37 % et 34 % des résidents y sont âgés de moins de 30 ans. L'offre en formation et la concentration de l'emploi local y constitue un facteur d'attractivité pour des jeunes en début de parcours résidentiel, mais ces ménages n'ont pas forcément un profil très familial, ni un ancrage résidentiel marqué.

LES MENAGES LES PLUS PAUPERISES SONT CONCENTRES AU SEIN DES DEUX VILLES CENTRES

Chiffres-clefs

20 800 € de revenus annuels médians sur l'agglomération

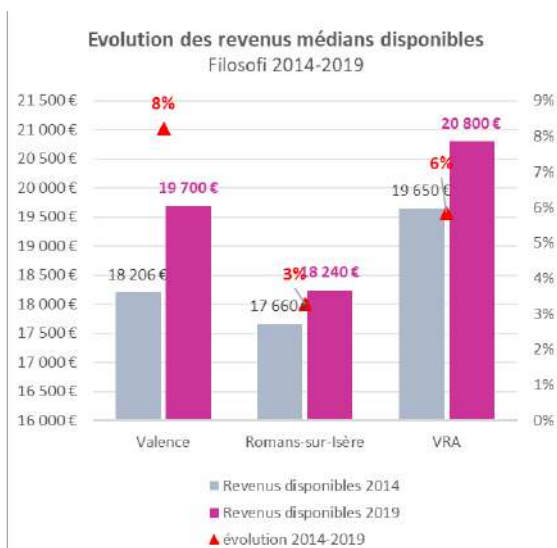
+ 6 % de hausse depuis 2014

Au sein du territoire de Valence Romans Agglo, le **profil socio-économique des ménages est hétérogène et marqué par un phénomène de fragmentation territoriale**, avec de forts contrastes entre les différentes communes :

- Des espaces les plus prisés des populations aisées qui cumulent les attraits du patrimoine et des beaux paysages, la proximité de l'emploi.
- Des espaces en 2^e et 3^e couronnes des communes urbaines, privilégiés par les classes moyennes ;
- Des espaces où résident les classes modestes : les pôles urbains, les bourgs à forte concentration de logements sociaux, et les espaces ruraux éloignés.

Certaines communes, notamment situées en proche périphérie des pôles urbains demeurent quasi-exclusivement accessibles aux ménages CSP + au regard des prix pratiqués sur le marché immobilier. Les polarités urbaines accueillent toujours les franges les plus précarisées de la population intercommunale, comme en atteste la cartographie présentée ci-dessous. **Ainsi, l'écart de revenus interdéciles** (rapport entre les 10 % des ménages fiscaux les plus riches et les 10 % les plus pauvres), s'élève à **3,1** sur le territoire intercommunal, un niveau identique au département de la Drôme.

Depuis 2014, les revenus sont en progression sur le territoire (+ 6 % en moyenne). Les écarts de revenus tendent à se réduire entre Valence (+ 8 % de hausse de revenus) et le reste de l'agglomération, tandis qu'ils se creusent entre Romans-sur-Isère (seulement + 3 % de hausse des revenus) et l'agglomération.



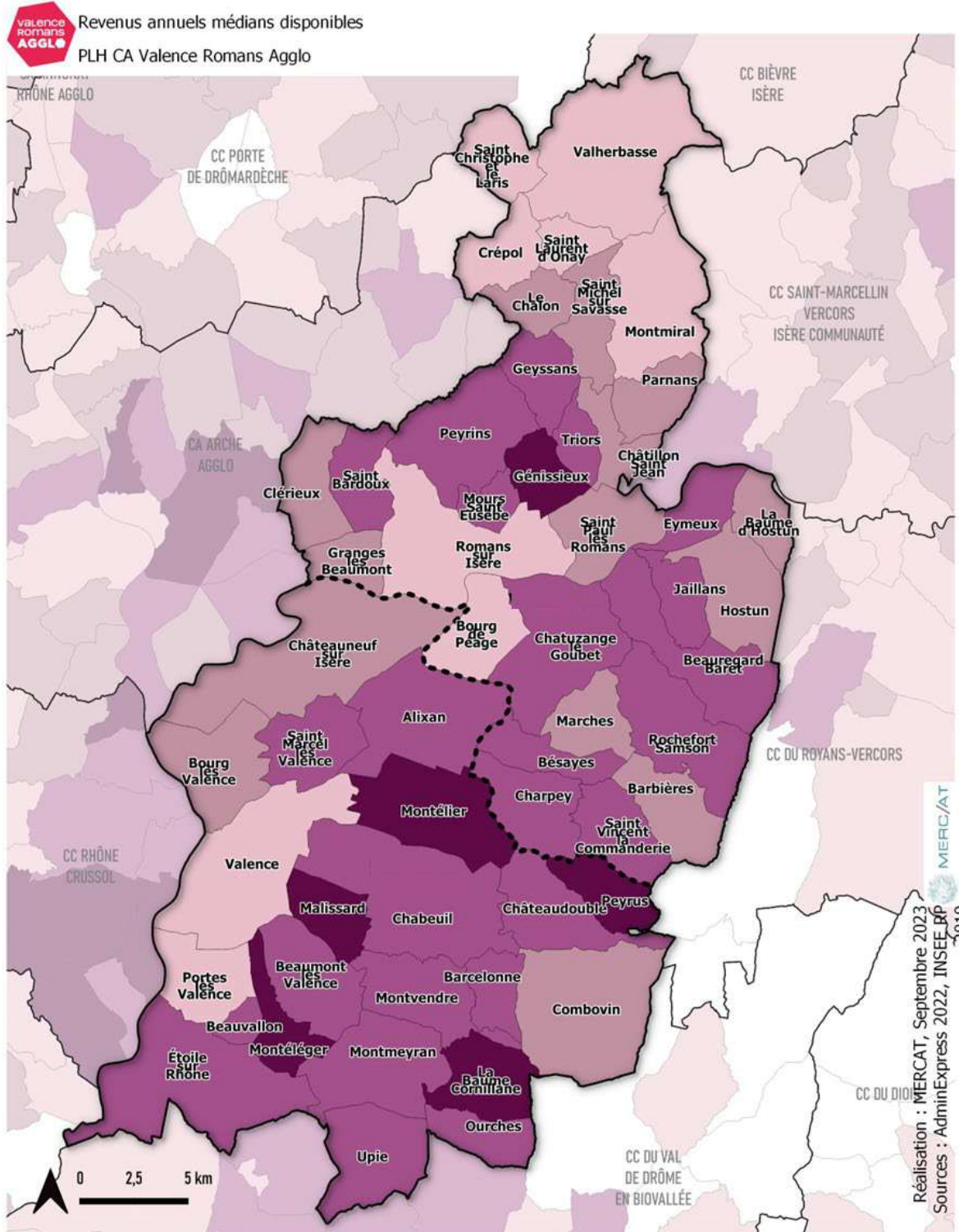
Parole aux acteurs immobiliers :



Selon les acteurs immobiliers, depuis la crise sanitaire, Romans-sur-Isère et Valence offrent la possibilité à des ménages qui résidaient à l'extérieur du département avant la pandémie d'accéder à une maison ou un grand appartement en ville, notamment pour des classes moyennes ou des profils de ménages aisés.

Au sein des pôles urbains, les revenus disponibles des ménages sont inférieurs à la moyenne intercommunale, dont 19 700 € à Valence et 18 240 € à Romans-sur-Isère. Ces communes concentrent le parc locatif, dont social, avec une population aux ressources plus modestes (jeunes, personnes seules, familles monoparentales). A l'inverse, le profil des ménages des communes de première couronne des deux polarités est plus aisé. Ces communes accueillent une population au revenu médian supérieur à 24 500 € par an, avec un maximum de 26 530 € à Montéléger et de 26 560 € à Génissieux.

Les ménages des communes rurales des deux principaux bassins de vie disposent de revenus plus élevés que la médiane intercommunale, à l'exception du secteur à l'extrémité septentrionale du territoire. Sur ce secteur, les communes de Crépol (18 810 €) et Valherbasse (18 970 €) accueillent une population plus paupérisée.



Revenus annuels médians

- 18 240 - 20 000
- 20 000 - 22 500
- 22 500 - 25 000
- 25 000 - 26 560
- Limite de secteur

(Minimum 18 240€ :
Romans-sur-Isère)

↑ ↓

(Maximum 26 560€ :
Génissieux)

Revenu annuel médian
disponible CA Valence
Romans Agglo
20 800€

- Limites d'EPCI
- Limites communales

Réalisation : MERCAT, Septembre 2023
 Sources : AdminExpress 2022, INSEE BP 7119

Sur le territoire intercommunal, **plus de 15 000 ménages sont en situation de pauvreté**. Pour autant, le taux de pauvreté observé à l'échelle de l'Agglo s'inscrit dans la moyenne/tendance nationale. Selon la définition de l'INSEE, elles disposent de ressources inférieures à 60 % du niveau de vie médian de la population, soit 1 102 euros par mois pour une personne seule en 2019.

A l'échelle de Valence Romans Agglo, les situations de fragilité économique sont particulièrement observées chez les locataires avec un taux de pauvreté à 21,9 % parmi les ménages du parc privé et à 41,4 % des ménages du parc social. Ces ménages sont majoritairement concentrés au sein des deux communes de Romans-sur-Isère et Valence qui concentrent l'offre locative, et notamment les six Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville du territoire qui accueillent 8 % de la population intercommunale (Source : Contrat de ville). A l'échelle intercommunale, la part des ménages propriétaires occupants disposant de revenus inférieurs au seuil de pauvreté est plus restreinte (5,9 %).

Au total, 5,6 % des ménages de la Communauté d'agglomération comptent au moins une personne qui bénéficie du Revenu de Solidarité Active (5 656 selon les données de la CAF en 2017). Ces ménages sont principalement concentrés au sein de Valence et Romans-sur-Isère (respectivement 2 743 et 1 154 allocataires).

Enfin, environ 55 % des ménages du territoire sont estimés comme éligibles à un logement aidé financé en PLUS (indépendamment de leur statut d'occupation, estimation réalisée à partir des données des revenus déclarés - FILOSOFI en 2019). Ce taux atteint 75 % parmi les locataires, soit près de 30 000 ménages.

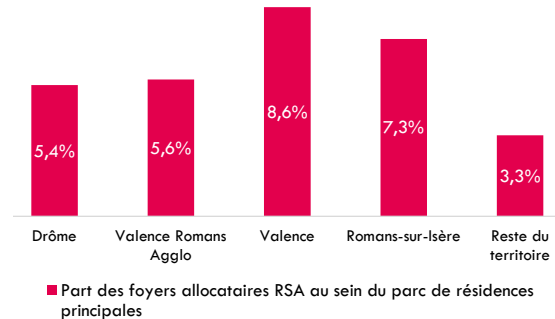
Ménages sous le seuil de pauvreté



14,7 % des ménages de la CA Valence Romans Agglo contre 14,6 % en France
(Source : INSEE 2019/Filosofi)

Part des foyers allocataires RSA au sein du parc de résidences principales

Source : CAF 2017



Logement PLUS (Plafond de ressources en €/année au 1er Janvier 2023)	
Une personne seule	21 878 €
Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge (à l'exclusion des jeunes ménages ou une pers. seule en situation de handicap)	29 217 €
Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge (ou jeune ménage sans personne à charge ou deux pers. dont au moins une est en situation de handicap)	35 135 €
Quatre personnes (ou une pers. seule avec deux pers. à charge ou trois pers. dont au moins une est en situation de handicap)	42 417 €

Plafonds de ressources annuelles applicables aux logements financés avec le PLUS (Prêt locatif à usage social) en 2023. Source : ANIL

LES DEUX PRINCIPAUX CENTRES-VILLES CONCENTRENT LE PARC DE LOGEMENTS PRIVES DEGRADEES, VACANTS ET ENERGIVORES

SYNTHESE DES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

Un parc de logements à forte vocation résidentielle : (INSEE RP 2019)

88 % de résidences principales à l'échelle de Valence Romans Agglo.
Une majorité de propriétaires occupants (59 %) pour 26 % de locataires du parc privé et 14 % de locataires du parc social.

Les propriétaires occupants représentent plus de ¼ des habitants des communes périurbaines et rurales

Une part des résidences secondaires restreinte (>3%) sur l'ensemble de l'armature territoriale, à l'exception des communes rurales de la Plaine de Valence (8 %)

Un phénomène de vacance concentré au sein des communes urbaines (11%) et moindre sur le reste du territoire (>7%)

En 2019, 114 500 logements sont localisés sur le territoire de Valence Romans Agglo. Entre 1968 et 2019, le volume de logements au sein du parc a été multiplié par deux (+110 %), près de 60 000 logements supplémentaires en 50 ans. La population intercommunale a augmenté à un rythme moins soutenu sur la même période : +42 %, cet écart est notamment lié au phénomène de desserrement des ménages.

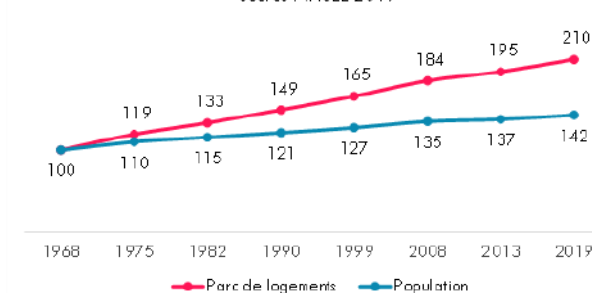
A l'échelle de la Communauté d'agglomération, le parc de logements est diversifié avec 52 % de maisons et 48 % d'appartements. Cet équilibre des formes urbaines est lié à la plus forte représentation des logements collectifs au sein des pôles urbains : 69 % au sein du pôle urbain Valentinois pour 58 % dans le pôle urbain Romano Péageois. Les communes de ces deux secteurs localisent 91 % de l'offre collective intercommunale. A l'inverse, l'offre est monotypée sur les communes de la Plaine de Valence et des Collines et Piémonts de Romans-sur-Isère. La maison individuelle y représente plus de 85 % du parc.

De même, l'offre de logements est relativement diversifiée en matière de typologies à l'échelle intercommunale. Ce constat s'est lié au volume important de petits logements (T1-T2) et typologies intermédiaires (T3) sur les deux pôles urbains.

A l'inverse, les grands logements T4-T5 constituent la forme urbaine prédominante au sein des communes rurales et périurbaines en première et seconde couronne des pôles.

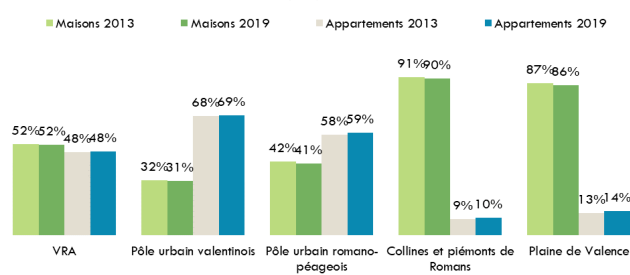
Evolution de la population et du parc de logements en base 100 1968

Source : INSEE 2019



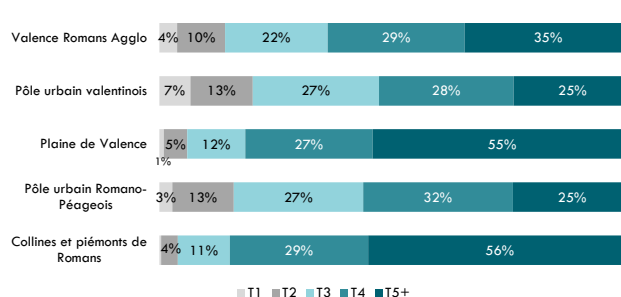
Répartition du parc par type de logement

Source : INSEE RP 2019



Répartition des résidences principales par typologie

Source : INSEE RP 2019



DES SITUATIONS DE SOUS-OCCUPATION ACCENTUEES AU SEIN DU PARC, NOTAMMENT EN SECTEUR RURAL ET PERIURBAIN

Selon les données du dernier recensement de l'INSEE, **près d'un tiers du parc de logements (30 %) est caractérisé par une situation de sous-occupation accentuée**, soit un différentiel de 3 ou plus entre le nombre d'occupants et le nombre de pièces au sein du logement. La présence de propriétaires âgés dans de grands logements individuels peut être à l'origine de difficultés d'entretien et d'accident de vie au sein du foyer.

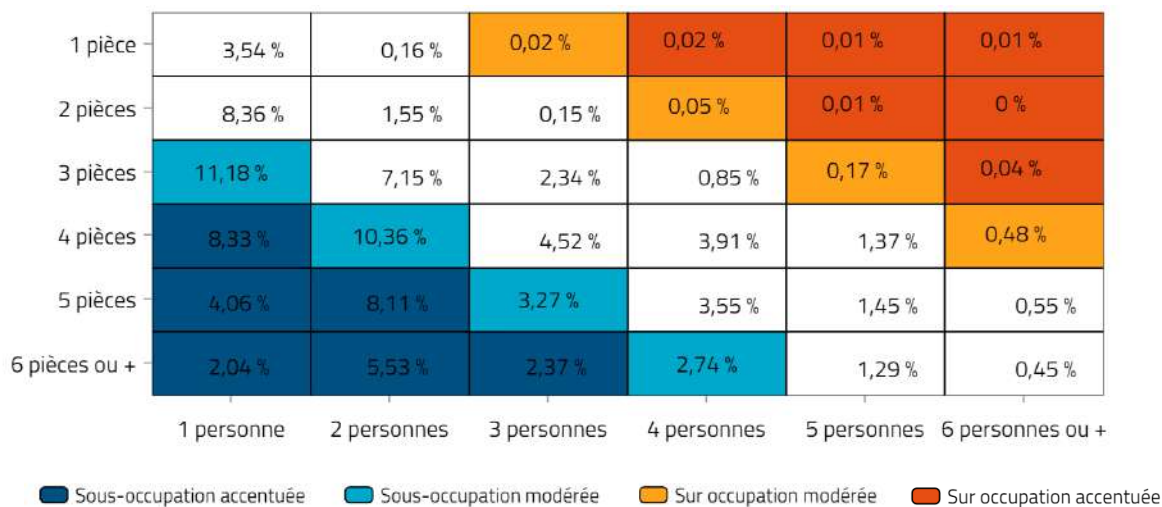
À l'inverse, les situations de suroccupation sont quasi-inexistantes, et sont représentées dans moins de 1% du parc.

