

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025 > 2030

ORIENTATIONS ET ACTIONS



Valence
Romans
AGGL

SOMMAIRE DES ORIENTATIONS ET DES ACTIONS

PREAMBULE	3
RENOVER	7
ACTION 1. AMPLIFIER LA RENOVATION ENERGETIQUE DU PARC PRIVE DIFFUS	10
ACTION 2. PORTER UN DISPOSITIF D'ACCOMPAGNEMENT RENFORCE SUR LES CENTRES ANCIENS URBAINS	12
ACTION 3. PORTER UN DISPOSITIF D'ACCOMPAGNEMENT RENFORCE SUR LES COPROPRIETES EN DIFFICULTE	14
ACTION 4. SOUTIEN A LA REHABILITATION DU PARC DE VRH ET DES COMMUNES.....	16
LOGER	17
ACTION 5. SOUTENIR LA PRODUCTION LOCATIVE SOCIALE.....	23
ACTION 6. FACILITER LE PARCOURS DE VIE DES PERSONNES EN PERTE D'AUTONOMIE.....	25
ACTION 7. PROMOUVOIR DE NOUVEAUX MODES DE COHABITATION	27
ACTION 8. FAVORISER LE LOGEMENT DES JEUNES (ACTIFS, EN FORMATION, ETUDIANTS.....)	29
ACTION 9. ACCOMPAGNER L'ACCUEIL ET LA SEDENTARISATION DES GENS DU VOYAGE.....	31
PLANIFIER	33
ACTION 10. TRADUIRE LE PLH DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME	41
ACTION 11. RENFORCER LA STRATEGIE FONCIERE.....	42
ACTION 12. SOUTENIR LA DIVERSITE ET LA QUALITE DES PROJETS	44
ANIMER	46
ACTION 13. ACCUEILLIR A LA MAISON DE L'HABITAT.....	48
ACTION 14. COORDONNER LA STRATEGIE INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX ET D'INFORMATION DES DEMANDEURS.....	50
ACTION 15. PILOTER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT	52
MOYENS FINANCIERS ET HUMAINS DU PLH	54

PREAMBULE

Le présent document énonce les orientations stratégiques du Programme Local de l'Habitat de Valence Romans Agglo qui tiendra lieu de Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et de Plan Partenarial de la Gestion de la Demande et d'Information aux Demandeurs (PPGDID) pour la période 2025-2030, déclinées de manière opérationnelle en fiches-actions.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte des dynamiques démographiques et économiques ayant un impact sur l'évaluation des besoins actuels et futurs en logement et hébergement, de la structuration territoriale (équipements, transports, services), des obligations législatives (notamment la loi SRU et ses obligations de production de logements sociaux pour 8 des 54 communes de l'agglomération) et des obligations découlant des documents de norme supérieure (SCoT) et enfin des capacités de développement et la dynamique de projets travaillées conjointement avec l'ensemble des communes.

Le Code de la Construction et de l'Habitation définit le contenu d'un document d'orientations. Selon l'article R.302-1 :

Le document d'orientations énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;*
- b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;*
- c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;*
- d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;*
- e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;*
- f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;*
- g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants.*

« FAIRE DE VALENCE ROMANS AGGLO LE TERRITOIRE DU BIEN HABITER » : UN AXE FORT DE LA STRATEGIE ATTRACTIVITE

Valence Romans Agglo a lancé, au cours des années 2022 et 2023, une réflexion relative à la construction d'un référentiel et d'une stratégie d'attractivité. L'objectif : tirer les constats des points forts et points faibles en matière d'attractivité territoriale, pour ensuite bâtir un modèle commun d'aménagement du territoire, permettant de conforter le cadre et la qualité de vie sur son territoire.

Parmi les constats posés, plusieurs touchent aux équilibres territoriaux et aux tendances d'habitat :

- **un territoire globalement très dynamique mais des trajectoires différenciées des deux villes principales et de leurs unités urbaines.** Le diagnostic montre en effet que l'agglomération se place parmi les premiers EPCI d'Auvergne-Rhône-Alpes en termes de croissance de population et d'emploi, avec néanmoins des tendances différenciées entre Valence, qui présente un fort dynamisme économique et démographique, et Romans-sur-Isère sur Isère, qui présente une faible dynamique démographique ;
- **des effets de concurrence entre les différentes sous-parties du territoire qui demeurent importants,** notamment entre les villes principales et leurs unités urbaines, puis entre les unités urbaines et le reste du territoire ;
- **un aménagement du territoire qui reste marqué par une logique de spécialisation des espaces et une forte dépendance à la voiture.** Le diagnostic met notamment en avant la prédominance de la maison individuelle ainsi qu'une hausse de la part modale de la voiture dans les trajets domicile-travail ;
- **un modèle qui met sous tension l'environnement et des externalités négatives qui apparaissent,** avec principalement une consommation foncière élevée et une évolution du coût du logement supérieur à la tendance nationale.

Ainsi, la capacité du territoire à offrir une gamme de logements attractive et diversifiée (répondant à la diversité des demandes tout au long du parcours résidentiel) apparaît comme un levier déterminant de son attractivité.