Ces situations attestent **d'une inadéquation de plus en plus forte entre la structure du parc de résidences principales et le profil des ménages, notamment en dehors des pôles urbains**. En effet, plus de 8 logements sur 10 disposent d'au moins 4 pièces au sein du parc des communes de la Plaine de Valence et des Collines et Piémonts de Romans-sur-Isère. Or, sur ces communes, près d'un quart des ménages sont composés de personnes seules, et un tiers sont des couples sans enfant.

Si le profil de la population de ces communes rurales et périurbaines demeure familial, avec une taille moyenne des ménages supérieure à 2,4, la tendance démographique de vieillissement et de desserrement des ménages, risque d'accroître le phénomène de sous-occupation des logements.

Adaptation du parc de logements à son occupation sur Valence Romans Agglo

Source : INSEE RP 2019



UN PHENOMENE DE VACANCE CONCENTRE AU SEIN DES POLARITES, EN RECU SUR LA PERIODE RECENTE.

Logements vacants	Ens. des logements	Logements vacants			Logements vacants < 2 ans			Logements vacants 2 à 5 ans			Logements vacants > 5 ans		
	Variation	2018	2022	Variation annuelle moyenne	2018	2022	Variation annuelle moyenne	2018	2022	Variation annuelle moyenne	2018	2022	Variation annuelle moyenne
Valence	0%	13%	12%	-3%	9%	8%	-4%	3%	2%	-5%	2%	2%	6%
Romans-sur-Isère	0%	13%	13%	0%	8%	7%	-1%	3%	2%	-6%	2%	3%	8%
Pôle Urbain Valentinois	0%	12%	10%	-2%	8%	7%	-3%	3%	2%	-4%	1%	2%	4%
Pôle périurbain Valence	1%	6%	7%	5%	4%	4%	6%	1%	1%	4%	1%	1%	1%
Plaine de Valence	1%	7%	7%	2%	4%	4%	4%	1%	1%	-5%	1%	2%	4%
Pôle Urbain Romano-Péageois	0%	12%	12%	1%	7%	7%	0%	3%	2%	-3%	2%	3%	7%
Périurbain Romans	2%	5%	5%	3%	3%	3%	5%	1%	1%	4%	1%	1%	-3%
Collines et piémonts de Romans	1%	7%	8%	3%	4%	4%	1%	2%	2%	4%	2%	2%	5%
CA Valence Romans Agglo	1%	10%	10%	0%	6%	6%	-1%	2%	2%	-2%	2%	2%	5%
Drôme	1%	10%	10%	1%	6%	6%	0%	2%	2%	0%	2%	2%	2%

Source : fichiers fonciers 2018 et 2022 source DGFIP

Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme - Sept. 2023

En 2022, selon les données de la Direction Générale des Finances Publiques, **10 % des logements sont inoccupés sur le territoire soit environ 12 000 logements, dont l'essentiel est de la vacance conjoncturelle (moins de 2 ans)**. Ce taux de vacance, bien qu'équivalent à la moyenne départementale (10 %), atteint un taux préoccupant (7 à 8 % de vacance étant considéré comme un taux nécessaire pour fluidifier le marché). Les pôles urbains valentinois et romans concentrent respectivement 53 % et 25 % des situations de vacance sur le territoire, et observent des taux de logements inoccupés au sein plus importants (12 % à Valence et 13 % à Romans-sur-Isère) avec des situations concentrées au sein des centre-anciens.

Après une période d'augmentation continue de la vacance depuis 2005, **le phénomène de vacance tend à se stabiliser, voire à diminuer sur certains secteurs**.

Depuis 2018, le volume de logements vacants diminue sur le pôle urbain valentinois et notamment la ville de Valence. Ce phénomène s'explique notamment par le regain démographique de Valence et par une **hausse du dynamisme sur le marché immobilier** à l'issue de la crise sanitaire, qui se traduit par un **recul de la vacance conjoncturelle (< 2 ans)**.

Enfin, **la vacance structurelle (de 2 à 5 ans) diminue sur presque tous les secteurs**, hormis le périurbain de Valence, de Romans-sur-Isère et le secteur rural romans.

Parmi les logements inoccupés, les situations de vacance structurelle, de plus de deux ans, constituent un segment stratégique de reconquête au sein du parc privé. Ces logements nécessiteront pour l'essentiel des travaux de remise aux normes, notamment d'un point de vue thermique. Ce vivier permettra de remettre des logements sur le marché aux normes actuelles, en réponse à l'objectif du ZAN.

Rappel méthodologique :

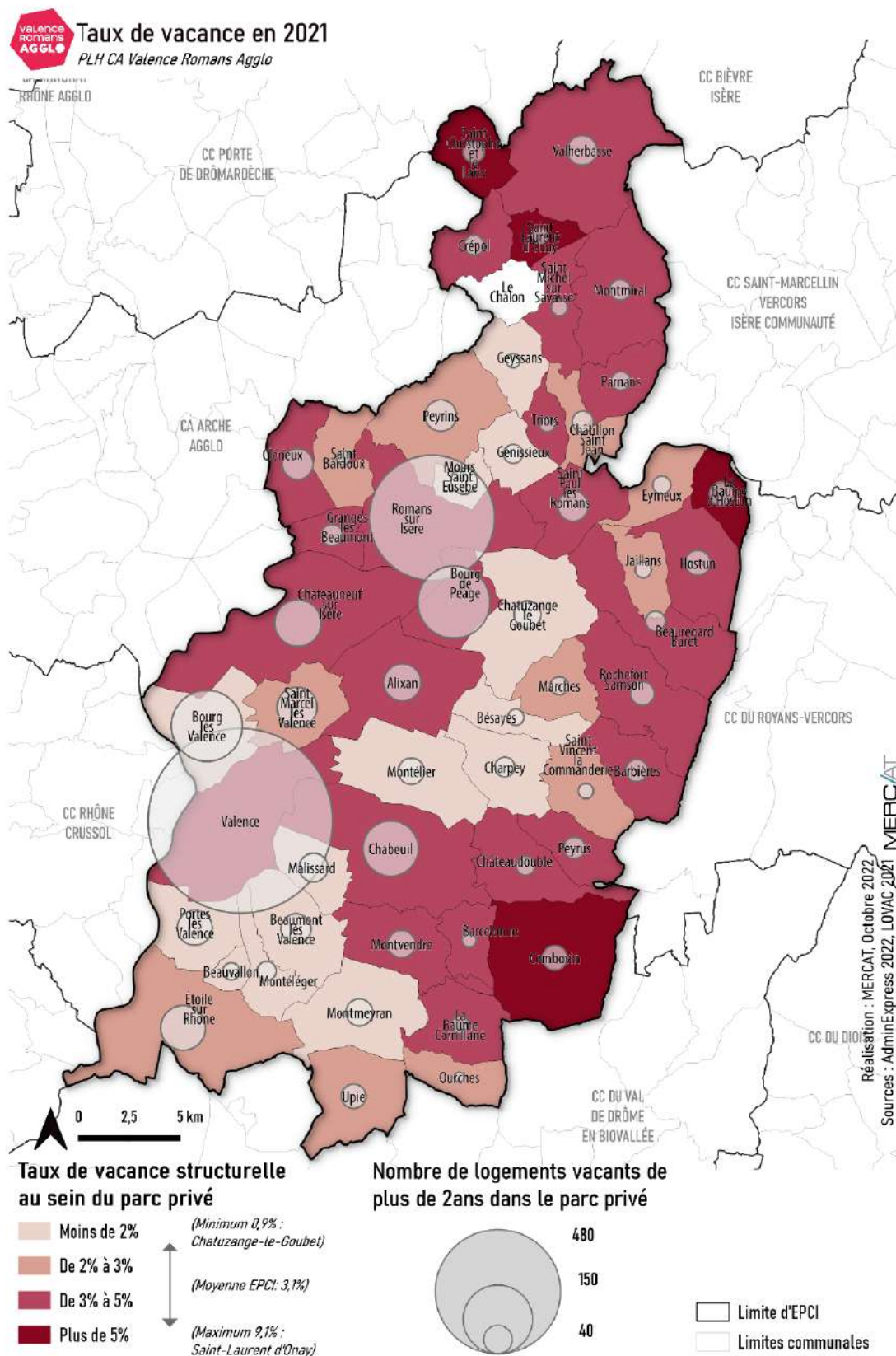
Un logement inoccupé est qualifié de vacant quelle que soit la durée de cette inoccupation. On distingue :

- **La vacance frictionnelle** liée au fonctionnement du marché immobilier et la mobilité dans le parc (transactions, relocation), **généralement de courte durée**. Les logements concernés sont considérés disponibles et pouvant revenir rapidement sur le marché.
- **A l'inverse, la vacance structurelle (> 2 ans)** reflète des blocages de longue durée pouvant être liés à des problématiques administratives (succession), à un fort niveau de dégradation ou inadaptation du logement au regard des attentes résidentielles actuelles, ou encore à un phénomène de rétention du propriétaire

Selon la DGFIP, la vacance d'un logement correspond à un logement « vide de meuble qui n'est pas habité au 1^{er} janvier ».

Selon l'INSEE, la vacance d'un logement est mesurée à date du recensement de la population.

Selon les données LOVAC 2021, à l'échelle intercommunale, **le potentiel de remobilisation des biens vacants structurels est concentré à Valence (1035 logements, soit un taux de vacance structurelle de 3,3 % au sein du parc privé) et à Romans-sur-Isère (476 logements, soit un taux de vacance structurelle de 3,1 % au sein du parc privé).**



UN PARC DE LOGEMENTS PARTIELLEMENT ENERGIVORE ET DEGRADE

Chiffres-clefs

11,5 % de ménages en situation de précarité énergétique liée au logement

1/3 des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah

A l'échelle de Valence Romans Agglo, 46 % du parc a été construit avant les premières lois de réglementation thermique de 1974.

L'observatoire des DPE de l'ADEME en 2021 recense **plus de 9 000 logements privés** avec une étiquette énergétique comprise entre **E et G** et considérés comme très énergivores, (soit **29%** des logements expertisés, c'est-à-dire des DPE réalisés pour une vente, une location ou à l'achèvement de toute nouvelle construction neuve). Ces logements sont majoritairement concentrés sur le pôle urbain valentinois (5 413 unités) et romano-péageois (1659 unités).

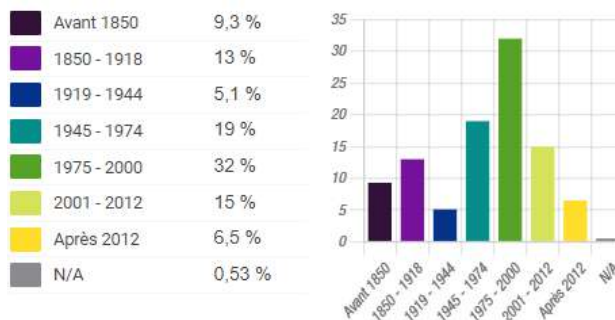
Au sein du parc social, **217 logements de classe énergie F et G** et **1488 logements classés E** étaient considérés également comme énergivores selon les données RPLS en 2022 (soit **13 % des logements expertisés** – environ 14 000 soit 83 % du parc social)

La présence de ménages peu solvables au sein de passoires thermiques, et la **conjoncture nationale de hausse des prix de l'énergie engendre des situations de précarité énergétique**. Selon la définition de l'Observatoire National de la Précarité Énergétique (ONPE), une personne est en situation de précarité énergétique lorsqu'elle « éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat ».

Selon les données ONPE 2021, environ **12 600 ménages seraient en situation de précarité énergétique face au logement à l'échelle intercommunale**, soit 11,5 % des ménages du territoire.

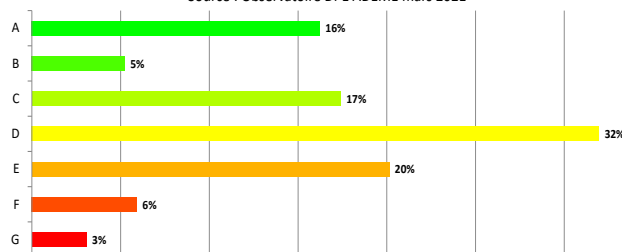
Année de construction des logements de Valence Romans Agglo

Source : CEREMA 2020



DPE consommations énergétiques - Ensemble du parc

Source : Observatoire DPE ADEME mars 2021

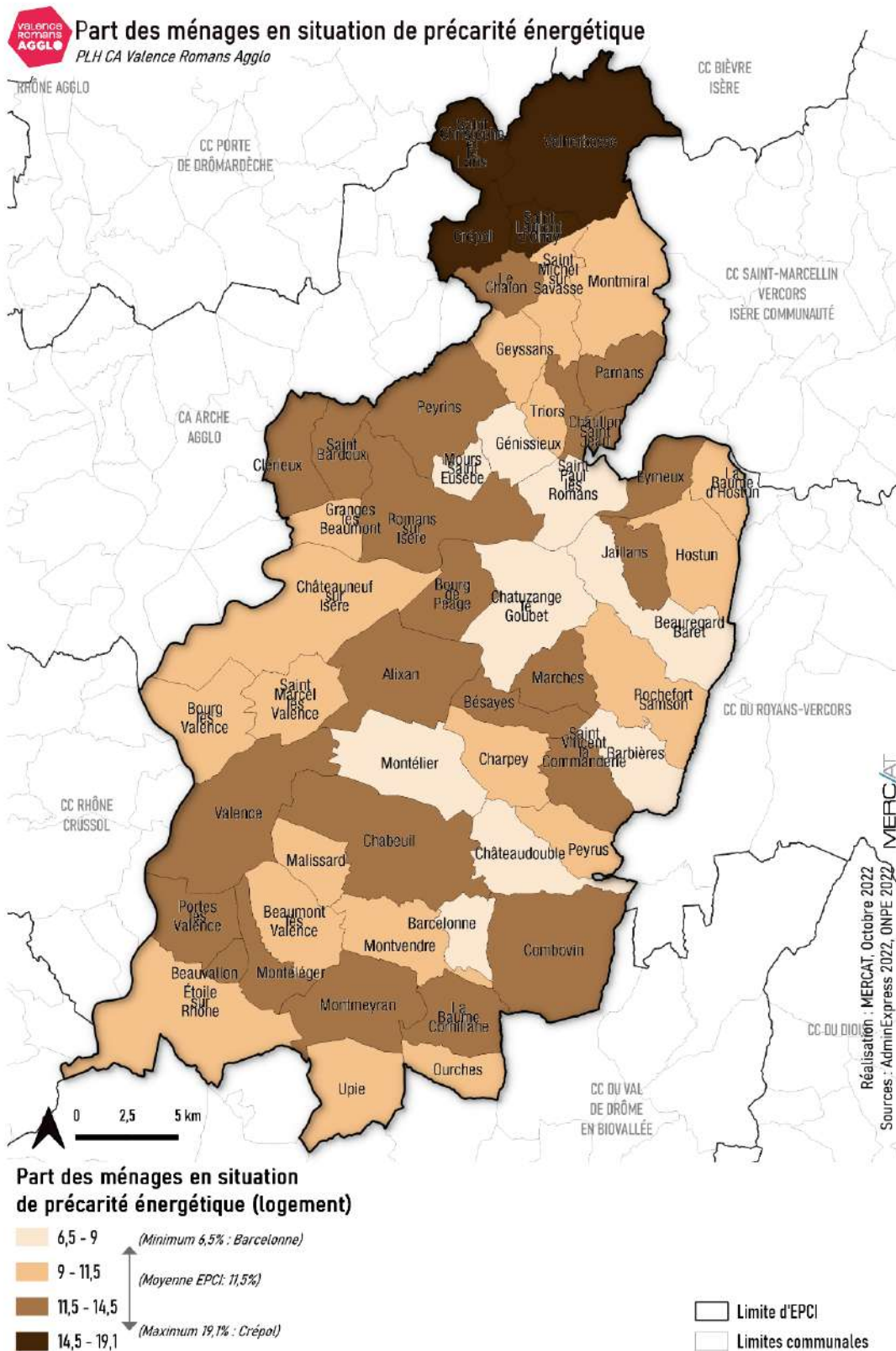


	A et B		C et D		E, F et G		Total général	
	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%
Pôle Urbain Valentinois	2 889	17%	8 340	50%	5 413	33%	16 642	100%
Pôle périurbain Valence	1 058	27%	1 873	47%	1 060	27%	3 991	100%
Plaine de Valence	369	22%	822	49%	484	29%	1 675	100%
Pôle Urbain Romano-Péageois	1 215	19%	3 391	54%	1 659	26%	6 265	100%
Périurbain Romans	551	51%	316	29%	210	19%	1 077	100%
Collines et piémonts de Romans	649	38%	732	43%	313	18%	1 694	100%
CA Valence Romans Agglo	6 731	21%	15 474	49%	9 139	29%	31 344	100%
Drôme	13 211	21%	31 392	50%	18 678	30%	63 281	100%

Source : Observatoire des DPE de l'ADEME - mars 2021

Une partie du parc ancien, majoritairement en centralités est ainsi caractérisée par des performances énergétiques moindres. Une partie de ce parc est très dégradé. Selon les données FILOCOM, au moins 3 300 résidences principales sont classées en catégorie cadastrale 7 et 8 sur le territoire, soit 3 % du parc. Plus des ¾ sont localisées au sein des pôles urbains, et 63 % sont occupées par des locataires du parc privé.

Ces données recourent les situations d'habitat indigne et /ou insalubre. Les données du PPPI estiment la présence d'environ **3 300 logements potentiellement indignes** à l'échelle du territoire, se situant essentiellement sur les communes de Valence, Bourg-lès-Valence, Romans-sur-Isère, Bourg de Péage.



D'importantes situations de précarité énergétique face au logement ont été identifiées à l'extrémité nord du territoire (combinant parc ancien, rudesse du territoire et revenus plus faibles des habitants). Sur le reste du territoire, les situations sont plus diffuses et concernent à la fois des territoires urbains (où les revenus sont plus bas) que des communes rurales et périurbaines au sein desquelles les situations de précarité sont davantage liées à la structure du parc (grand logement, mode de chauffage, ancienneté, etc.).