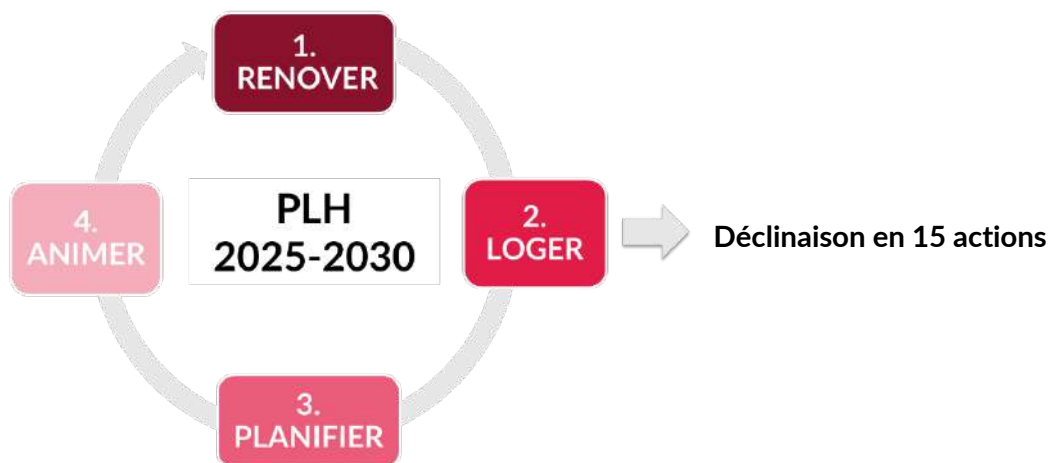
Les autres piliers touchent directement au modèle de développement territorial avec des impacts directs sur la politique de l'habitat :

- **limiter les concurrences internes** et la propension du territoire à se déstabiliser ;
- **investir dans les centralités** (villes et bourgs-centres) et en faire les locomotives du territoire ;
- **promouvoir un aménagement du territoire plus « compact », plus « intense »** et moins consommateur de ressources.

Cette stratégie d'attractivité a été validée par les élus communautaires par délibération du 08/03/2023 et constitue un socle partagé pour l'élaboration de la politique sectorielle en matière d'habitat.

STRATEGIE POUR UN TERRITOIRE DU BIEN HABITER

Quatre ambitions sont affirmées dans le Programme Local de l'Habitat 2025-2030



1 - RENOVER

Cette ambition devient la première priorité de la politique de l'habitat de l'Agglo, compte tenu des enjeux climatiques, des enjeux nationaux et surtout locaux en matière de rénovation et de requalification du parc ancien public comme privé. Ils relèvent à la fois de multiples ambitions :

- **écologique**, en lien avec le Plan Climat Air Energie Territorial de l'Agglo, en remobilisant l'offre existante aujourd'hui déqualifiée (déploiement d'une stratégie de lutte contre la vacance et le logement très dégradé) et en réduisant l'impact du secteur résidentiel dans les émissions de gaz à effet de serre (massification des rénovations thermiques) ;
- **sociale**, en luttant contre la précarité énergétique et les situations d'indignité au sein des logements et en prenant en compte le vieillissement de la population (adaptation du logement à la perte d'autonomie) ;
- **économique**, en contribuant à l'activité locale non délocalisable, notamment des artisans du territoire ;
- **urbaine**, en réinvestissant le parc ancien et dégradé, vacant pour œuvrer à l'attractivité de nos centralités.

2 - LOGER

Cette ambition vise à offrir une offre complète de logements sur l'ensemble des segments du parcours résidentiel. L'accès ou l'évolution au sein d'un logement s'est largement complexifié(e) sur le territoire de Valence Romans Agglo : pour des raisons financières (fortes évolutions des prix) mais aussi en raison de l'évolution rapide de la structure sociodémographique des ménages qui crée de nouveaux besoins auxquels l'offre peine à répondre. L'enjeu est donc d'assurer le maintien des classes moyennes et actives sur le territoire, et notamment dans les pôles urbains ; mais aussi d'accompagner les publics les plus fragiles dans leur parcours résidentiel, en agissant non seulement sur l'offre et le rééquilibrage du parc social, mais aussi par une implication de l'Agglo dans l'accueil, l'orientation et l'accompagnement du public, comme dans la gestion et l'attribution des logements sociaux. Afin d'assurer la cohérence entre ces différentes actions, il a été décidé que le PLH vaudrait CIA (Convention Intercommunale d'Attribution) et intégrerait les objectifs liés.

3 - PLANIFIER

Réguler les marchés foncier et immobilier, et proposer un modèle de développement équilibré entre les pôles urbains, périurbains et les communes rurales, pour préserver l'attractivité des villes et de l'ensemble de l'agglomération, nécessite de traduire réglementairement la politique de l'habitat au sein des documents d'urbanisme communaux.

Les impératifs de réduction de la consommation foncière, amplifiés dans le contexte ZAN (Zéro Artificialisation Nette) et à terme de l'artificialisation des sols, engagent également les territoires vers des politiques d'intervention foncière, permettant de soutenir la sortie des projets en densification et en renouvellement urbain. Ceux-ci doivent être accompagnés sur le plan de l'insertion urbaine ainsi que sur le plan financier au regard des surcoûts liés à l'intervention sur foncier complexe.

4 - ANIMER

Valence Romans Agglo pilote et coordonne les actions engagées avec l'appui d'un réseau de partenaires institutionnels, associatifs, opérateurs, etc. L'association étroite des communes est également une condition impérative pour la mise en œuvre des objectifs de production de logements, par le biais de leur document de planification notamment, mais aussi des objectifs de rénovation (repérage des situations d'habitat dégradé, copropriétés en difficulté, logements vacants de longue durée, etc.).

Le PLH fixe également un objectif ambitieux en matière d'informations, de conseils et d'orientation auprès des particuliers et des professionnels au sein des Maisons de l'Habitat, véritable guichet unique sur les questions relatives au logement, implantées à Valence et à Romans-sur-Isère.