DES ENJEUX D'INTERVENTION CIBLES AU SEIN DU PARC DE COPROPRIETES DES COMMUNES URBAINES

Chiffre-clef

36 % de copropriétés sans syndic

Une nécessité d'accompagnement à la structuration des copropriétés

Selon le Registre des Copropriétés, **2 315 copropriétés** sont immatriculées à Valence Romans Agglo en 2022. Ces résidences sont principalement présentes au sein des **pôles urbains**, plus particulièrement à Valence (54% soit 1 260 copropriétés) et à Romans-sur-Isère (19 % soit 448 copropriétés), mais aussi à Bourg-lès-Valence (200 copropriétés), Bourg-de-Péage (116 copropriétés) et Portes-lès-Valence (57 copropriétés).

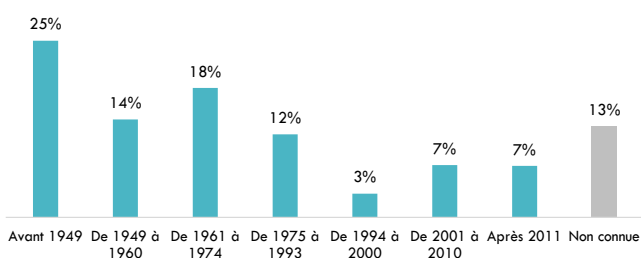
Les copropriétés du territoire sont **majoritairement des petites et moyennes copropriétés** : 60% sont composées de moins de 10 lots, 35 % sont composées de moins de 50 lots.

De plus, plus d'un tiers des copropriétés ne sont pas accompagnées par un syndic, ce qui peut accentuer les difficultés de gestion administrative et financière et freiner la réalisation de travaux de rénovation :

- 36 % sont sans syndic (soit 840 copropriétés)
- 8 % disposent d'un syndic non professionnel, bénévole ou coopératif (181 copropriétés)
- 56 % sont accompagnées par un syndic professionnel (1 294 copropriétés)

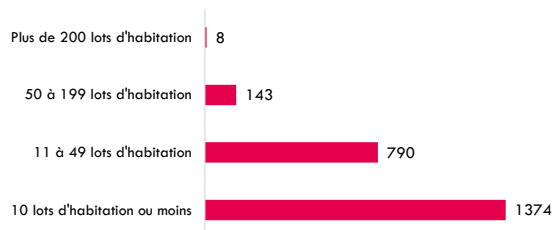
Répartition des copropriétés par année de construction

Source : Registre des Copropriétés 2022



Répartition des copropriétés du territoire par nombre de lots d'habitation

Source : Registre des Copropriétés 2022



Plus de la moitié du parc de copropriétés (57 %) est ancien et a été construit avant les premières lois de réglementation thermique (1974). De plus, 25 % du parc est très ancien et a été réalisé durant la première moitié du XX^e siècle. La part du parc récent, livré après 2001 est relativement restreinte (14%).

Au regard de l'ancienneté du parc en copropriétés et des impératifs de traitement des passoires thermiques imposés par la Loi Climat et Résilience, un enjeu de réhabilitation énergétique demeure. **Aujourd'hui, plus de 88 % du parc en copropriétés du territoire est caractérisé par une absence d'étiquette énergétique pour l'ensemble des bâtiments.** Parmi les copropriétés restantes, 5 % sont classées en ABC et 7 % en E, F ou G.



La collectivité s'est d'ores et déjà engagée dans l'accompagnement du parc en copropriété via un **Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés** et deux **Plans de sauvegarde** pour les résidences présentant des dysfonctionnements forts. Dans le cadre du PLH exécutoire, l'objectif est d'améliorer 720 logements à Valence et Romans-sur-Isère. Une partie de l'objectif est orienté vers les copropriétés (300 logements).

La copropriété « Le Cormoran » à Valence, qui fait l'objet d'un projet de rénovation en « Bâtiment Basse Consommation ». Crédit photographique : Valence.fr

Cependant, les acteurs locaux de l'Habitat témoignent de difficultés techniques et financières plurielles pour coordonner l'action de rénovation du parc en copropriétés.

Dans les centres anciens, constitués de petites copropriétés peu organisées, intervenir sur les parties communes implique un **travail préalable d'accompagnement juridique et de redressement des comptes**, pour voter les travaux ensuite. Les centres anciens sont également concernés par des **copropriétés hors champ de l'ANAH** (petites copropriétés dont la part d'habitation est < 75 % de la surface, en raison de la présence d'un local commercial, de professions libérales ou de bureaux).

Un autre frein à la rénovation est lié à **l'impossibilité de cumuler des aides collectives** (portant sur les parties communes et versées à la copropriété) **et individuelles** (portant sur le logement et versées au propriétaire en fonction de ses ressources). Pour chaque aide, l'objectif de réduction de la consommation énergétique est d'*a minima* 35 % à l'issue des travaux réalisés. Dans les grandes copropriétés, ce sont principalement les aides collectives qui sont mobilisées. Dans les plus petites copropriétés, ce sont plutôt les aides individuelles qui sont mobilisées en raison de l'impossibilité d'isoler par l'extérieur en secteur patrimonial (financement de l'isolation par l'intérieur et changement du système de chauffage individuel).

Au sein des copropriétés, l'accompagnement est beaucoup plus long qu'en diffus, aussi les projets accompagnés n'apparaissent pas encore dans les bilans : les travaux devraient aboutir dans les prochaines années.

UN RENCHERISSEMENT DES COÛTS DE L'IMMOBILIER CONDUISANT A DES PHENOMENES DE BLOCAGE DES PARCOURS RESIDENTIELS

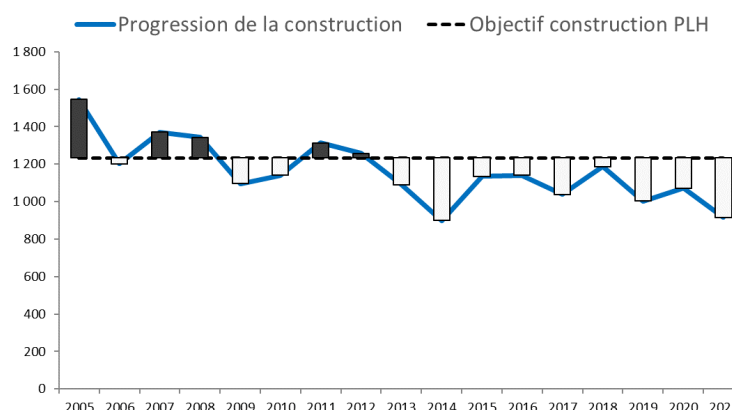
UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS QUI DEMEURE DYNAMIQUE ET SE DIVERSIFIE

Chiffres-clefs

Entre 2013 et 2019, 427 ha ont été consommés pour de l'habitat

1 080 logements commencés en moyenne depuis 2011 contre 1 200 par an estimés (objectifs du PLH)

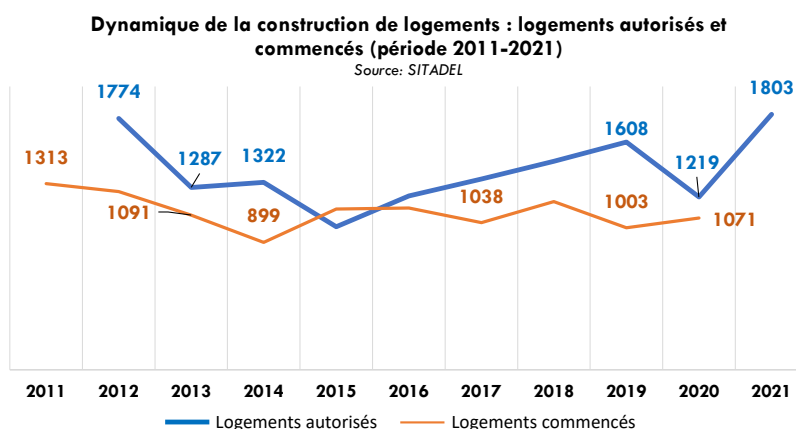
Depuis 2017, une majorité de logements collectif dans la production



La production de reste à un niveau stable depuis une dizaine d'années : entre 1 000 et 1 100 logements commencés en moyenne depuis 2011. Cette dynamique de production est inférieure à celle inscrite dans le PLH 2018 - 2023 (1 200 logements par an).

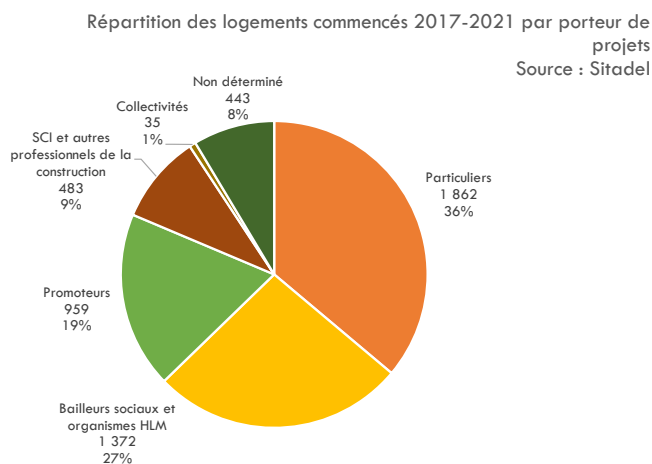
L'écart entre les logements autorisés et commencés reste important avec en moyenne 315 logements par an : environ 1 400 logements autorisés par an sur cette période, contre 1 091 logements commencés.

Sur la période 2011-2021, l'indice de construction à échelle de l'EPCI correspondait à 5 logements par an, pour 1 000 habitants.



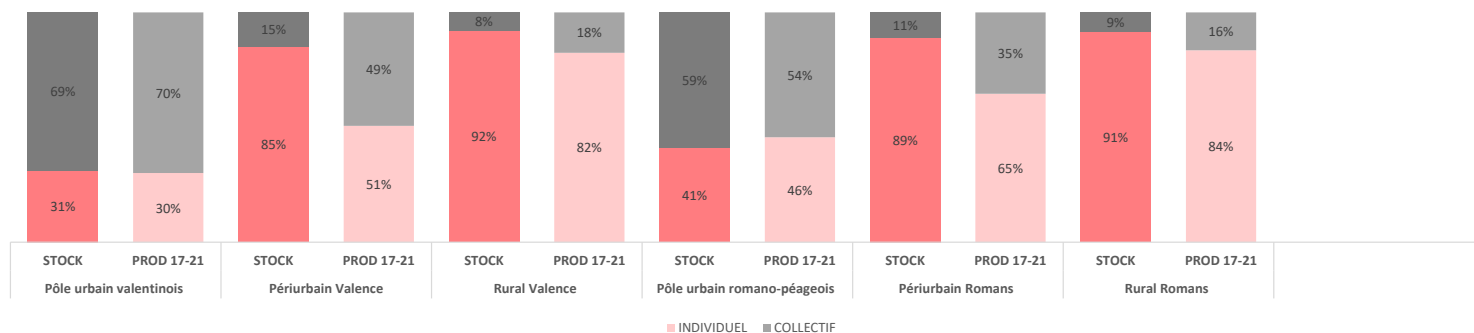
La construction est portée en premier lieu par les particuliers (36 %) qui sont généralement leur propre maître d'ouvrage dans la construction de logements individuels, suivis par les promoteurs et SCI (28 %) et les bailleurs sociaux (27 %).

Ainsi, les professionnels de l'immobilier, sociaux ou privés, jouent un rôle majeur dans la production de logements sur le territoire.



Entre 2017 et 2021, une majorité (53 %) des logements commencés sont des logements collectifs. **La production de logements sur la période récente contribue donc à renforcer le poids des logements collectifs sur l'ensemble des secteurs, urbains comme ruraux avec une diversification des formes urbaines particulièrement marquée dans les territoires périurbains.**

Evolution des équilibres individuel / collectif dans le stock et la production nouvelle (source INSEE 2019 et SITADEL)



En termes de consommation d'espace, on observe un **repli du nombre d'hectares consommés entre 2019 et 2022** par rapport à la période précédente (38 Ha par an, contre 43 Ha précédemment), notamment en lien avec un volume de logements livrés moins important. La densité moyenne des opérations est relativement stable, à **25 logements / Ha.**

La **consommation unitaire par logement a eu tendance à augmenter** et s'élève sur la période à environ 400m² par logements. Des écarts conséquents sont observables entre le pôle de Valence (environ 200 m² par logement, et les communes périurbaines et rurales (500 à 700 m² par logement).

	Consommation foncière annuelle (ha.)		Nombre de logements créés par an		Consommation unitaire (m ² /logement)		densité (logts./ha.)	
	2016-2018	2019-2021	2016-2018	2019-2021	2016-2018	2019-2021	2016-2018	2019-2021
Valence	3	5	322	267	92	192	108	52
Romans-sur-Isère	4	3	131	85	307	383	33	26
Pôle Urbain Valentinois	6	8	429	368	150	226	67	44
Pôle périurbain Valence	10	8	222	178	442	462	23	22
Plaine de Valence	2	2	21	31	974	722	10	14
Pôle Urbain Romano-Péageois	6	4	202	127	283	333	35	30
Périurbain Romans	10	8	194	153	522	531	19	19
Collines et piémonts de Romans	9	7	111	89	815	736	12	14
CA Valence Romans Agglo	43	38	1180	947	366	399	27	25
SCOT Rovaltain Drôme-Ardèche	75	68	1653	1499	453	453	22	22
Drôme	148	121	2806	2140	529	564	19	18

*CFU : Consommation Foncière Unitaire

**CFA : Consommation Foncière Annuelle

ss : Secret Statistique appliqué en dessous de 11 valeurs

Source : Fichiers Fonciers 2022 retraités par le CEREMA/DGALN, source DGFIP

Rappel méthodologique :

L'ADIL a développé une méthode pour suivre l'évolution de la consommation foncière de l'habitat. Elle repose sur les nouveaux millésimes du bâti dans les fichiers fonciers (source DGFIP-Majic - retraités par le CEREMA / DGALN) et de la mesure de la parcelle ou de l'unité foncière support de la construction.

Pour gagner en cohérence et éviter un croisement de source, les logements créés ici reportés correspondent aux logements créés obtenus à partir de la source fiscale (fichiers fonciers). Ils ne sont pas directement comparables avec les chiffres de construction neuve vus précédemment d'après source Sit@del2.

DES VOLUMES DE TRANSACTIONS RELATIVEMENT STABLES, DES PRIX ORIENTES A LA HAUSSE

Chiffres-clefs

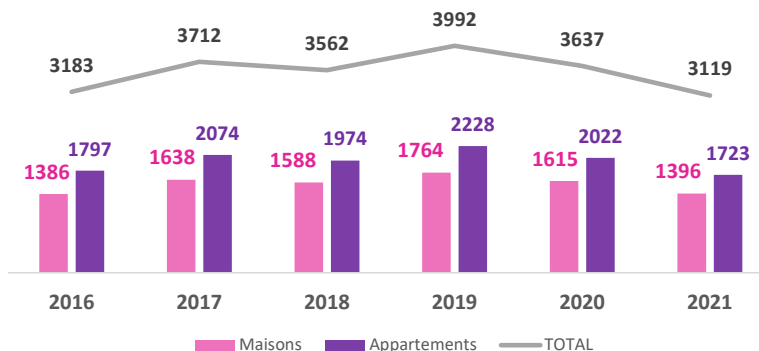
+ 24 % de hausse des prix immobiliers depuis 2016

260 000 €, le prix médian d'un bien individuel sur le marché de la revente

Seuls 10 % des couples primo-accédants peuvent acheter un bien à 260 000 €

Nombre de transactions de locaux résidentiels dans l'existant entre 2016 et 2021

Source : DV3F 2021



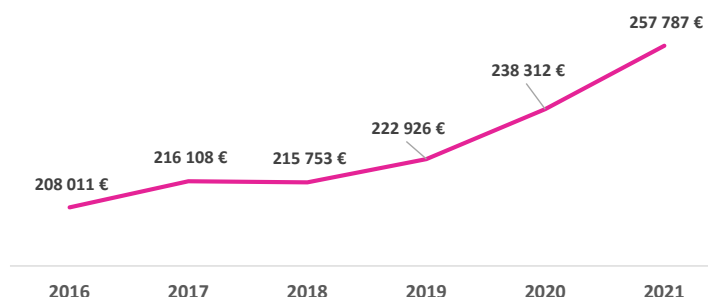
Le nombre annuel de transactions sur le **marché de la revente** est relativement constant sur l'agglomération depuis 2016 (**entre 3 500 et 4 000 transactions par an**) avec plus de la moitié des transactions portant sur des appartements, en raison d'une rotation plus importante sur ce type de biens que sur les maisons.

Ainsi, jusqu'en 2019, le marché immobilier se trouvait dans une conjoncture positive, avec **une demande de plus en plus soutenue** (de 3 200 transactions en 2016 à près de 4 000 en 2019), alimentée par des **conditions d'emprunt relativement favorables** (baisse continue des taux d'emprunt).

Toutefois, cette baisse des taux d'emprunt, couplée à une demande relativement forte, a **conduit mécaniquement à une hausse des prix** : la baisse du coût de l'emprunt étant compensée par une hausse des coûts d'achat. Ainsi, entre 2016 et 2021, les prix médians ont augmenté de 24 %, en individuel comme en collectif.

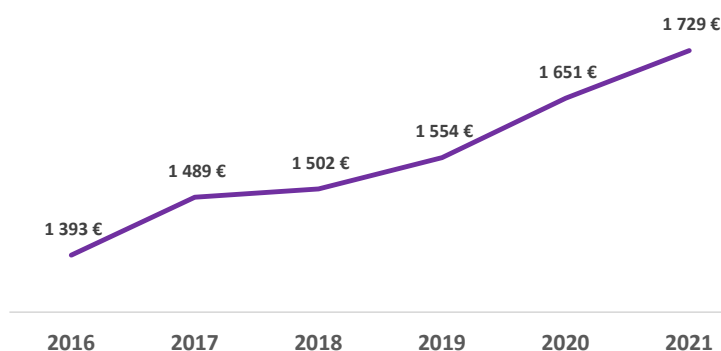
Evolution des prix des maisons Valence Romans Agglo

Source : DV3F



Evolution des prix au m² des appartements

Source : DV3F 2021



L'activité de la promotion immobilière en collectif se développe sur le périmètre de Valence Romans Agglomération et plus particulièrement à Valence, sa périphérie et la périphérie romanaise.