ORIENTATION 1. RENOVER

LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES



Etoile-sur-Rhône

Crédit photo : MERC/AT

Un enjeu social et environnemental

L'évolution des modes de vie et les attentes résidentielles des habitants conduisent à un délaissement progressif du parc ancien notamment dans les centralités denses. Ce qui aboutit à une forte déqualification du parc existant, face à la concurrence de l'offre neuve qui s'est développée rapidement au cours des cinquante dernières années (doublement du parc de logements).

Cette déqualification se joue non seulement dans les centres-villes et villages, dans lesquels les phénomènes de vacance et/ou d'habitat dégradé sont les plus représentés, mais également au sein du patrimoine locatif social, localisé au sein des quartiers prioritaires de la politique de la Ville. Ces derniers font l'objet d'un défaut d'attractivité manifeste (faible demande, taux de refus conséquent, image dévalorisée...).

L'amélioration du parc ancien répond par conséquent à de multiples enjeux.

Elle est un élément clé pour la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, en remobilisant l'offre déjà existante et vacante, et en assurant de meilleures conditions de vie aux ménages.

Elle est un impératif essentiel dans les objectifs de réduction de l'impact du résidentiel dans la Stratégie Nationale Bas Carbone, par le biais de la rénovation thermique des bâtiments et l'accompagnement au changement de type de chauffage.

L'amélioration du parc participe également au maintien de l'attractivité des logements existants, leur valeur d'usage et leur commercialité. Dans un contexte de développement important de l'offre nouvelle, de recomposition et de densification, la rénovation du parc ancien s'avère essentielle pour éviter un « décrochage » et doit être encouragée voire préférée autant que possible aux opérations de démolition-reconstruction qui ont un impact environnemental plus important.

Une accélération nécessaire de la rénovation énergétique du parc privé

Environ 45 % du parc de logements intercommunal a été bâti avant les premières réglementations thermiques et ne bénéficie pas, sauf si travaux entrepris, des normes de qualité propres aux réglementations successives. De plus, selon les données de l'Observatoire National de la Précarité Énergétique en 2021, environ 12 600 ménages seraient en situation de précarité énergétique face au logement à l'échelle de l'Agglo, soit 11,5% des ménages du territoire.

La Loi Climat et Résilience impose aussi le retrait progressif de la location des logements considérés comme passoires énergétiques (E, F, G) d'ici 2034.

Afin de respecter les engagements en matière de réduction de l'impact carbone du secteur résidentiel, le PCAET prévoit une montée en puissance des objectifs de rénovation avec une ambition de 2 500 logements rénovés en BBC par an à l'horizon 2025.

Les objectifs de rénovation accompagnés au titre du PLH :

→ 3 000 réhabilitations aidées étiquette A-B en 6 ans, soit 500 par an :

- 300 logements privés accompagnés en diffus / an
- 200 logements sociaux réhabilités /an

→ 720 logements privés aidés étiquette B ou C-D en 6 ans, dans le cadre des dispositifs d'intervention renforcée :

- 500 logements très dégradés ou énergivores rénovés sur 6 ans (étiquette B / C / D) en périmètre OPAH-RU (Valence et Romans-sur-Isère)
- 220 logements rénovés sur 6 ans (étiquette B) dans le cadre du Plan de Sauvegarde des copropriétés « Barcarolle » et « Plaine & Canal » (Valence)

Pour être atteints, ces objectifs feront l'objet d'un accompagnement effectué par le service public de la rénovation de l'habitat de l'Agglo, **Rénov'Habitat Durable, Espace Conseil France Rénov' du territoire**, qui permet d'informer, de sensibiliser et d'orienter les propriétaires comme les professionnels vers des travaux de réhabilitation vertueux.

Massifier les rénovations en intervenant sur les ensembles immobiliers collectifs

Gisement principal de logements à rénover, le parc de copropriétés et des bailleurs sociaux fait partie des cibles prioritaires d'intervention de Valence Romans Agglo, autant pour rétablir l'attractivité des quartiers les plus fragiles du territoire (quartiers Politique de la ville, quartiers anciens dégradés...), que pour soutenir les objectifs ambitieux de réduction des consommations d'énergie du PCAET.

Plusieurs dispositifs de soutien renforcé aux copropriétés ont été déployés sur le territoire depuis 2018 : Plans de Sauvegarde (prévoyant environ 225 logements rénovés), POPAC, etc. La poursuite de dispositifs d'intervention renforcée auprès de nouvelles copropriétés à cibler est à envisager.

Sur le parc social, l'Agglo maintient son soutien auprès de son office, Valence Romans Habitat, dans la mise aux normes énergétiques de son parc. Elle souhaite également donner la priorité aux projets de rénovation complète, intégrant également les enjeux d'accessibilité, de confort d'usage, de qualité architecturale et urbaine. Des évolutions de typologies / configuration de pièces pourront également être envisagées afin de mieux répondre à la demande actuelle comme future.

Les communes ont également souligné le besoin d'accompagnement sur la mise aux normes de leur patrimoine résidentiel. Il s'agira ici de repérer les besoins d'amélioration du parc de logements communaux et d'identifier des solutions de conduite d'opérations pour les communes concernées et volontaires ayant du parc conventionné (en régie par la commune, avec intervention d'un opérateur social, etc.).

Une stratégie de lutte contre la vacance et l'habitat très dégradé à poursuivre

Valence Romans Agglo s'est engagé de longue date à travers plusieurs dispositifs ciblés d'amélioration du parc ancien, notamment via deux OPAH-RU portées sur les centres de Valence et de Romans-sur-Isère. Ces dispositifs font partie intégrante des stratégies globales d'attractivité et de réinvestissement des centres-villes, qui touchent aux espaces publics, à l'offre de services et de commerces, aux animations et à la sécurité publique, etc.