Les biens proposés sont des composés de T2 au T4, avec des prix compris entre **3 300 et 3 600 €/m²** pour les biens en collectifs.

Les professionnels de l'immobilier considèrent que la commercialisation de cette offre est bonne, alimentée par le phénomène de retour en ville des retraités, qui ont vendu leur maison en périphérie. Les clientèles de primo-accédants et d'investisseurs sont également présentes.

LE MARCHÉ INDIVIDUEL N'EST PLUS SI ABORDABLE ET INDUIT DE NOUVEAUX COMPORTEMENTS D'ACHATS IMMOBILIERS

Le marché immobilier en individuel est plus valorisé sur les communes en périphérie est et au sud de Valence ainsi qu'au nord de Romans-sur-Isère. Les prix sont plus bas dans les communes rurales du nord de l'agglomération et dans le pôle romano-péageois (cf. carte infra).

En 2022, une maison en lotissement, récente et sans lourds travaux se vend généralement autour de 350 000 €. De manière fréquente, les professionnels sont sollicités par des ménages en provenance de la région lyonnaise ou d'Île-de-France, et souhaitant s'installer dans la région. Ces ménages disposent de revenus et de budgets plus conséquents que les ménages locaux, et participent à la hausse des prix.

Selon les professionnels de l'immobilier, le marché propose encore des maisons à 250 000 € ou moins, mais ce prix de vente implique un budget travaux conséquent. Le DPE du bien est un indicateur retenu par les banques dans les conditions d'emprunt : elles veillent à ce que le ménage provisionne un budget travaux suffisant avant d'octroyer le prêt.

Sur le **marché de la maison neuve**, les prix de vente fluctuent entre 2500 et 3000 € / m², soit 275 000 à 330 000 € pour un bien de 110 m² (prix médian à est **2 540 € / m²** à Romans-sur-Isère et de **2 920 € / m²** à **Valence ou Portes-lès-Valence** ; source *Efficity en octobre 2023*).

Sur le **marché des terrains à bâtir**, le prix moyen de vente s'établit à **80 000 €** (sur un ensemble de 645 ventes en 2021), auquel s'ajoute le prix de la construction.

Ainsi, les niveaux de prix pratiqués conduisent aujourd'hui à des difficultés d'achat pour une majeure partie des ménages locataires, disposant d'un apport limité. Ainsi, le segment individuel n'est accessible que pour les classes supérieures ou secundo-accédants bénéficiant de la revente d'un précédent bien.

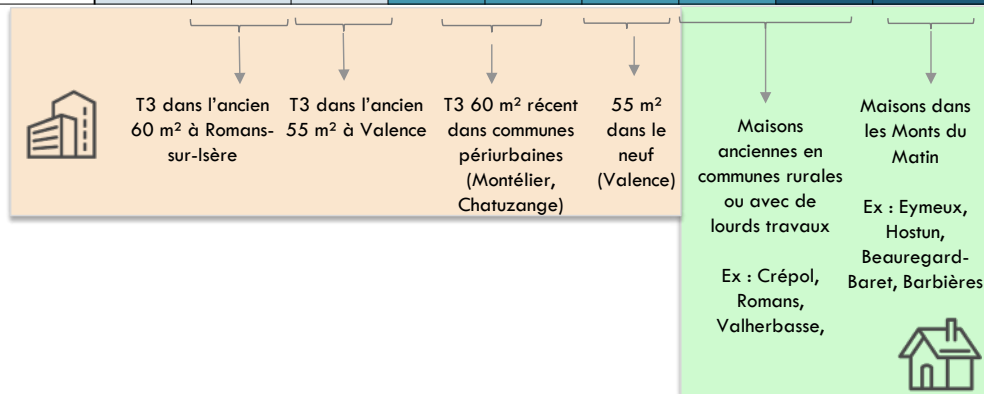
Les professionnels de l'immobilier identifient deux phénomènes : un **séquençage des parcours immobiliers**, avec des achats-reventes de biens de plus en plus onéreux au fur et à mesure de l'avancement dans la vie. Une tendance récente concerne **l'achat de biens anciens en centre-ville avec de lourds travaux, par de jeunes ménages de moins de 30 ans, pour se constituer un premier patrimoine**. D'autre part, les primo-accédants se positionnent sur des maisons s'ils disposent d'un **apport conséquent, lié à une donation familiale notamment**.

Simulations réalisées avec les hypothèses suivantes :

- Prêt sur 25 ans, à 3 %
- Apport de 10 %
- Taux d'effort de 33 % max et reste à vivre de 1000 € min.
- Frais de notaires + frais d'agence inclus

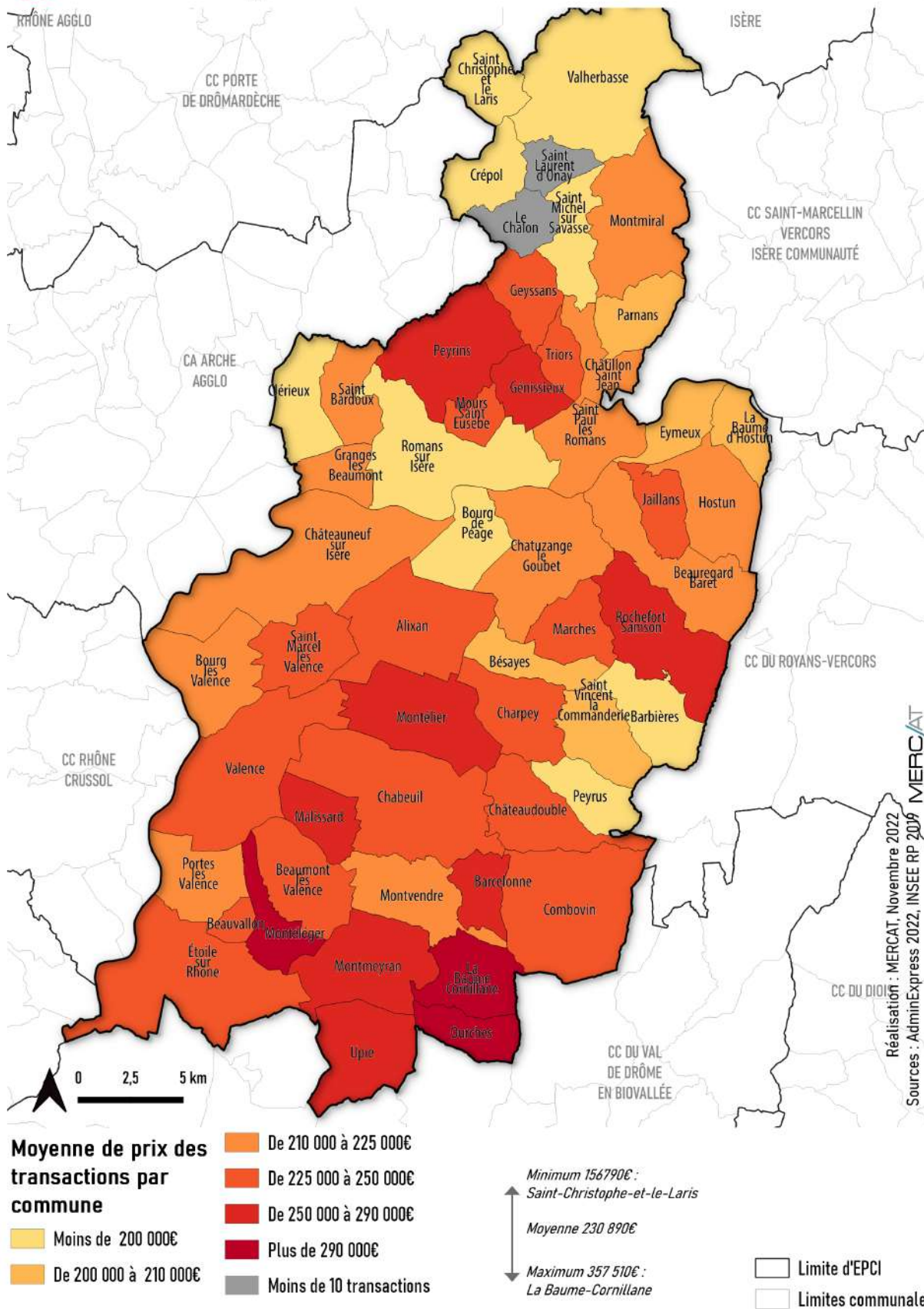
Capacité d'accèsion des ménages locataires - Couple sans enfant - CA Valence Romans Agglo

	Classes modestes			Classes moyennes				Classes supérieures	
	1er Décile	2ème Décile	3ème Décile	4ème Décile	Médiane	6ème Décile	7ème Décile	8ème Décile	9ème Décile
Revenu mensuel disponible*	1 185 €	1 450 €	1 651 €	1 840 €	2 053 €	2 285 €	2 531 €	2 851 €	3 416 €
Mensualité admissible	190 €	450 €	540 €	610 €	680 €	750 €	840 €	940 €	1 130 €
Budget avec 10% d'apport	44 000 €	104 000 €	125 000 €	141 000 €	158 000 €	174 000 €	195 000 €	218 000 €	262 000 €



Moyenne de prix des transactions de maisons entre 2016 et 2021 (partiel)

PLH CA Valence Romans Agglo



UN DEFICIT D'ATTRACTIVITE DES CENTRES-VILLES A RELATIVISER¹

Romans-sur-Isère continue d'être marquée par un phénomène de périurbanisation, mais attire des investisseurs en recherche d'une bonne rentabilité locative.

Romans-sur-Isère a connu une dynamique positive de rénovation de son centre ancien depuis une dizaine d'années, encouragée par la reprise des voiries et aménagements urbains, le développement de l'offre commerciale et l'amélioration des infrastructures.

Les efforts d'intervention sur le parc ancien, couplés à cette meilleure notoriété, conduit les investisseurs à se positionner sur des appartements anciens, offrant une bonne rentabilité locative (les niveaux de loyers sont relativement élevés - loyer médian à 8,8 € /m² selon l'Observatoire national des loyers – tandis que les prix à l'achat se maintiennent à un niveau plutôt bas). Pour une clientèle en accession, il est également possible de posséder une maison en ville, ce qui constitue un vrai atout.

Toutefois, plusieurs phénomènes conduisent à alimenter le phénomène de périurbanisation : la fiscalité est désavantageuse sur la ville-centre et le périurbain veille aujourd'hui à proposer une offre de services attendue par les néo-arrivants. Dans ce contexte, la dépendance vis-à-vis de la ville-centre devient de moins en moins évidente.

L'enjeu pour la commune consiste à proposer une **offre concurrentielle aux biens proposés en périphérie**, permettant d'attirer des ménages désireux de disposer de la proximité des commerces, services.

Valence connaît une attractivité nouvelle, mais peine à retenir des primo-accédants en recherche d'un logement confortable, accessible et dans leur budget.

Sous l'effet des politiques de rénovation, Valence connaît une attractivité nouvelle, constatée par les professionnels de l'immobilier et illustré par un déficit d'offre par rapport à la demande.

Plusieurs segments connaissent aujourd'hui une dynamique favorable : le marché locatif (dont la valorisation est en hausse à près de 11 € /m² à Valence et sa proche périphérie) porté par les difficultés d'accession à la propriété ; le haut-de-gamme, en raison d'une offre relativement faible et d'une demande bien présente.

La Ville de Valence identifie une **rupture dans le parcours résidentiel pour les classes moyennes** : si le parc locatif social est présent et conséquent, l'offre abordable en accession est limitée : le développement de cette offre est nécessaire pour permettre le parcours résidentiel des classes moyennes.

UN MARCHÉ DE PLUS EN PLUS SELECTIF SUR LEQUEL LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE ABORDABLE PRESENTE DESORMAIS UN INTERET

Le précédent PLH pointait un marché globalement détendu et relativement peu valorisé, dans une période où l'accès à la propriété était dopé par des conditions d'emprunt favorables (PTZ, renégociation des prêts...) couplées à la mise sur le marché d'une offre conséquente par rapport à la demande, conduisant à une certaine stabilité des prix et à une accessibilité à la propriété.

La période récente a été marquée par plusieurs phénomènes conduisant à une rupture dans les dynamiques précédemment observées :

- Le **décalage croissant entre les prix de vente pratiqués et les capacités d'accession des ménages** locaux conduit à considérer l'opportunité de réaliser des logements en accession abordable pour corriger ces effets de marché ;
- La **solidité de la demande**, couplée à des taux d'intérêts bas, a conduit à la hausse des prix ;
- Le **renchérissement du budget** pour disposer d'une maison individuelle conduit dorénavant à d'autres pratiques immobilières : 1^{er} achat en collectif ancien, allongement de la phase locative, retour vers les centralités....

¹ Ces éléments proviennent des entretiens et rencontres réalisés auprès des communes et des partenaires.

LA TENSION SUR LE PARC SOCIAL DE VALENCE ROMANS AGGLO RESTE MODEREE, BIEN QU'EN HAUSSE

UNE DIVERSIFICATION EN COURS AU SEIN DU PARC SOCIAL

A l'échelle intercommunale, **16 690 logements proposés à la location sont comptabilisés au sein du patrimoine des bailleurs sociaux** (données RPLS 2021), soit 16,5 % du parc de résidences principales. Parmi eux, 15 700 sont proposés à la location.

Les communes de Valence et de Romans-sur-Isère concentrent 63% du parc intercommunal. Sur les 54 communes de l'agglomération, **seules 7 ne possèdent aucun logement social** géré par les organismes HLM.

Valence Romans Habitat (VRH) et Drôme Aménagement Habitat (DAH) gèrent principalement le parc locatif social présent dans l'agglomération. A noter qu'à échelle de l'EPCI, il existe huit communes sans parc social.

Chiffres-clefs

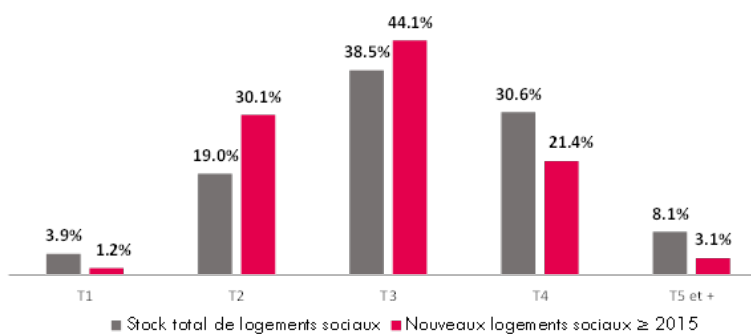
13 % du parc social reste énergivore

30 % des logements sociaux mis en service depuis 2015 sont des PLAI

3/4 des logements sociaux mis en service sont des T2 et T3

Bien que majoritairement orienté vers l'offre collective, le parc social propose une **offre en logements individuels à hauteur de 14%** soit 2 300 unités, une part légèrement inférieure à celle du Département (17 %).

Répartition des logements sociaux par typologie
Source : RPLS 2021



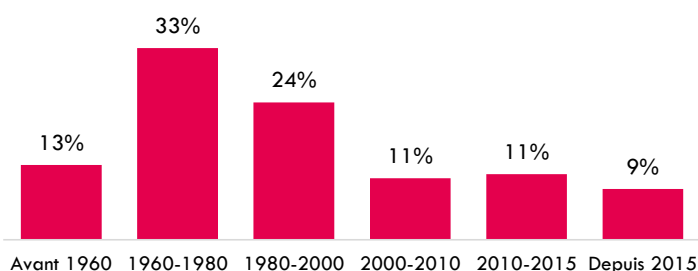
La majorité du parc est constitué de **logements de typologies intermédiaires T3 (38 %) et autant de logements familiaux T4 et + (39 %)** tandis que les petites typologies ne représentent que 23 % du parc.

Environ **300 logements sont mis en service** chaque année depuis 2015 au sein du patrimoine des bailleurs sociaux.

Les nouveaux produits sont davantage orientés vers les typologies T2-T3, qui ont représenté **74 % des nouveaux logements sociaux** depuis 2015, au détriment du T4 et du T5. Les bailleurs sont en effet engagés dans une **stratégie de diversification de l'offre proposée** afin de mieux répondre à la demande actuelle, largement exprimée par de petits ménages (les deux tiers des demandeurs sont des ménages de 1 ou 2 personnes).

Répartition du parc social par période de construction

Source : RPLS 2021

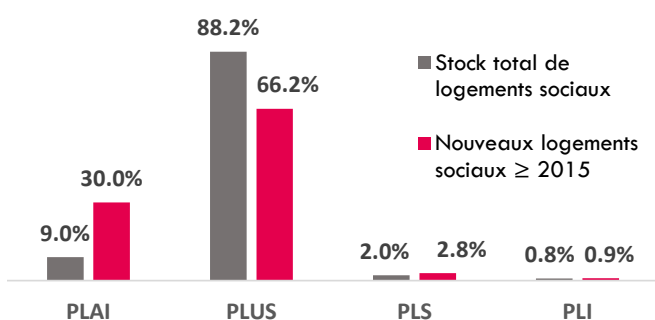


Près d'un logement social sur 2 a été construit avant 1980, avec un pic de production au cours des années 60 et 70 sous forme de grands ensembles. Néanmoins, et grâce à des actions d'accompagnement renforcées de la part de Valence Romans Agglo (en direction de VRH) et du Département de la Drôme (en direction de DAH), le parc énergivore est en voie d'être réhabilité sur le territoire avec 52 % des logements classés en catégorie A, B ou C soit

6221 unités. Au total, 13 % des logements restent considérés comme énergivores, classés en catégorie E-F-G, soit une part légèrement supérieure à celle de la Drôme (11 %).

Répartition des logements sociaux par type de financement

Source : RPLS 2021

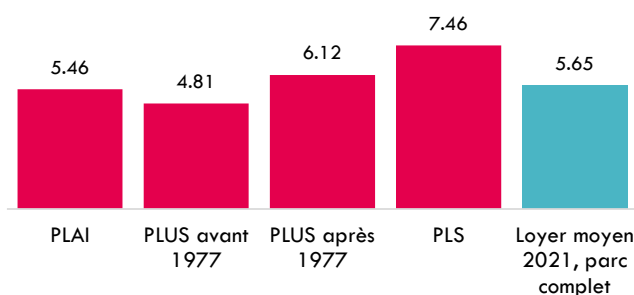


Le PLUS constitue le financement le plus représenté dans le parc social de Valence Romans Agglo.