D'autres communes des pôles urbains ont également manifesté leur intérêt pour disposer d'une opération spécifique d'accompagnement de leur centralité, notamment Bourg-de-Péage, retenue au même titre que Romans-sur-Isère au programme national Action Cœur de Ville.

Les centres-villes continuent néanmoins de concentrer les situations de dégradation, d'indignité et de vacance de longue durée, malgré une évolution positive sur ce dernier indicateur. Depuis 2019, le volume de logements vacants diminue sur l'ensemble des strates de l'armature territoriale et notamment à Valence marqué par un regain démographique et par une hausse du dynamisme du marché immobilier à l'issue de la crise sanitaire.

Objectifs territorialisés de reconquête de la vacance de longue durée

En cohérence avec les ambitions démographiques et la minoration des objectifs de construction neuve par rapport au précédent PLH, la Communauté d'agglomération souhaite s'engager dans un **objectif ambitieux de reconquête de vacance de longue durée (> 2 ans)**.

Valence Romans Agglo accompagnera la remise sur le marché de **80 logements privés vacants depuis plus de 2 ans annuellement**, répartis comme suit :

Objectifs de résorption de la vacance privée structurelle (> 2 ans)	
Valence	30 logements vacants par an
Romans-sur-Isère	20 logements vacants par an
Autres communes	30 logements vacants par an

Cet effort permettrait de réduire le taux de vacance structurelle à **2,3 % à terme** (contre 3,3 % à ce jour).

La captation de ce gisement constitue un enjeu important pour d'une part, répondre aux besoins de croissance démographique des pôles urbains et d'autre part, contribuer à la réponse aux besoins en logement sans production de construction neuve supplémentaire.

Ces ambitions sont à mettre en regard avec les objectifs de conventionnement Anah fixés par commune, qui peuvent notamment concerner des logements vacants remis sur le marché et conventionnés.

LES ACTIONS A METTRE EN PLACE

ACTION 1.	AMPLIFIER LA RENOVATION ENERGETIQUE DU PARC PRIVE DIFFUS
ACTION 2.	PORTER UN DISPOSITIF D'ACCOMPAGNEMENT RENFORCE SUR LES CENTRES ANCIENS URBAINS
ACTION 3.	PORTER UN DISPOSITIF D'ACCOMPAGNEMENT RENFORCE SUR LES COPROPRIETES EN DIFFICULTE
ACTION 4.	SOUTENIR LA REHABILITATION DU PARC DE VRH ET DES COMMUNES

ORIENTATION 1 – RENOVER

ACTION 1. AMPLIFIER LA RENOVATION ENERGETIQUE DU PARC PRIVE DIFFUS

Objectifs

En réponse aux objectifs du PCAET, optimiser l'existant en renforçant l'attractivité du parc existant

Lutter contre le mal-logement notamment la précarité énergétique

Adapter l'habitat au changement climatique en améliorant la qualité du parc existant en diffus (maisons individuelles et copropriétés)

Un objectif de 300 logements rénovés et financés par an, fixé dans le PLH

Informer, conseiller et accompagner les ménages dans des projets de rénovation en maisons individuelles et copropriétés

Il s'agira de s'appuyer sur le service public de la rénovation de l'habitat déployé par l'Agglo au sein de ses deux Maisons de l'Habitat, en valorisant :

- **l'apport gratuit à destination des particuliers d'informations et de conseils techniques et financiers**, lors de permanences ou de visites, pour un accompagnement personnalisé à chaque étape clé du projet de rénovation ;
- **l'accompagnement auprès des copropriétés** en amont du vote des travaux ;
- **l'animation régulière de temps de sensibilisation et de formation** des particuliers, copropriétés et professionnels, d'échanges d'expériences locales (visites de logements rénovés, témoignages...);
- **le soutien à l'ingénierie des projets de rénovation**, en articulation étroite avec les opérateurs MonAccompagnateur'Rénov (MAR) et les AMO de copropriétés.

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

Inciter à la rénovation dans le parc privé en diffus

L'Agglo souhaite accompagner techniquement et financièrement :

- les propriétaires occupants modestes ou bailleurs
- les syndicats de copropriété

De manière à garantir la réalisation de rénovation de qualité, toutes les aides financières attribuées par l'Agglo, en complémentarité de l'Anah, seront conditionnées par :

- une rénovation performante permettant d'atteindre à terme l'étiquette énergétique B après travaux,
- la prise en compte d'un minimum de prescriptions techniques et écologiques.

Ces aides pourront faire l'objet d'une bonification, à savoir pour :

- les remises sur le marché des logements vacants de longue durée en centre-bourg soit une douzaine de logements durant 6 ans (hors périmètres OPAH) ;
- les solutions écologiques de rénovation des logements, afin de diminuer les consommations d'énergies fossiles et les émissions de gaz à effet de serre du territoire, mais également pour améliorer la qualité de l'air, promouvoir les solutions de rénovation locales qui limitent l'empreinte carbone, pour favoriser la biodiversité, la gestion durable des eaux pluviales et la lutte contre les surchauffes estivales.


L'ensemble de ces modalités seront précisées dans le règlement d'aides de l'Agglo.