Depuis 2015, le parc très social (PLAi) se développe en réponse à des besoins de ménages plus précarisés. Il représente depuis cette date, 30 % des logements mis en service.

Niveau de loyer selon le mode de financement (en euros par m²)

Source : RPLS 2021



En 2021, le loyer moyen du parc social de Valence Romans Agglo est de 5,65 € par m² de surface habitable. Le loyer d'un logement social varie selon son type de financement mais aussi selon son ancienneté. Sur l'agglomération, le loyer moyen pour le PLAI est de 5,46 € /m², mais les logements PLUS construits avant 1977 proposent en moyenne de niveaux de loyers inférieurs à ceux du PLAI : ils répondent donc aux besoins en logements à très bas loyer.

UN PARC SOCIAL EN PARTIE LOCALISÉ EN QUARTIER PRIORITAIRE DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

Le territoire compte 6 Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) répartis sur les communes de Valence et Romans-sur-Isère et où résident 8 % des habitants de la Communauté d'agglomération : Centre Ancien et Quartier Est (La Monnaie) à Romans-sur-Isère et Chamberlière, Les Hauts De Valence, Polygone, Valensolles à Valence. Au total, ces quartiers localisent 38 % des logements sociaux du territoire (6126 unités). Ces quartiers accueillent une population plus paupérisée que la moyenne intercommunale.

Comme stipulé par le diagnostic d'élaboration de la Convention Intercommunale des Attributions de logements sociaux élaborée par la collectivité en 2018, les QPV concentrent une part plus importante de grands logements que la moyenne du parc social intercommunal : un peu plus de 10% de T5 et + contre 7% dans le parc situé hors QPV.

Les logements des QPV de la Communauté d'Agglomération sont également plus abordables par rapport aux loyers pratiqués au sein du parc social sur l'ensemble de l'agglomération. Le montant moyen des loyers des logements situés dans les QPV s'élève à 280€ (patrimoine de Valence Romans Habitat) contre 384€ en moyenne pour les logements situés hors QPV sur les polarités (tous bailleurs confondus) et 395€ en moyenne pour les logements situés en dehors de Valence et Romans-sur-Isère (tous bailleurs confondus).



Cartographie des QPV faisant l'objet du programme NPRU depuis 2019. Source : SIG Politique de la Ville.

Les quartiers des Hauts de Valence (Fontbarlettes et le Plan) et le Polygone à Valence d'une part ; et le Quartier Est et le centre ancien de Romans-sur-Isère bénéficient du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain depuis 2019. Ces quatre quartiers accueillent environ 16 000 habitants, soit 7% de l'ensemble de la population du territoire intercommunal.

Entre 2018 et 2021, 640 logements ont été réhabilités au sein du parc de Valence Romans Habitat. Ces quartiers localisent des projets de démolition-reconstitution et induisent des enjeux de reconstitution de l'offre (130 logements restant encore à reconstituer) afin d'atteindre les objectifs de mixité sociale (localisation, formes urbaines, relocalisation des ménages du premier quartile des demandeurs hors QPV).

DES NIVEAUX DE TENSION CONTRASTES POUR ACCEDER AU LOGEMENT SOCIAL

Chiffres-clefs

4,4 demandes pour 1 attribution en 2022

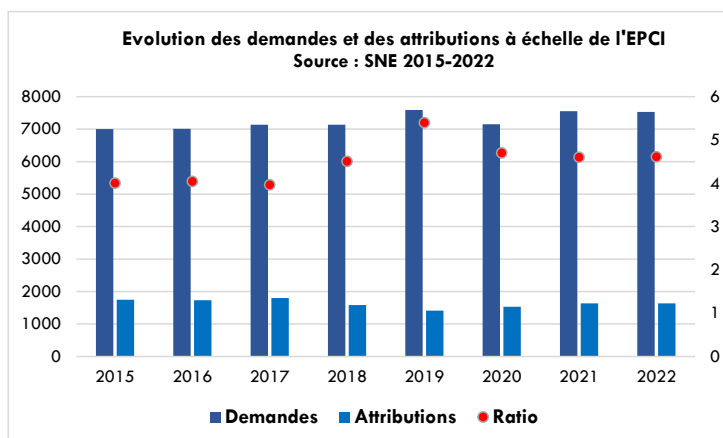
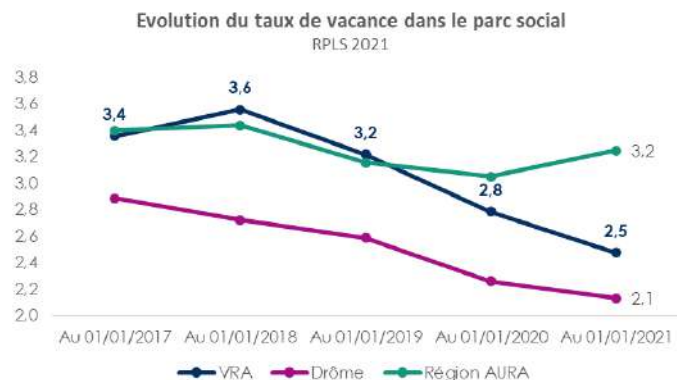
2,5 % de vacance dans le parc social

Les indicateurs de gestion du parc social (vacance et mobilité) montrent une **crispation progressive des conditions d'accès au logement social** sur le territoire.

En effet, le taux de vacance tend à se réduire depuis 2018 et atteint **2,48 %** contre 2,14 % dans la Drôme alors qu'il s'élevait à 3,6 % en 2018.

En parallèle, le taux de mobilité diminue également fortement pour atteindre **8,8 % de rotation en 2021** ; un niveau équivalent à la moyenne drômoise, mais en net recul par rapport à 2017 (10,8 %).

Cette chute constatée en 2020 s'explique notamment par des conditions de mobilité réduites en raison des confinements successifs ; mais la baisse de la mobilité avait été engagée avant cela, dès 2018.



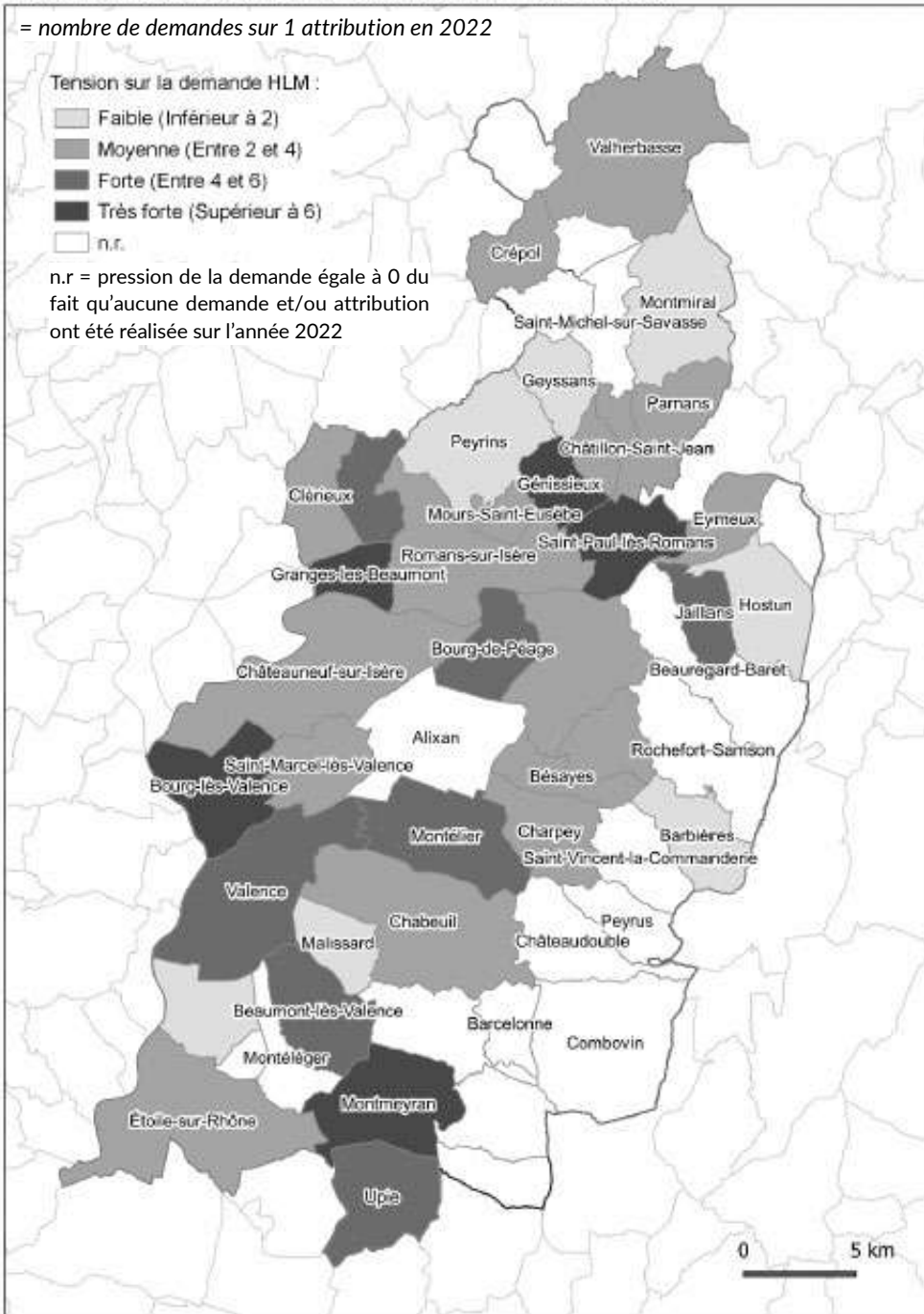
Depuis 2019, le taux de tension sur le parc social (rapport entre les demandes et les attributions hors mutations) est supérieur à 4. Après un pic en 2020, lié aux difficultés d'attributions, le niveau s'élève à **4,4 demandes pour 1 attribution en 2022**.

Les niveaux de tension varient selon les communes (cf. carte page suivante) : ils sont généralement **modérés dans les communes urbaines** qui présentent des taux de logements sociaux importants (Valence, Portes-lès-Valence, Romans-sur-Isère ou

Bourg-de-Péage), et sont **bien plus élevés dans les communes périurbaines** qui présentent une offre limitée (en cours de développement pour les communes SRU) et sont très attractives pour les demandeurs.

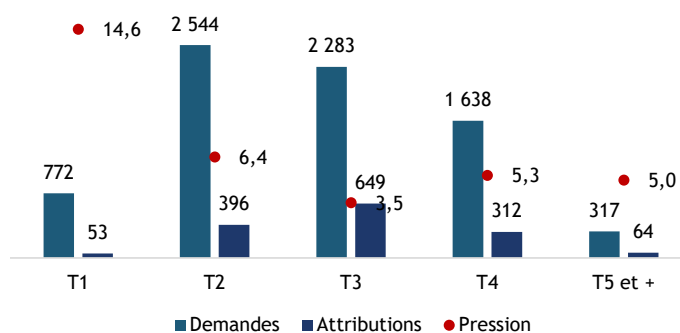
Ils sont enfin **très faibles en secteur rural**, ce qui peut s'expliquer par la rareté de l'offre – les demandeurs ayant tendance à flécher en premier lieu des communes bien dotées en logement social.

Tension sur la demande HLM 31 décembre 2022 -hors mutation

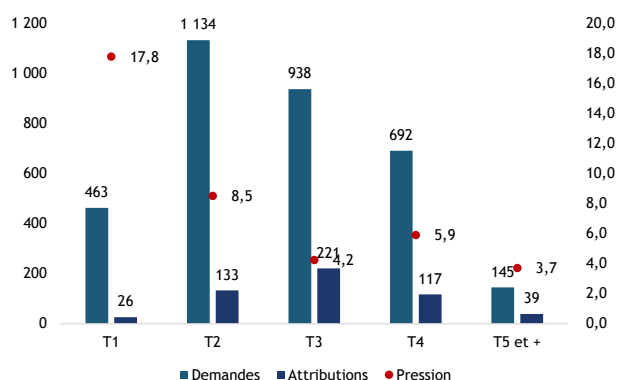


Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme - Septembre 2023
Source : IGN - ADMIN EXPRESS, SNE au 31 décembre 2022

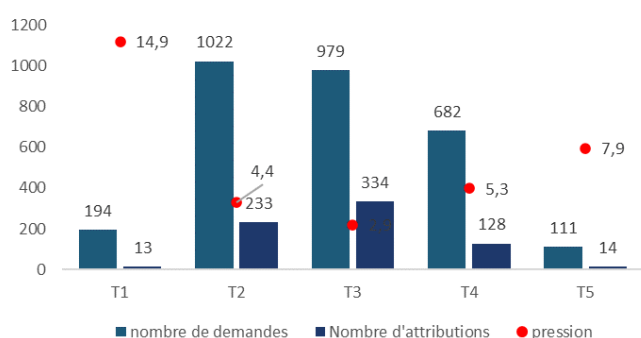
Indice de pression sur le parc social selon la typologie -
CA Valence Romans Agglo - Source : SNE 2021



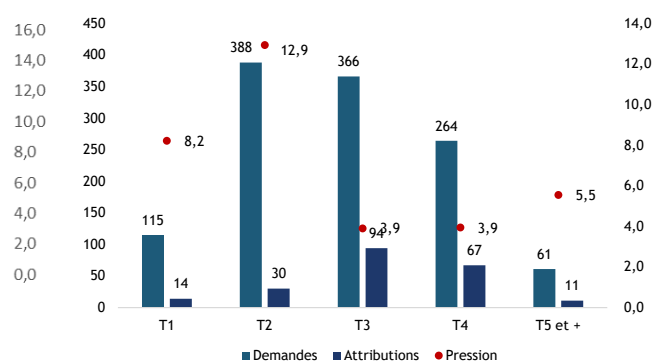
Indice de pression sur le parc social selon la typologie -
Valence - Source : SNE 2021



Indice de pression sur le parc social selon la typologie -
Valence Romans Agglo HORS Valence et Romans - Source SNE 2021



Indice de pression sur le parc selon la typologie - Romans
sur Isère



Au 1^{er} janvier 2021, les demandes portent essentiellement sur le produit T2-T3.

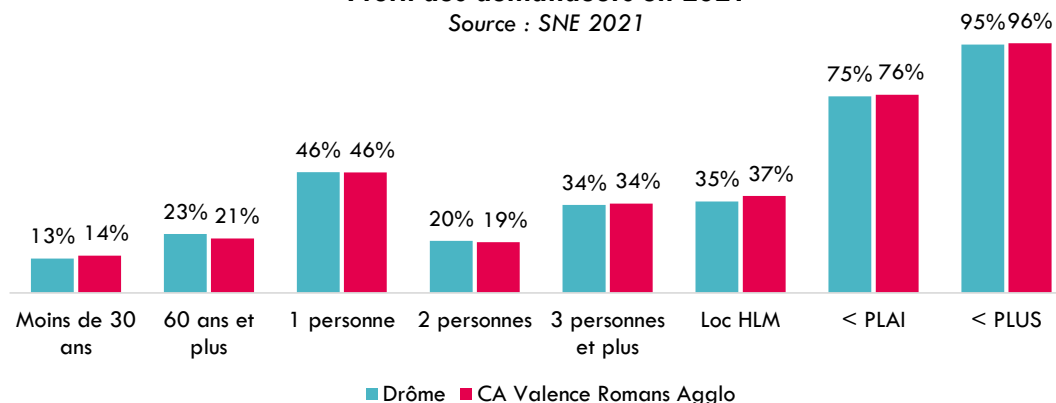
L'offre disponible au sein du parc social répond partiellement à ce besoin, avec un indice de pression élevé sur le T2 (6,4 demandes pour une attribution) et plus modéré sur les T3 (3,5 demandes en moyenne pour une attribution). La pression est également importante sur le produit T1, avec peu d'attributions réalisées

La demande en T2 est particulièrement forte à Valence et Romans-sur-Isère avec des taux de pression très élevés, ce qui est nettement moins le cas dans les autres communes (indice de pression à 4,4). En revanche, hors de Valence et Romans-sur-Isère, la demande en produits familiaux reste élevée, notamment sur les T4. La pression est aussi importante sur les produits T5, qu'il conviendra de programmer de façon modérée.

Les petits ménages, notamment les personnes seules, sont fortement représentés parmi les demandeurs de logements sociaux. La part des ménages seniors qui effectuent une demande de logement social est inférieure à la moyenne départementale, tandis que la représentation des jeunes de moins de 30 ans est légèrement supérieure parmi les demandeurs.

Profil des demandeurs en 2021

Source : SNE 2021



37 % des ménages demandeurs sont déjà locataires d'un logement HLM et 30 % sont actuellement locataires au sein du parc privé. Plus de trois quarts des demandes proviennent principalement de ménages dont les ressources sont **inférieures ou égales au PLAI**, aux revenus très modestes. Les motifs les plus récurrents qui justifient la demande de logement social sont la taille du logement actuel jugée insuffisante (18 %), son prix de loyer trop élevé (12 %) ou une inadaptation au handicap (12%).

LES BESOINS EN LOGEMENT ET HEBERGEMENT DES PUBLICS SPECIFIQUES

LE LOCATIF, PARC D'ENTREE DU PARCOURS RESIDENTIEL DES JEUNES, FORTEMENT SOLLICITE

Chiffres-clefs

7150 étudiants

18 mois, la durée d'occupation en FJT

Les jeunes, de 15 à 30 ans, représentent **17 % de la population intercommunale** (20 % sur le pôle urbain valentinois). Le territoire de VRA est très attractif auprès de cette population, par ailleurs très mobile. Lors du recensement 2019, on identifiait près de 3700 personnes de 15 à 30 ans s'étant installées sur le territoire depuis l'année précédente.

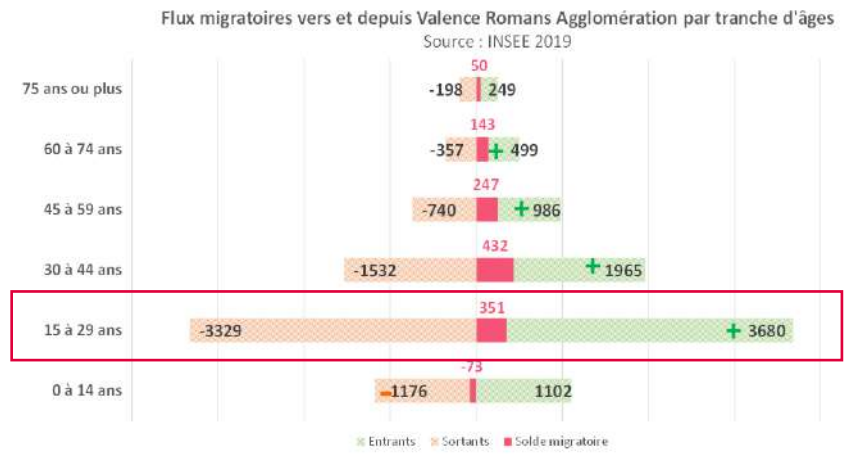
Valence, notamment, avec son offre post-bac (7150 étudiants à la rentrée 2019) est un territoire qui accueille un vivier important de jeunes et d'étudiants.

Les 20-24 ans, ont pour la moitié d'entre eux **décohabité du domicile familial**. Parmi cette population, ils sont **80 % à occuper le parc locatif privé** ; tandis que le parc social reste une solution peu privilégiée (10 %).

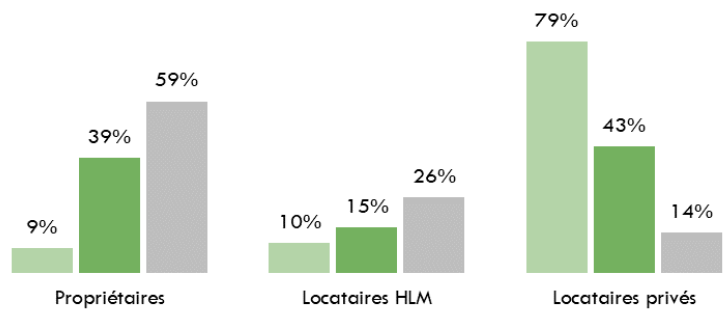
Ils sont également plus de **90 % à vivre en appartement** (contre 48 % de l'ensemble de la population en moyenne).

Des **logements spécifiques** dédiés aux étudiants et jeunes travailleurs sont également présents sur le territoire :

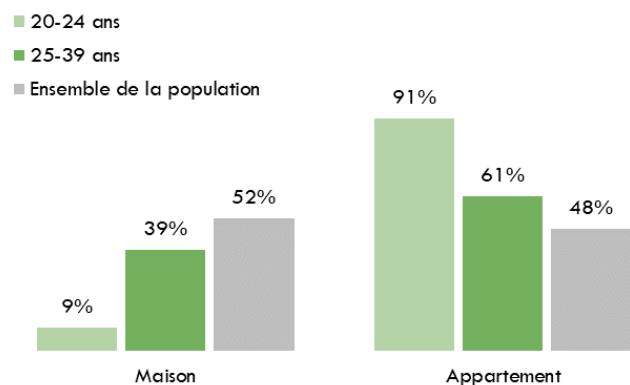
- 231 logements CROUS dans 3 résidences à Valence (prix 250-350 €)
- 289 places en FJT dans 3 résidences
- 858 logements au sein de 11 résidences étudiantes privées à Valence (prix variant de 370 à 450 € par mois)



Statuts d'occupation de la population jeune
Source : INSEE RP 2019



Types de logements occupés par la population jeune
Source : INSEE RP 2019



Les échanges tenus lors des ateliers de travail avec les partenaires montrent **une inadéquation importante entre l'offre proposée et la demande des jeunes à faibles ressources**. Le besoin porte principalement sur des logements autonomes de petites typologies et à bas niveau de loyers.



« Le fléchage vers le parc social est à revoir, ce n'est pas le débouché vers lequel les jeunes se tournent en premier lieu. Le manque de fluidité dans les démarches ne permet pas aux jeunes de se positionner sur ces logements qui, de plus ont une vocation initiale à loger des familles avec une offre de grands logements, aujourd'hui surreprésentée par rapport à la demande »

Les partenaires ont également fait part d'une **mobilité de plus en plus réduite dans les résidences FJT**, en raison de la tension plus forte sur les produits de sortie (petits logements locatifs ou privés).



« Dans les FJT, on observe 93% de taux d'occupation avec des durées de séjour qui s'allongent. L'intérêt du foyer réside dans son accompagnement socio-professionnel. L'objectif est de permettre aux jeunes une sortie dans un logement autonome T1-T2.

Mais dans les faits, les jeunes restent dans le foyer faute de solutions pour en sortir. La moyenne d'occupation est passée de 9 mois avant covid à 18 mois, et de plus de 30 mois pour certains cas.

Aucune demande de colocation n'a été recensée. Le logement autonome est la solution privilégiée mais ces publics sont en concurrence directe avec d'autres sortants de structures d'hébergement ».



Une étude réalisée par Action Logement met en avant le besoin de logements des jeunes apprentis, notamment dans un contexte où les métiers de l'industrie rencontrent des difficultés à recruter et où les besoins de main d'œuvre prennent de plus en plus d'importance sur le territoire.

L'étude s'est attachée à identifier les problématiques pouvant bloquer les parcours résidentiels des jeunes, et plus spécifiquement les apprentis. Bien que cette étude soit ciblée ce public, elle met en avant des problématiques qui concernent tous les jeunes sur le territoire.

Concernant la dimension partenariale et communicationnelle, les éléments qui ressortent sont les suivants :

- Un **manque de coordination et de communication entre les différents acteurs** et des difficultés à orienter si nécessaire.
- Un **manque de connaissance de l'existant** : offre de logements, et appuis mobilisables (acteurs ressources, aides...) tant de la part des apprentis que des acteurs professionnels.
- Des **représentations / perceptions parfois biaisées** qui freinent l'accès ou limitent les champs de recherche.
- Des **entreprises qui semblent peu « investies »** sur la question du logement ou qui l'intègrent peu dans le spectre des axes de travail sur le parcours des apprentis / salariés.

Concernant l'offre de logement, les éléments prégnants sont les suivants :

- Une **vacance limitée**, en particulier sur les petits logements, laissant peu de marge face à une augmentation de la demande.
- Des **offres de logements « jeunes/étudiants » le plus souvent déjà occupés** (taux d'occupation élevée).
- Des **potentiels d'absorption de la demande essentiellement à Valence**.
- Des **niveaux de ressources financières qui limitent les choix / possibilités des étudiants**.

LE PUBLIC SENIOR ET LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP, EN QUETE DE NOUVEAUX MODES D'HABITER

Chiffres-clefs

35 % de personnes de 60 ans et plus attendues en Drome en 2050

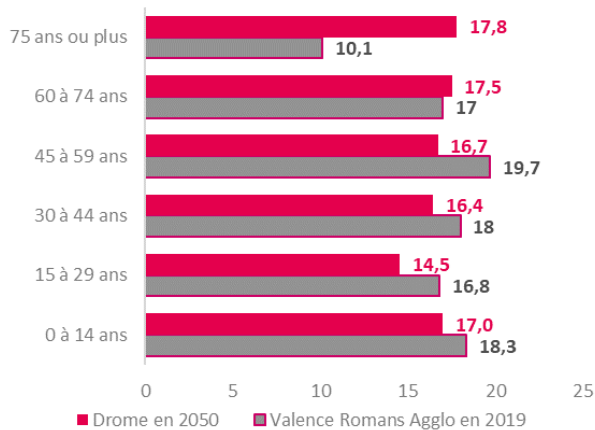
56 % des 80 ans et + vivent en maison individuelle

980 demandes de logements pour les plus de 65 ans à échelle e l'EPCI en 2020

Avec plus d'un quart de sa population qui dépasse l'âge de 60 ans, et une accélération du phénomène, Valence Romans Agglo est concernée par un phénomène de **vieillesse, qui touche tous les territoires**, mais connaît une accélération forte dans les secteurs périurbains et ruraux.

Pyramide des âges actuelle et perspectives attendues dans la Drôme

Source : INSEE RP19 et OMPHALE2050



Les perspectives attendues dans la Drôme indiquent une augmentation importante de la part des plus de 60 ans d'ici 2050 : ils représenteront alors plus de 35 % des habitants. Ce public sénior aura besoin **d'une offre adaptée**, et le logement sénior de demain ne sera pas le même que celui d'hier ou d'aujourd'hui.

En effet, les acteurs de l'habitat mettent en avant une envie de plus en plus importante de trouver un mode de vie alternatif à l'EHPAD quand ils n'auront plus la capacité de vivre seul dans leur logement.

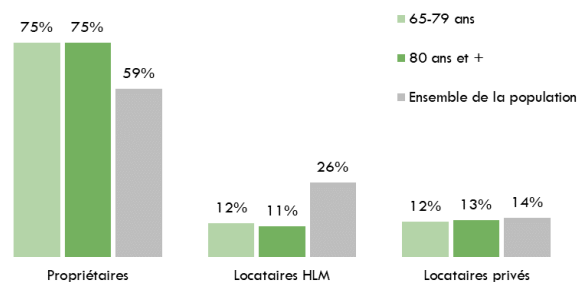
Cette population vit majoritairement dans **une maison individuelle** (dans les 2/3 des cas pour la population de 65 à 80 ans, puis cette part diminue à 56 % au-delà) ; dont elle est propriétaire (dans les 3/4 des cas).

Le revenu médian des 75 ans et plus est de 21 310 € / an en 2020, soit un niveau très proche de celui observé dans la Drôme (21280 euros) et en région (21980 €).

Les personnes âgées de 60 ans et plus représentent une part importante des demandeurs de logements locatifs sociaux : 1574 demandes exprimées sur un total de 7 554 demandes à échelle de l'EPCI (soit 21 %, une part inférieure à la moyenne départementale).

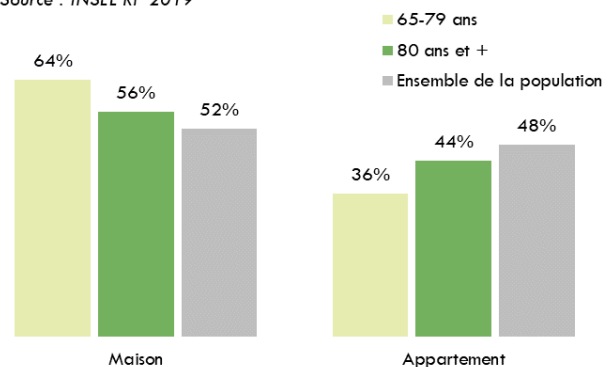
Statuts d'occupation de la population sénior

Source : INSEE RP 2019



Types de logements occupés par la population sénior

Source : INSEE RP 2019



Hébergement pour personnes âgées	Capacité totale
VRA	1876
EHPAD	1771
BEAUVALLON	87
BESAYES	84
BOURG DE PEAGE	133
BOURG LES VALENCE	77
GENISSIEUX	80
MONTELEGER	123
MONTELIER	70
MOURS ST EUSEBE	85
PARNANS	52
PORTES LES VALENCE	80
ROMANS SUR ISERE	140
ST MARCEL LES VALENCE	82
VALENCE	678
Résidences autonomie	105
BEAUMONT LES VALENCE	12
BOURG DE PEAGE	14
PORTES LES VALENCE	34
VALENCE	45
Nombre de personnes de plus de 75 ans	22559
Taux d'équipement en EHPAD pour 1000 pers. de plus de 75 ans	78,5
<i>référence Drôme</i>	93,4
Taux d'équipement en résidences autonomie pour 1000 pers. de plus de 75 ans	4,7
<i>référence Drôme</i>	11,0

L'offre spécifique en résidences médicalisées (EHPAD) est par ailleurs assez diffuse sur le territoire, à la fois dans les différents pôles urbains mais également en territoire périurbains. Le taux d'équipement (nombre de places pour 1000 personnes de plus de 75 ans) est par contre largement inférieur à la moyenne drômoise et France.

Concernant l'offre en résidences autonomie – logement foyer, l'offre est à l'inverse peu présente, et à des niveaux d'équipement également inférieurs à la moyenne départementale.

Concernant les structures d'accueil pour les personnes en situation de handicap, 330 places sont recensées sur l'agglomération en structures collectives.

Structure d'accueil	Commune	Capacité totale
Maison d'Accueil Spécialisée (M.A.S.)		120
M.A.S. ADAPEI 26 - LES MAGNOLIAS	MONTELIER	20
M.A.S. VAN GOGH"	MONTELEGER	30
MAS ADAPEI 26 - L'AGORA	ROMANS SUR ISERE	32
MAS DU PLOVIER	ST MARCEL LES VALENCE	38
Foyer de Vie pour Adultes Handicapés		93
FOYER DE VIE ADAPEI 26 - LA MAISON	ROMANS SUR ISERE	20
FOYER DE VIE DU PLOVIER	ST MARCEL LES VALENCE	20
FOYER DE VIE ADAPEI 26 - LES MAGNOLIAS	MONTELIER	31
FOYER DE VIE L'AGORA	ROMANS SUR ISERE	22
Foyer Hébergement Adultes Handicapés		118
FOYER D'HEBERGEMENT D. SARTRE (APAJH)	VALENCE	16
FOYER APPARTEMENT SUREL	ST MARCEL LES VALENCE	16
FOYER APPARTEMENT LES FONTAINES	GENISSIEUX	19
FOYER D'HEBERGEMENT LES FONTAINES	GENISSIEUX	34
FOYER D'HEBERGEMENT ADAPEI 26 - SUREL	ST MARCEL LES VALENCE	33

Ceci conduit à la nécessité de poursuivre le développement d'une offre adaptée, insérée dans son environnement urbain avec des espaces partagés et un accompagnement individualisé en fonction des besoins (hors résidences sociale ou médico-sociale). Ces opérations sont notamment engagées avec les organismes HLM dont une part de la production est fléchée vers le public sénior ou en situation de handicap, y compris vers des produits très spécifiques.



« La veille bienveillante est un dispositif testé par Drôme Aménagement Habitat, il s'agit du financement d'une association qui assure des animations et du lien social. Des difficultés apparaissent cependant concernant la gestion du grand âge, par le bailleur, de personnes en forte perte d'autonomie ».



« Les personnes âgées cherchent un nouveau mode d'habitat, alternatif à l'EHPAD ou, faute de solution alternative, restent chez elles le plus longtemps possible. La cohabitation intergénérationnelle fait partie de ces nouveaux modes d'habiter. Une expérimentation est faite sur le territoire avec des logements fléchés vers des jeunes, qui accompagnent les séniors dans leurs activités (aides, activités, vie sociale, etc.) et bénéficient de loyers réduits. L'accompagnement est gratuit pour les personnes âgées ».

En complément de l'offre spécifique, l'adaptation des logements des séniors reste un enjeu important sur le territoire ; le souhait d'occuper son logement en autonomie le plus longtemps possible étant toujours prégnant.

UNE OFFRE QUI APPARAÎT CONSÉQUENTE EN MATIÈRE D'HÉBERGEMENT ET LOGEMENT TEMPORAIRE, MAIS DONT LES DYNAMIQUES DE SORTIE SONT FORTEMENT RALENTIES DEPUIS LA PÉRIODE COVID

Chiffre-clef

18 mois d'attente pour entrer en CHRS

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 EPCI dont la population est d'au moins 100 000 habitants

Sur le périmètre de Valence Romans Agglomération, on compte 530 places d'hébergement (urgence, insertion et pension de famille) pour 223 826 habitants soit 2 places pour 1 000 habitants. Celle-ci est complétée d'une offre en résidence sociale et par des centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA).

L'offre est centrée sur les polarités urbaines. Cette concentration répond à un besoin de proximité des bassins d'emplois et des services nécessaires aux bénéficiaires de ces hébergements/logements.

En définitive, ce n'est pas tellement le volume de l'offre d'hébergement qui pose un problème mais plutôt la capacité à accompagner la sortie des structures d'hébergement en proposant une offre de petits logements pérennes adaptés à ce type de publics.



« Il y a **peu de dynamiques de sortie avec des durées en hébergement qui s'allongent**. En effet, le parc est saturé et l'accès au logement à la sortie de l'hébergement est très compliqué. La recherche porte sur des **T1-T2 dans des secteurs proches de l'emploi** avec une mobilité facilitée. La durée pour entrer en CHRS est de 18 mois en moyenne. »

PLACES RECENSEES SUR VALENCE ROMANS AGGLO

Centre Hébergement & Réinsertion Sociale (C.H.R.S.)	448
dont hébergement d'urgence	338
dont hébergement d'insertion	103
dont hors les murs	7
Résidences sociales (dont ex FTM)	395
Maisons Relais - pensions de famille	82
Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile	333

Données FINESS 2022

Valence Romans Agglomération est également engagée dans la production de logements d'insertion en PLAI adaptés permettant de proposer une offre à très bas niveau de quittance.

Les acteurs interrogés soulèvent néanmoins des freins à la production de ces logements.



« L'AURA HLM met en avant la concertation avec les collectivités sur la réalisation de logements en PLAI adapté. Il reste un bon outil à condition de pouvoir adapter chaque opération à la réalité des territoires.

Drôme Aménagement Habitat déplore la baisse des subventions pour le PLAI adapté, qui **ne permettent pas l'équilibre des opérations en raison des loyers très faibles**. Auparavant, il y avait une aide allouée par la région qui a réorienté ses aides, notamment vers les femmes victimes de violence.

Au sein d'Habitat et Humanisme, les seuls PLAI adaptés développés l'ont été dans les pensions de famille

Soliha souhaite promouvoir ce produit auprès des collectivités pour rendre ce produit plus concret ; il y a **beaucoup d'illustrations de belles trajectoires en PLAI adapté**. »

Le PDALHPD de la Drome fixe également des objectifs, sur l'ensemble du département, en matière de production de logements PLAI-adaptés (10 à 12 par an), de 43 places en pension de famille sur la durée du Plan, ainsi que d'une centaine de logements conventionnés par an (gestion en AIVS, mandat de gestion, conventions avec et sans travaux avec l'Anah).

DES SOLUTIONS DE SEDENTARISATION A APPORTER POUR QUE LE TERRITOIRE SOIT EN CONFORMITE AVEC LE SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Chiffre-clef

96 emplacements de sédentarisation à créer pour répondre aux obligations du SDAGV

Valence Romans Agglomération gère 4 aires d'accueil pour les Gens du voyage, soit au total 48 emplacements pour 124 places. De plus, une aire de grand passage permet l'accueil de 200 caravanes.