Pilote(s)

Valence Romans Agglo – Direction Habitat, Urbanisme & Aménagement

ORIENTATION 1 – RENOVER

ACTION 1. AMPLIFIER LA RENOVATION ENERGETIQUE DU PARC PRIVE DIFFUS

Partenaires associés	<u>Partenaires techniques</u> : DDT-Anah, opérateurs agréés MAR <u>Partenaires financiers</u> : UE/Feder, Anah, CEE, Action logement, Département de la Drôme...	
Moyens humains et financiers	Budget fonctionnement : Rénov'Habitat Durable (dont moyens humains et ingénierie) : 670 000€ / an Recettes : 350 000€ / an	Budget investissement : 900 000 € / an soit 5,4 M€ en six ans
Calendrier	2024	2029
		
Evaluation	Nombre de contacts entrants à la Maison de l'Habitat sur le sujet de la rénovation énergétique Nombre de bénéficiaires des aides à la rénovation énergétique par typologie de travaux	
Lien avec d'autres politiques publiques	OPAH-RU de Valence et de Romans-sur-Isère PCAET de l'Agglo	

ORIENTATION 1 – RENOVER

ACTION 2. PORTER UN DISPOSITIF D'ACCOMPAGNEMENT RENFORCE SUR LES CENTRES ANCIENS URBAINS

Objectifs

Reconquérir l'habitat dégradé et vacant des centres anciens de Romans-sur-Isère et Valence

Objectifs de rénovation aidée de 500 logements très dégradés ou énergivores en 6 ans

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

Poursuivre les dispositifs renforcés existants : OPAH-RU de Valence et Romans-sur-Isère

Ces opérations visent à proposer une ingénierie et des aides financières renforcées, sur un périmètre ciblé, pour la réhabilitation du parc d'habitat privé, en complément des actions entreprises par les villes sur l'espace public, le commerce de centre-ville, le patrimoine historique, etc... Ces opérations mobilisent des leviers incitatifs et coercitifs.

Les périmètres, objectifs détaillés et moyens sont définis dans des conventions partenariales pluriannuelles. L'Agglo apporte sa participation au financement de l'animation de l'opération, ainsi qu'aux travaux de rénovations des propriétaires privés. Les montants et modalités de mise en œuvre de ces aides seront précisés dans un règlement spécifique.

Etudier le possible déploiement des OPAH-RU existantes à l'échelle des pôles urbains ainsi que leur poursuite dans le temps

Des études pré-opérationnelles seront nécessaires à échéance des deux opérations en cours (échéance 2025 pour Valence, 2028 pour Romans-sur-Isère) de manière à dresser leurs bilans, et redéfinir de nouveaux objectifs et moyens.

Parallèlement un AMI « territoire zéro exclusion énergétique » est déployé sur une partie de la commune de Bourg-de-Péage, sur la période 2024-2026.

Ces études réalisées à mi-parcours du PLH étudieront le possible élargissement du périmètre des opérations, de manière à englober de nouveaux secteurs urbains dégradés où la vacance est forte.

Pilote

Valence Romans Agglo - Direction Habitat, Urbanisme & Aménagement

Partenaires associés

Bénéficiaires : Propriétaires, syndicats de copropriété

Partenaires financiers : ANAH, ANRU, Caisse des Dépôts et Consignations, Action Logement, Villes, Département, Fondation du Patrimoine, Procvivis

Moyens humains et financiers

Budget investissement des OPAH-RU : 2 400 000 € / 6 ans

Budget de fonctionnement propre à chaque opération :

- OPAH-RU Romans-sur-Isère : 250 000 €/an. Co-financement Anah et CDC possible à hauteur de 70% du montant HT. Soit 450 000 €/6 ans à charge de l'Agglo
- OPAH-RU Valence : 200 000 €/an. Co-financement Anah et CDC possible à hauteur de 70% du montant HT. Soit 360 000 €/6 ans à charge de l'Agglo
- Couverture en OPAH-RU de nouveaux secteurs : 30 000 €/an pour 4 ans. Co-financement Anah et CDC possible à hauteur de 70% du montant HT

Budget pour des études de faisabilité d'un montant de **60 000 €** ; Co-financement Anah et CDC possible à hauteur de 70% du montant HT.

ORIENTATION 1 – RENOVER

ACTION 2. PORTER UN DISPOSITIF D'ACCOMPAGNEMENT RENFORCE SUR LES CENTRES ANCIENS URBAINS

Romans-sur-Isère :

- Animation OPAH-RU 2024-2028
- Étude pré opérationnelle en 2028 – Poursuite OPAH-RU 2029 -... ?

Calendrier

Valence :

- Animation OPAH-RU 2020-2025
- Etude pré-opérationnelle en 2025 - Poursuite OPAH-RU 2026 -... ?

Etudes de faisabilité pour de nouveaux secteurs en 2025/2026

Evaluation

Îlots dégradés en renouvellement urbain

Logements rénovés

Logements vacants remis sur le marché

Lien avec d'autres politiques publiques

Action Cœur de Ville/Opération de Revitalisation de Territoire PRU

ORIENTATION 1 – RENOVER

ACTION 3. PORTER UN DISPOSITIF D'ACCOMPAGNEMENT RENFORCE SUR LES COPROPRIETES EN DIFFICULTE

Objectifs

Poursuivre les actions curatives dans le cadre du dispositif plan de sauvegarde auprès des deux copropriétés ciblées depuis 2020 en périmètre NPNRU

Renforcer les actions auprès de copropriétés fragilisées nécessitant une rénovation énergétique ambitieuse

Répondre aux objectifs du PCAET, lutter contre les passoires énergétiques (Loi Climat et Résilience) et prendre en compte dès à présent les changements climatiques

Poursuivre le déploiement des plans de sauvegarde des copropriétés fragiles

Actuellement deux plans de sauvegarde (PDS) sont en cours sur deux copropriétés (Barcarolle et Plaine & Canal), situées en périmètre NPNRU à Valence. Ce dispositif est actif depuis juillet 2020 et ce jusqu'en juillet 2025.

En fin de période, il s'agira d'étudier, en collaboration avec les membres de la Commission de suivi, selon la nature (sociale, technique ou financière) et le niveau des difficultés encore observées :

- la reconduite éventuelle de ce dispositif au regard des bilans annuels et de celui en fin de démarche ;
- ou la mise en place d'un autre dispositif pour prolonger les actions émanant du PDS et garantir son efficacité.

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

Etudier le déploiement d'actions sur des copropriétés fragilisées

- au terme des PDS existants, étudier le besoin d'accompagnement renforcé pour ces copropriétés fragilisées ;
- en identifiant les copropriétés qui nécessiteraient un accompagnement renforcé en dehors des périmètre OPAH-RU et PDS actuels ;
- en communiquant davantage sur les services qu'apportent Rénov'Habitat Durable (actions 1 et 13) ;
- en promouvant le conventionnement avec travaux et l'ensemble des aides de l'Agglo (par le biais des Maisons de l'Habitat).

Pilotes

Pour les plans de sauvegarde :

Pilote : Préfet de la Drôme
Coordination : Valence Romans Agglo – Direction Habitat, Urbanisme & Aménagement

Hors plan de sauvegarde :

Valence Romans Agglo – Direction Habitat, Urbanisme & Aménagement

Partenaires associés

Partenaires techniques : DDT-Anah, communes, Ville de Valence, Procivis, syndic, conseil syndical des copropriétés, AMO/opérateurs privés, artisans et professionnels du BTP

Partenaires financiers : Etat, Banque des Territoires, Département, Procivis, communes, UE (FEDER)

Moyens humains et financiers	<p>Budget en fonctionnement : AMO ingénierie PDS : 90 000€ H.T. / an Co-financement Anah (50%) et CDC (25%) + Moyens humains de l'Agglo</p>	<p>Budget en investissement : Aides aux travaux PDS réservées sur le PLH 2018 - 2023 Aide aux travaux parc privé : cf. règlement d'aides de l'Agglo</p>
Calendrier		
Evaluation	<p>Nombre de copropriétés fragilisées par commune + évolution Montant des aides aux travaux versées à destination des copropriétés (syndic/syndicat) Nombre de ménages de demandes de subvention par statut d'occupation (PO ou PB) Nombre de réunion d'informations thématiques</p>	
Lien avec d'autres politiques publiques	<p>OPAH-RU de Valence (2020-2025) et de Romans-sur-Isère (2019-2024 et 2024-2028) Plan Climat Air Energie Territorial (2019-2024) Action cœur de ville/Opération de Revitalisation de Territoire Convention NPNRU</p>	

ORIENTATION 1 – RENOVER

ACTION 4. SOUTIEN A LA REHABILITATION DU PARC DE VRH ET DES COMMUNES

Objectifs

Soutien à la réhabilitation thermique et à l'amélioration d'usage du parc le plus ancien des communes et de Valence Romans Habitat, pour limiter l'effet « parc social à deux vitesses »

Rénover 1 200 logements sociaux de Valence Romans Habitat sur le temps du PLH, soit en moyenne 200 logements par an.

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

Poursuivre la réhabilitation du parc ancien de Valence Romans Habitat

Une **aide financière par logement rénové** sera apportée en soutien aux opérations de requalification du patrimoine de Valence Romans Habitat permettant un meilleur confort d'usage et l'atteinte du niveau de performance **énergétique BBC**. Selon l'état du bâti ou sur les secteurs à enjeux patrimoniaux, une aide bonifiée ou une dérogation dans le niveau d'exigence de performance énergétique sera proposée. Une attention particulière sera portée à l'articulation étroite avec le NPNRU.

Les montants et modalités de mise en œuvre de ces aides seront précisés dans un règlement spécifique.

Soutenir la réhabilitation du parc communal conventionné

Il s'agira d'identifier des besoins de réhabilitation du **patrimoine conventionné** pour les communes volontaires, réalisé avec le concours de l'Agglo.

Une **aide financière par logement rénové** sera apportée par l'Agglo aux communes pour concourir à l'amélioration énergétique ou patrimoniale des logements proposés à loyers modérés et conventionnés, selon une moyenne de 5 logements par an.

Pilote(s)

Valence Romans Agglo – Direction Habitat, Urbanisme & Aménagement

Partenaires associés

Bénéficiaires : Valence Romans Habitat, communes

Partenaires financiers : Valence Romans Habitat, communes, ANRU

Moyens humains et financiers

Budget en investissement :

4 500 000 € sur 6 ans en soutien des réhabilitations du patrimoine de Valence Romans Habitat et du parc communal conventionné

Calendrier

2024

2029

Tout au long du PLH



Evaluation

Nombre de logements sociaux réhabilités chaque année

Taux de vacance et taux de mobilité dans le parc de VRH

Nombre de communes sollicitant une aide financière de l'Agglo

Suivi des objectifs inscrits dans la Convention d'utilité sociale ou du Plan Stratégique Patrimonial de VRH

Lien avec d'autres politiques publiques

Convention d'Utilité Sociale / Plan Stratégique Patrimonial de VRH

Convention NPNRU et ses avenants

ORIENTATION 2. LOGER

LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES



Romans-sur-Isère

Crédit photo : MERC/AT

Un enjeu de mixité sociale et territoriale

Sur la période récente, les niveaux de ressources ont progressé favorablement sur l'agglomération, et notamment à Valence, permettant ainsi de réduire légèrement l'écart constaté entre les villes et les territoires périurbains. Néanmoins, l'Agglo se caractérise encore par une forte fragmentation sociale entre les villes, qui accueillent des populations modestes et des petits ménages, et les espaces périurbains et ruraux, qui accueillent des familles en accession à la propriété.