Avec ces aires, le Schéma Départemental d'accueil des Gens du voyage précise qu'il reste à Saint-Marcel-lès Valence une aire à créer pour faire en sorte que l'ensemble des communes du territoire réponde aux obligations. Une offre d'accueil en sédentarisation a été livrée depuis.

Carte des aires réalisées et manquantes (mai 2020)
Tableau récapitulatif des aménagements prévus au schéma précédent

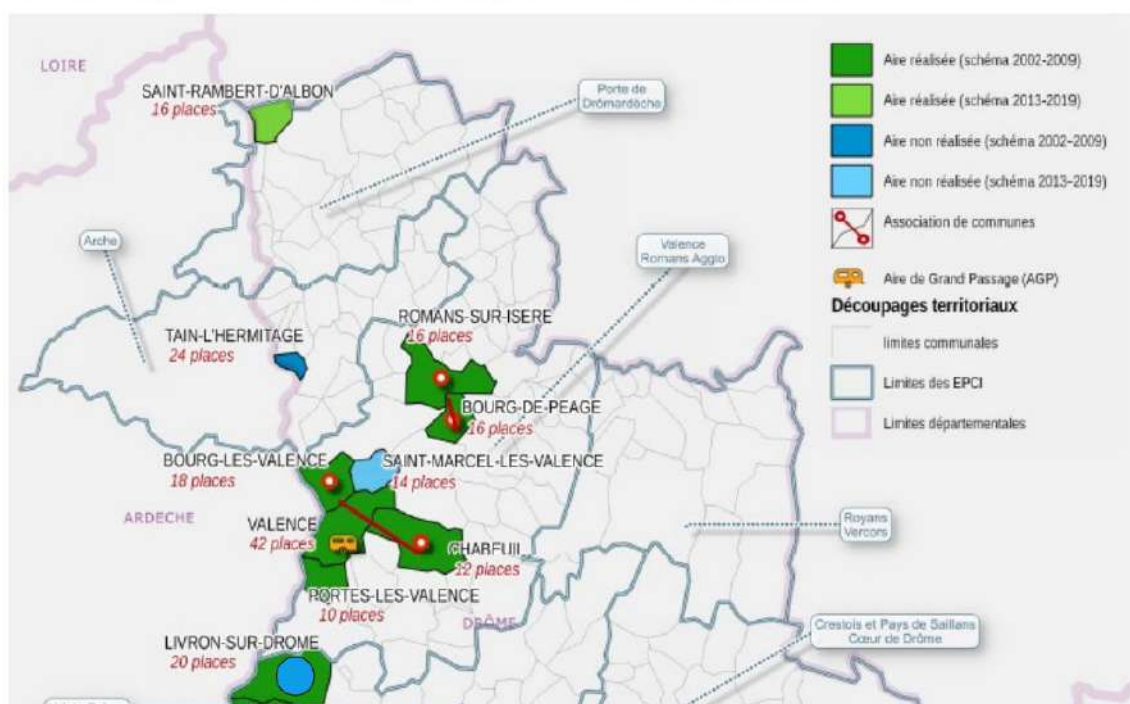


Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage du département de la Drôme 2022-2028 (Mise à jour : 2020)

L'agglomération valentinoise				
2 aires de 30 à 40 places chacune + 3 terrains familiaux pour 7 à 10 familles chacun	BOURG-LES-VALENCE	40 places	/	Mise en service: Janvier 2012
	CHABEUIL			
	PORTES-LES- VALENCE	10 places	/	Mise en service: Janvier 2009
14 places	VALENCE	42 places + 1 terrain-6 familles	Rénovation en cours	Mise en service: Avril 2008 Fermeture : tx de remise en état + ouverture terrain en décembre 2020
	ST MARCEL-LES-VALENCE	16 places sédentaires	En cours	/

Concernant la réponse aux besoins de sédentarisation, Valence Romans Agglo a assuré une réponse sur le secteur Romano-péageois (10 habitats à Romans-sur-Isère), mais la situation particulière des familles « circassiennes » présentes autant à Romans-sur-Isère, à Bourg-de-Péage qu'à Chatuzange-le-Goubet reste l'objet d'occupations sauvages à traiter pour la régularisation et parfois la sécurisation des familles.

Sur le secteur valentinois, des solutions ont été apportées à Valence (6 habitats) et Saint-Marcel (8 habitats), mais la sécurisation des familles vivant à proximité de l'aéroport reste à traiter à Chabeuil.

Deux nouvelles communes relèvent du schéma, du fait de leur croissance démographique qui les amène à dépasser le seuil des 5 000 habitants : Chatuzange-le-Goubet et Etoile-sur-Rhône se trouvent désormais dans l'obligation d'apporter des réponses aux familles itinérantes et/ou en voie de sédentarisation.

Le département de la Drôme connaît deux tendances lourdes : la sédentarisation liée à l'évolution des modes de vie et au vieillissement de la population et l'intensification des grands passages et des stationnements estivaux sur l'axe de circulation nord-sud.

Valence Romans Agglo est concernée par la création de 96 places (soit 48 emplacements) pour la sédentarisation, distribuées comme suit :

Chabeuil	16
Etoile sur Rhône	20
Romans sur Isère	12
Bourg-de-Péage	24
Chatuzangue-le-Goubet	24

Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage du département de la Drôme 2022-2028 (Mise à jour : 2020)

ESTIMATION DES BESOINS QUANTITATIFS EN LOGEMENTS

LE POINT MORT DE LA CONSTRUCTION ENTRE 2013 ET 2019

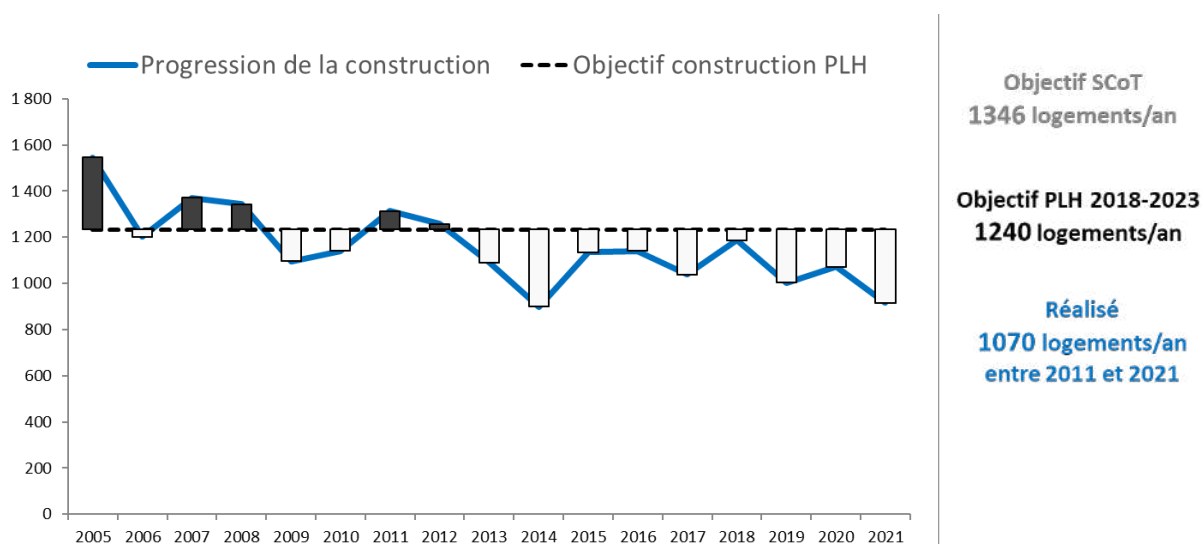
Une surestimation des besoins en logements définis au précédent PLH

L'agglomération connaît depuis le milieu des années 2010, une accélération de croissance démographique, notamment liée à son dynamisme économique, sa desserte performante sur l'axe Paris-Lyon-Marseille et son cadre de vie agréable.

Ce regain démographique concorde avec la nette amélioration de l'attractivité migratoire du territoire :

- +0,31 % de croissance imputable au solde migratoire (contre -0,09 % entre 2008 et 2013).
- En parallèle, le solde naturel est resté excédentaire avec une contribution de +0,31 % en moyenne à la croissance démographique chaque année

Cette croissance concorde avec les objectifs fixés au PLH 2018-2023, mais celle-ci a été atteinte avec un rythme de construction bien inférieur à celui envisagé (1 080 logements commencés par an depuis 2013, contre un objectif de 1 240 fixé au PLH).



Logements commencés – source SITADEL (mises en chantier à date réelle)

Pour rappel, le SCoT du Grand Rovaltain fixe pour la Communauté d'Agglomération un objectif de construction bien au-dessus des tendances observées (environ 1350 logements /an), accompagnant une croissance proche de celle effectivement constatée sur le territoire (objectif démographique à horizon 2025 de + 0,65 % /an).

Le PLH 2018-2023 avait déjà inscrit un objectif inférieur à celui du SCOT, et celui-ci s'est avéré encore trop élevé au regard des besoins en logements locaux.

Un effet démographique performant au regard du rythme de construction neuve.

La mise en rapport entre le nombre de logements commencés annuellement entre 2013 et 2019 et l'évolution de la population sur la même période permet d'identifier le « Point-Mort » rétrospectif, c'est-à-dire le nombre de logements qui ont été nécessaires pour maintenir la population à un niveau similaire entre ces deux dates.

La création de nouveaux logements répond en effet à plusieurs besoins :

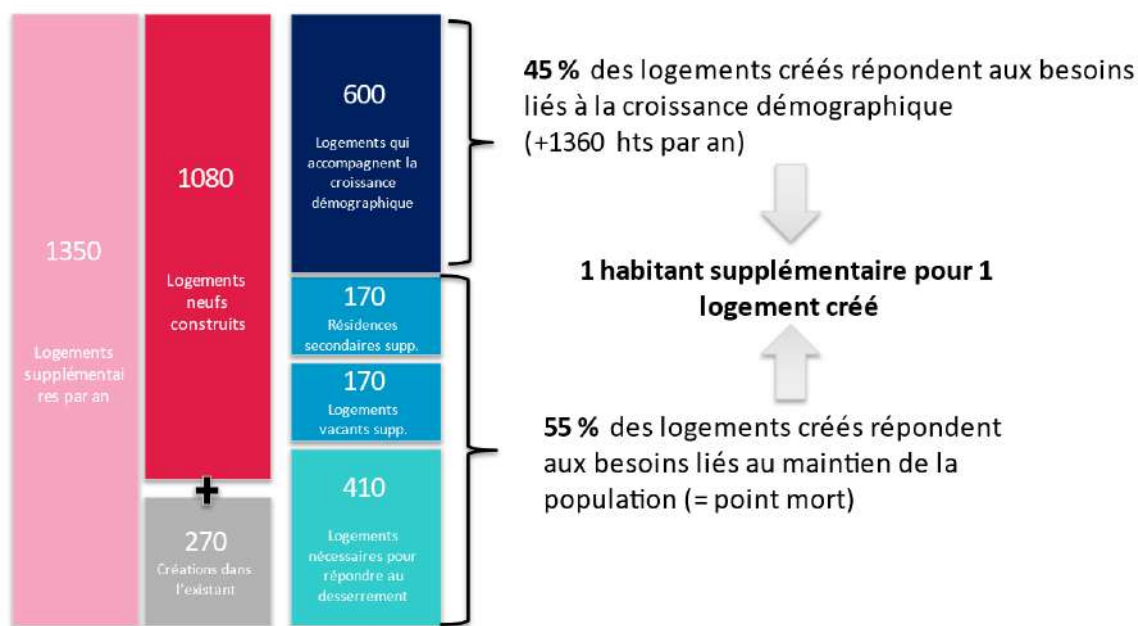
- **Les besoins liés à l'augmentation de la population,**
 - Les naissances sur le territoire,
 - Les arrivées de nouveaux ménages s'installant sur le territoire.

- **Les besoins liés au maintien de la population** (appelé également Point Mort de la construction). Les quatre postes du Point Mort sont les suivants :
 - Le desserrement des ménages,
 - Le renouvellement du parc (démolitions de logements obsolètes),
 - La variation des résidences secondaires,
 - La variation de la vacance.

Sur l'ensemble de l'intercommunalité, entre 2013 et 2019, 1350 logements supplémentaires ont été recensés en moyenne par an. Cette croissance est principalement alimentée par la construction de logements (1080 logements par an), puis par la création de logements au sein du parc via le phénomène de divisions de logement et de changements d'usage (environ 270 logements par an).

Cette dynamique a permis à la fois de :

- **Maintenir la population** pour 55 % de la production de logements entre 2013 et 2019 : ils correspondent majoritairement aux besoins en logements liés au desserrement des ménages ainsi qu'à la croissance du parc non occupé de manière permanente (vacance et résidences secondaires).
- **Accompagner une croissance démographique dynamique** (les 45 % de la production de logements entre 2013 et 2019), soit un ratio performant de **1 habitant supplémentaire pour 1 logement construit** (0,83 à l'échelle nationale).



Point mort de la construction. Traitement INSEE et SITADEL – MERC/AT

LA CONSTRUCTION DU SCENARIO PROSPECTIF

Les différents postes de besoins, explicités ci-après, sont à étudier de manière rétrospective afin d'estimer l'impact démographique du scénario de production de logements retenu par les élus dans le cadre de ce nouveau PLH.

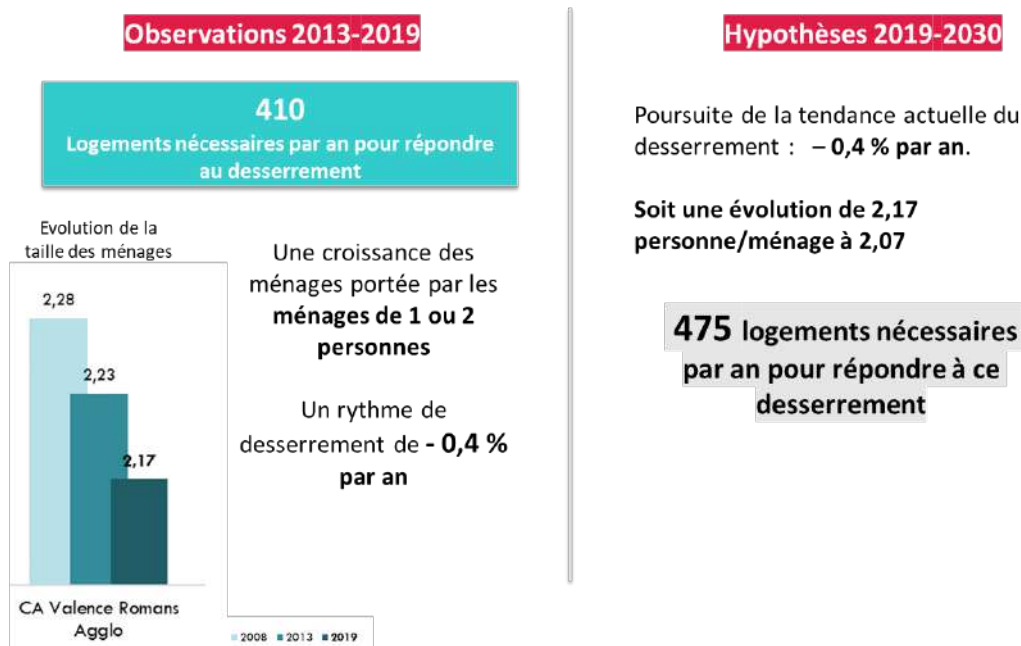
Concernant le desserrement des ménages

Le desserrement correspond aux besoins en logements dus à la baisse de la taille moyenne des ménages. Ce phénomène est lié à plusieurs tendances démographiques et sociologiques : le vieillissement de la population (de plus en plus de personnes vivent longtemps seules), la décohabitation des jeunes ou encore l'éclatement des ménages lié aux divorces et aux séparations.

Une baisse continue et généralisée de la taille moyenne des ménages est observée à Valence Romans Agglo et se traduit par le passage d'une taille moyenne de 2,28 en 2008 à 2,17 personnes par ménage en 2019.

Par conséquent, ce phénomène engendre une augmentation du nombre de ménages et un **accroissement des besoins en logements correspondant à 410 logements par an entre 2013 et 2019**

Dans les hypothèses retenues pour l'avenir, la taille des ménages devrait atteindre **2,07 personnes par ménage**, et sa baisse engendrer un besoin annuel de **475 logements par an environ**.

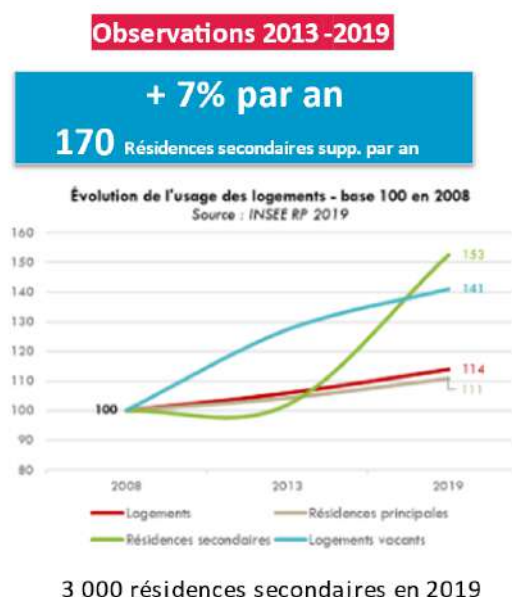


Concernant l'évolution des résidences secondaires

À logements constants, une augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants entraîne une réduction du nombre de résidences principales. L'augmentation de cette offre ne répond pas, dans la majorité des cas, à un besoin. Toutefois leurs variations ont un impact sur le nombre de logements à mettre sur le marché pour héberger la population présente et future dans le territoire.

Les résidences secondaires et logements occasionnels forment un marché autonome sur lequel les collectivités ont peu de prise. Il est cependant nécessaire de les prendre en compte car ils peuvent renforcer la tension sur le parc de logements, sur certains types de produits, qui ne sont plus disponibles pour les résidents permanents.