Les pôles urbains concentrent encore une part prépondérante de l'offre locative sociale, mais également locative à bon marché. Tandis qu'en territoires périurbains et ruraux, les marchés immobiliers manquent de diversité, en particulier en logements abordables. Ce qui pénalise les jeunes ménages et les personnes aux revenus modestes dans leur parcours.

En effet, près de 15 % des ménages du territoire vivent avec des ressources inférieures au seuil de pauvreté (1 100€ par mois et par unité de consommation). Cette part est même de 22 % parmi les locataires du parc privé. De plus, 55 % des ménages du territoire sont éligibles à un logement social. Les situations de précarité sont particulièrement présentes parmi la population jeune, qui peine de plus en plus à accéder à un logement ou à une place en hébergement (CROUS, FJT...), et d'autant plus en sortie de structure d'hébergement.

Autre enjeu majeur du territoire, le vieillissement de la population, qui devrait se renforcer considérablement au cours des prochaines années. Selon les prévisions de l'INSEE, la part des personnes âgées évoluera pour représenter 35 % de la population d'ici 2050 à l'échelle de la Drôme. Cette évolution doit être anticipée, par la création de logements adaptés, proches des services et des équipements, et diversifiés entre le maintien à domicile et l'hébergement médicalisé.

En conséquence, le PLH affirme l'importance de proposer des typologies de logements variées sur tous les territoires et de rééquilibrer géographiquement l'offre abordable, pour mieux répondre aux besoins de ses habitants. Il s'engage également à répondre aux besoins plus spécifiques. Pour se faire, Valence Romans Agglo s'inscrit dans un partenariat avec l'Etat et le Département de la Drôme pour la mise en œuvre des actions du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées et le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage.

Accompagner le développement du parc social en locatif et en accession

Le territoire connaît un renforcement global de la tension dans le marché du logement. Elle touche l'ensemble des segments du parcours résidentiel dans le parc social : depuis l'accès au parc locatif où la tension de la demande est plus forte et la mobilité plus limitée ; mais aussi vers l'accession sociale à la propriété, notamment par le biais du PSLA, pour laquelle le renchérissement des prix, et plus récemment la hausse des taux d'emprunt et du coût de la construction touchent directement les publics cibles dont par exemple les locataires du parc social solvables pour y accéder, les primo-accédants et les classes moyennes.

Dans un contexte économique incertain, la politique de l'habitat continue de soutenir le développement de l'offre de logement social et très social (PLUS, PLAI associatifs) en complémentarité avec les politiques du Département et de l'Etat.

Les objectifs territoriaux du PLH concernant le développement du parc social, en locatif public et privé, ainsi qu'en accession, sont précisés au chapitre suivant. L'objectif est, par ailleurs, d'améliorer la diffusion de l'offre sociale à l'échelle du territoire, en soutenant les communes SRU dans leur dynamique de rattrapage et en reconstituant une partie de l'offre locative dans les quartiers urbains et périurbains bien pourvus en services et transports collectifs.

Accompagner les besoins liés au vieillissement de la population et aux situations de handicap

Le diagnostic du PLH fait état de situations de sous-occupation accentuées au sein 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. La tendance démographique de vieillissement et de desserrement des ménages risque par ailleurs d'accroître ce phénomène (pour rappel, près d'un tiers du parc de logements est caractérisé par une situation de sous-occupation accentuée). Ce phénomène peut également s'avérer problématique pour des ménages seniors en perte d'autonomie (entretien du logement difficile sur le plan financier et / ou physique, etc.).

Alors que la dynamique de vieillissement de la population va s'accélérer au cours des prochaines années, l'Agglo s'engage à accompagner l'adaptation de son parc de logements permettant d'améliorer les conditions de vie à domicile pour les personnes âgées ne souhaitant pas changer de logement, mais aussi en direction des personnes en situation de handicap.

Pour une minorité néanmoins qui exprime le souhait de changer d'habitat pour un cadre de vie plus adapté (rapprochement des centres, services et commerces, vie en communauté, etc.), il est nécessaire d'anticiper cette demande en accélérant la production de logements de petites et moyennes tailles, adaptés aux besoins de mobilité réduite et aux capacités financières des ménages.

Soutenir une nouvelle offre de logement alternative et accompagner les jeunes dans leur parcours

Des systèmes de colocation solidaire et/ou intergénérationnelle, par la mise en relation des demandeurs de logements (jeunes en formation, salariés en mobilité, saisonniers, etc.) et des propriétaires de grands logements sont menés sur le territoire en partenariat avec les associations œuvrant dans ce domaine (actuellement Solidarité Habitats et Habitat et Humanisme). Outre les avantages financiers, la colocation intergénérationnelle permet également de rompre une certaine solitude tant pour l'étudiant / jeune, que pour la personne âgée en situation d'isolement.

L'état des lieux pointe également un défaut d'offre sociale à destination des étudiants pour laquelle l'Agglo souhaite apporter une réponse afin d'améliorer l'offre proposée.

Enfin, bien que la demande soit limitée, la politique de l'habitat accompagne l'émergence d'opérations d'habitat partagé sur le territoire.

LES OBJECTIFS QUANTITATIFS EN MATIERE DE MIXITE SOCIALE

Le renforcement de la tension du marché immobilier sur le territoire communautaire, avec un impact sur les capacités d'attributions dans le parc social, conforte la nécessité de dédier une part notable de logements à prix encadrés au sein de la programmation du PLH.