A Valence Romans Agglo, **la part des résidences secondaires reste très restreinte (moins de 3 % des logements)**. En revanche, sur la période récente, elles ont connu une très forte croissance (+7% par an, correspondant à **170 unités supplémentaires par an**). Cette hausse peut être mise en relation avec un possible effet du développement des meublés de tourisme, boostés par l'essor des plateformes de réservation entre particuliers (AirBnB, Abritel, etc.) sur cette période.



Hypothèses 2019-2030

Maintien de la part des résidences secondaires à 2,6 % des logements

+ 0,9% par an
30 résidences secondaires supp par an

Dans les hypothèses retenues pour l'avenir est envisagé un ralentissement de la croissance des résidences secondaires, avec une hypothèse de maintien du taux actuel, aboutissant à une hausse du stock de **30 logements secondaires supplémentaires par an environ**.

Concernant l'évolution des logements vacants

La vacance des logements est une composante de chaque marché immobilier nécessaire à assurer la fluidité des parcours résidentiels. Il est admis **qu'un taux de 5 à 7 % assure suffisamment de fluidité**. En deçà de 5 %, il dénote une tension du marché ; au-delà il peut traduire des situations de vacance plus structurelles (situations administratives / familiales bloquées, dégradation du bâti, inadéquation avec les prix de marché, etc.).

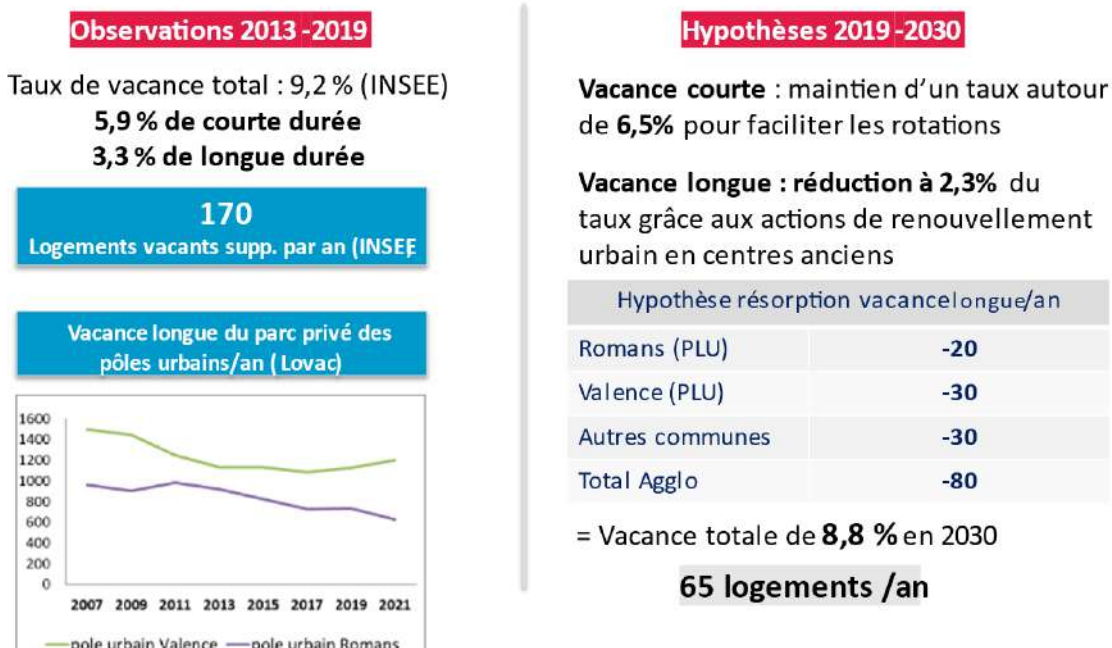
Sur le territoire, **le phénomène de vacance** s'est fortement accru au cours des dix dernières années, avec un doublement du stock de logements vacants, atteignant plus de 12 000 unités en 2021. L'Agglomération est engagée sur une politique de maîtrise et de reconquête des logements vacants structurels. **Le phénomène de vacance semble a minima se stabiliser**. Sur la période récente on constate à la fois :

- Un recul de la vacance conjoncturelle (inférieure à deux ans) liée au dynamisme sur le marché immobilier à l'issue de la crise sanitaire
- Une baisse de la vacance structurelle sur le pôle urbain romanais
- Une légère croissance de la vacance structurelle sur le pôle urbain valentinois.

Entre 2013 et 2019, on comptabilise **170 logements vacants supplémentaires chaque année**. Cette tendance n'a pas vocation à être poursuivie sur la trajectoire 2030.

L'Agglomération souhaite en effet s'engager dans un objectif ambitieux de reconquête de vacance structurelle en visant la remise sur le marché de 80 logements vacants par an. Le taux de vacance structurelle aurait lui, plutôt tendance à se maintenir afin de garantir la fluidité des parcours résidentiels.

Le stock global de logements vacants continuerait alors à croître légèrement mais à un rythme trois fois moins rapide que sur la période passée (**+65 unités par an**, contre +170 auparavant).



Concernant le renouvellement du parc

Le renouvellement du parc correspond **au solde entre des suppressions de logements** (démolitions / changements d'usage) **et des créations de logements** (division de logements, changements d'usage) dans le parc existant (hors construction neuve).

Si ce solde est **positif** cela indique qu'il existe un **besoin de nouveaux logements pour compenser les suppressions** :

- Renouvellement de centres anciens / démolitions de logements sociaux ;
- Obsolescence du parc le plus ancien ;
- Logements transformés en locaux économiques ou commerciaux.

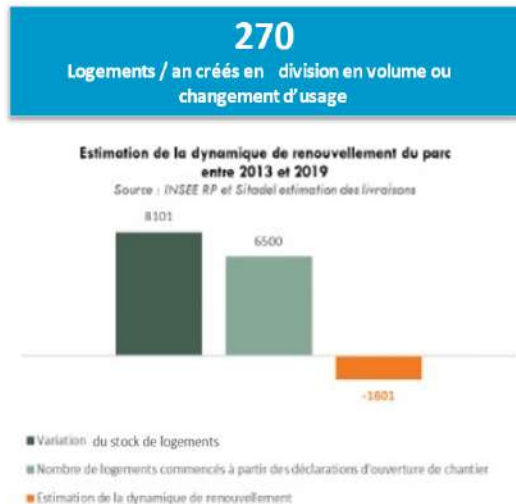
C'est la situation généralement observée dans la majorité des territoires, car le parc plus ancien et dégradé nécessite un renouvellement régulier.

Si le solde est négatif, il traduit la **création spontanée de logements dans le parc existant** (divisions de logements, locaux commerciaux transformés en logements), **supérieure aux suppressions**. De cette manière, ce phénomène contribue aux réponses aux besoins en logements. Cette situation traduit généralement une **pression forte sur le parc**.

Concernant Valence Romans Agglo, le besoin lié au renouvellement du parc est négatif sur la période récente (270 logements par an auraient été créés dans l'existant entre 2013 et 2019), **traduisant une pression sur le parc de logements** (divisions de grands logements permettant aux propriétaires les valoriser financièrement en les proposant à la location, transformation de certains locaux commerciaux en logements etc.).

Ce phénomène apparaissait probablement surévalué, le choix a été fait de modérer cette hypothèse pour les années à venir à hauteur de **150 logements par an**. Cette dynamique, non maîtrisable par la puissance publique, vient cependant compléter avantageusement (car sans consommation foncière) la réponse aux besoins en logement sur le territoire. Une vigilance doit cependant être portée quant aux modalités de création de ces logements et au respect des règles de décence lors des procédures de division immobilière notamment.

Observations 2013 -2019



Hypothèses 2019 -2030

Hypothèse 1 : maintien de la tendance

= Laisser-faire ; adaptation naturelle du marché à la demande en petits logements

+ 270 / an

Hypothèse 2 : ralentissement des divisions en volume ou changement d'usage

= Souhait de maîtrise / encadrement de ce phénomène s'il se fait dans de mauvaises conditions (logements peu qualitatifs)

+ 170 / an

Synthèse des besoins globaux en logements, pour une croissance démographique de 0,6%/an

Le scénario de définition des besoins prospectifs retenu est le suivant :

- un besoin global en logements estimée à **1 220 logements par an**, dont une estimation de **1 090 logements neufs par an**, s'inscrivant dans la lignée de la dynamique observée au cours des 10 dernières années, correspondant de fait à la capacité de production du territoire.
- un besoin en desserrement de l'ordre de **475 logements par an** ;
- une réduction par trois du rythme de croissance de la vacance, combinée à une ambition de reconquête de la vacance privée structurelle (**80 logements par an remis sur le marché**) ;
- un maintien du taux de résidences secondaires et une légère hausse du stock (+ 30 unités par an) ;
- une croissance démographique dans la lignée des tendances observées actuellement, à hauteur de **+0,6 % par an** nécessitant la mise sur le marché de **650 logements par an**.

L'estimation des besoins par bassin d'habitat

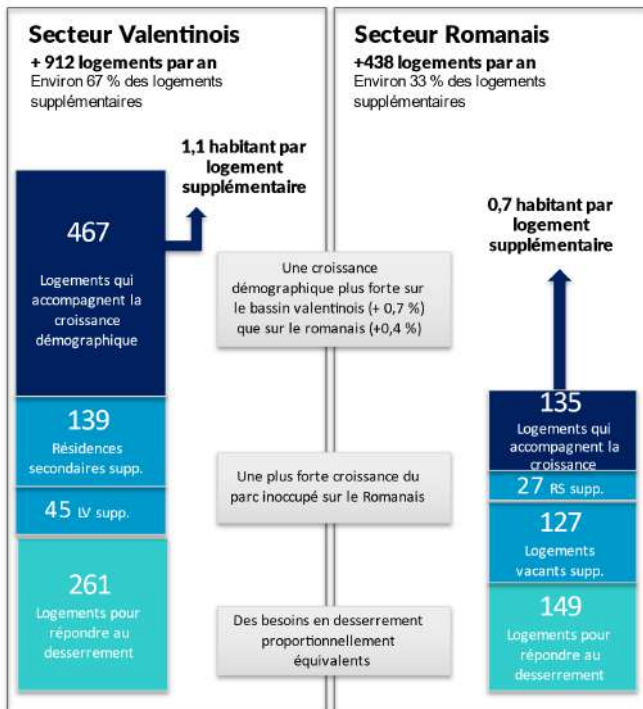
Le diagnostic du PLH fait état de **deux tendances distinctes entre les bassins de vie valentinois et romanais**. Si en matière de construction, les deux bassins de vie ont connu une dynamique de construction quasi-proportionnelle au nombre d'habitants (*67 % des nouveaux logements réalisés dans le secteur valentinois, qui accueille 64 % de la population / 33 % dans le romanais, qui accueille 36 % de la population*), l'incidence démographique de cette construction n'est pas du tout la même.

Ainsi, dans le **secteur valentinois**, la dynamique de production (environ 900 logements par an) a accompagné une **croissance démographique de l'ordre de +0,7 % par an**. De plus cette construction nouvelle s'est

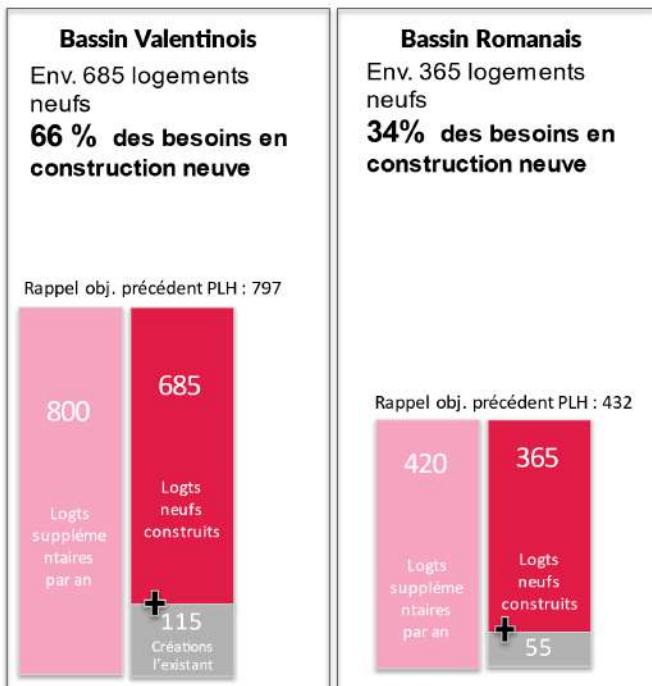
accompagnée d'une **croissance très limitée de la vacance** (environ 45 logements par an, soit à peine 5 % des nouveaux logements réalisés).

Dans le **secteur romanais**, à l'inverse, la construction a accompagné une **croissance démographique plus relative** (+ 0,4 % depuis 2013) et a donc eu pour conséquence une **forte croissance du parc inoccupé** traduisant une **probable surproduction de logements**, qui s'est poursuivie entre 2018 et 2021 avec un dépassement des objectifs PLH dans le rural et périurbain romanais.

Point mort de la construction dans les deux bassins de vie. Traitement INSEE et SITADEL - MERC/AT



Pour le PLH 2025-2030, les équilibres de production entre les deux bassins de vie devront être respectés conformément aux besoins identifiés, à savoir **66 % des nouveaux logements dans le bassin de vie valentinois et 34 % dans le bassin de vie romanais.**



SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

Constats	Enjeux
<p>Une situation géographique très favorable ; un niveau d'équipements et de réseaux performants. Un cadre de vie privilégié qui confère une forte attractivité résidentielle au territoire.</p> <p>Pour autant une dynamique de construction maîtrisée, en deçà des objectifs du précédent PLH et du SCoT.</p>	<p>L'adéquation de cette dynamique démographique avec un rythme de production de logements régulé en fonction des besoins.</p>
<p>Deux bassins d'habitat au fonctionnement différenciés : un secteur valentinois dynamique et attractif, y compris dans ses villes centres ; des difficultés plus prégnantes sur le secteur romanais avec un mouvement de périurbanisation très marqué</p>	<p>L'attractivité des polarités urbaines, notamment dans le pôle romanais, en veillant à conforter la production de logements et en intégrant des typologies de logements qui garantissent la qualité de vie en ville (maison de ville, habitat intermédiaire, etc.).</p> <p>La traduction réglementaire des objectifs du PLH à l'échelle communale.</p>
<p>Des évolutions rapides des compositions familiales et une forte croissance de la population sénior (75 ans et +)</p>	<p>La diversification des logements mis sur le marché pour mieux répondre aux besoins des petits ménages et à la transition démographique à venir.</p> <p>La réduction des situations de sous-occupation problématiques pour les occupants.</p>
<p>Un net ralentissement de la croissance de la vacance résidentielle, notamment dans le secteur valentinois, où elle régresse.</p>	<p>La poursuite d'une stratégie globale de lutte contre la vacance, touchant également à l'environnement des logements.</p>
<p>Une consommation d'espace naturels et agricoles qui reste conséquente ; des produits individuels peu diversifiés mais de plus en plus denses avec des risques de conflits d'usage dans les lotissements.</p>	<p>L'adaptation des modes constructifs à la perspective ZAN, en intégrant des formes urbaines plus variées, avec une densité qualitative, et en poursuivant les opérations de renouvellement urbain.</p>
<p>La persistance d'un parc ancien et dégradé.</p> <p>Une dynamique en place de réhabilitation du parc existant, privé et public</p>	<p>La massification et la montée en performance thermique des opérations de réhabilitation, pour s'inscrire dans la stratégie Nationale Bas Carbone.</p> <p>L'accompagnement des immeubles collectifs, privé et sociaux, dans leurs opérations de rénovation.</p>
<p>Des efforts conséquents de production de logements locatifs sociaux, et des évolutions positives en matière de progression des taux, et de répartition territoriale de l'offre.</p>	<p>La poursuite d'un rythme de production sociale élevé pour répondre aux besoins des classes moyennes et modestes.</p> <p>L'accompagnement (financier et en ingénierie) des communes SRU dans leurs obligations de rattrapage</p>

<p>Une difficulté à répondre aux objectifs d'attributions des ménages précaires</p>	<p>La diffusion progressive du parc social hors des secteurs à forte concentrations et la production d'une offre très sociale au sein des logements mis sur le marché.</p>
<p>Un marché immobilier de plus en plus tendu, qui complexifie le parcours résidentiel au sein de l'agglomération. Le décalage croissant entre les prix de vente pratiqués et les capacités d'accession des ménages</p>	<p>La diffusion d'une offre en accession sociale sur une grande partie du territoire. La maîtrise des prix de sortie des opérations, par le biais de la maîtrise foncière, réglementaire ou la négociation.</p>
<p>Une inadéquation importante entre l'offre proposée et la demande des jeunes à faibles ressources. Des difficultés de sortie des structures d'hébergement social, en raison de la tension sur le logement accompagné et très social.</p>	<p>Le développement de logements autonomes de petites typologies et à bas niveau de loyers.</p>
<p>Une conformité avec le Schéma départemental pour les aires d'accueil permanentes et de grand passage. Des situations d'occupations sauvages dans certaines communes et plusieurs sites de sédentarisation de familles ancrées sur le territoire.</p>	<p>La réalisation d'habitat adapté pour accompagner la sédentarisation des gens du voyage qui souhaitent s'installer dans le territoire.</p>

CONTACTS

Direction Habitat, urbanisme et aménagement Unité Politiques locales de l'habitat

04 75 79 20 76

Guichet unique, les Maisons de l'habitat regroupent tous les partenaires de l'habitat dont vous pouvez avoir besoin.

Recherche de logement, économies d'énergie, rénovation, adaptation, extension, acquisition en centre ancien, projet de construction, conseils juridiques et financiers, dispositifs d'aides, cohabitation intergénérationnelle...
vous y trouverez des réponses à toutes vos questions !

*Un conseil gratuit et personnalisé, ouvert à tous,
avec ou sans rendez-vous.*

● **À Valence** : 58, avenue Sadi-Carnot

04 75 75 41 25

- ▶ Lundi et vendredi : 9 h - 12 h
- ▶ Mardi, mercredi et jeudi : 9 h - 12 h / 13 h - 17 h

● **À Romans** : 36, rue de la République

04 75 75 41 25

- ▶ Lundi, mardi et mercredi : 9 h - 12 h
- ▶ Jeudi et vendredi : 9 h - 12 h / 13 h - 17 h

Consultez les horaires des permanences des acteurs
de la Maison de l'habitat sur valenceromansagglo.fr