A l'instar de la programmation globale de logements, un double objectif de production sociale est affiché à la fois pour :

1. **A long terme, les engagements de production de logements sociaux à inscrire dans les documents d'urbanisme, définis pour chaque strate** de communes (urbaine, périurbaine, rurale et communes SRU) ;
2. **A moyen terme, la production de logements sociaux et en accession sociale sur laquelle la commune est engagée pour les six prochaines années.** Ces objectifs sont au moins égaux aux engagements minimaux pris par strate de communes et à ceux-ci s'ajoutent les projets identifiés sur le temps du PLH pour les communes qui n'auraient pas d'obligation de production de logements sociaux ou dont la programmation dépasse l'objectif fixé à l'échelle de sa strate.

Les objectifs sociaux du PLH sont des minima. Chaque commune peut donc programmer plus de logements sociaux que le prévoit le PLH, sous réserve de pouvoir les inscrire dans la programmation annuelle de l'Etat.

A noter pour le parc social public que seuls les logements-foyers à loyers modérés, donc financés en PLUS ou PLAi, sont comptabilisés au titre des objectifs en logements sociaux du PLH. La production de logements en loyer PLS n'est pas comptabilisée compte-tenu de l'inadéquation de ce type de produit avec les loyers du marché locatif privé.

Objectifs quantitatifs pour les communes non soumises aux obligations

- Objectifs pour les Pôles urbains

Dans le but de rééquilibrer la production sociale sur l'ensemble du territoire de Valence Romans Agglo, l'objectif de construction sociale des **pôles urbains** (hors communes SRU) est fixé à **20 % de la production de logements.**

Compte tenu de l'enjeu de renouvellement urbain sur le territoire, ces communes devront programmer en acquisition-amélioration ou densification l'équivalent de 20 % de l'objectif de construction sociale neuve.

- Objectif pour les communes périurbaines (pôles périurbains et villages périurbains)

Pour les pôles péri-urbains (hors SRU), présentant donc des niveaux de services et d'équipements de proximité importants, l'objectif de production de logements locatifs sociaux s'élève à **20 % de la construction neuve.** Pour les villages périurbains, cet objectif minimal à atteindre s'élève à **10 % de la construction neuve.**

- Objectif pour les communes rurales (bourgs-centres ruraux et les villages ruraux)

Au regard des difficultés de réalisation de très petites opérations en secteur rural, mais aussi des besoins en logements abordables qui touchent l'ensemble des communes du territoire, le **PLH recommande** un objectif de production sociale à hauteur de **10 % de la production nouvelle.**

Objectif pour les communes SRU déficitaires

Les objectifs de production locative sociale du PLH tiennent compte des impératifs de production fixés par la loi SRU pour 8 communes en situation de rattrapage (33 % du déficit de logements sociaux à produire pour les prochaines périodes triennales ou 25% dans le cadre d'un Contrat de mixité social abaissant).

Néanmoins, l'augmentation récente du taux de tension sur les logements sociaux, qui s'est traduite par l'obligation d'atteindre 25 % de logements sociaux au sein des résidences principales (au lieu de 20 % initialement) pour toutes les communes déficitaires de l'Agglo, crée une impossibilité d'atteinte de ces objectifs pour une majorité des communes.

Pour autant, les communes SRU marquent un **engagement fort en matière de production sociale** et fixent dans la **programmation un minimum de 60% de logements sociaux** (avec une répartition d'environ 50 % en locatif et 10 % en accession) au sein des logements neufs ; programmation également complétée, lorsque nécessaire par un **effort de conventionnement Anah**.

Une **exception est accordée à la commune de Bourg-lès-Valence** au regard de son profil de commune urbaine et d'une proportion importante

de logements privés à vocation sociale. Ainsi pour cette commune, l'objectif à atteindre sera de 40 % de logements locatifs sociaux au sein de la production, complétés par 10 % de logements en accession sociale. Au regard du potentiel présent, un effort substantiel sera demandé sur le conventionnement Anah (objectif de 15 logements par an sur le temps du PLH).

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 Contrats de Mixité Sociale « abaissants » pour une durée maximale de 2 à 3 périodes triennales consécutives et la création des Contrats de Mixité Sociale « mutualisants » 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.

Objectif de programmation SRU										Logements SRU manquants avec CMS abaissant
volume total sur 6 ans	dont logements locatifs sociaux	% logement locatif social	dont accession sociale	% accession sociale	dont conventionnement	% conventionnement	dont habitat adapté GV	% habitat adapté GV	soit Logements SRU supplémentaires	
Beaumont-lès-Valence	120	60	50%	18	15%	13	11%		91	0
Bourg-lès-Valence	580	246	42%	66	11%	90	16%		402	-89
Chabeuil	240	120	50%	24	10%	24	10%		168	35
Châteaufort-sur-Isère	130	66	51%	15	12%	18	14%		99	21
Chatuzange-le-Goubet	200	105	53%	20	10%	4	2%	12	141	-4
Étoile-sur-Rhône	170	85	50%	17	10%	14	8%	10	126	0
Montélier	132	66	50%	13	10%	4	3%		83	0
Saint-Marcel-lès-Valence	230	123	53%	22	10%	3	1%		148	-7
Total communes rattrapage	1802	871	48%	195	11%	170	9%	22	1258	-44

Bonification des droits à construire

Pour favoriser l'effort de production en logements sociaux, ces communes bénéficient en outre d'une **majoration des objectifs de production, activée de manière différenciée** selon les nécessités de mixité sociale de chaque commune. Cette bonification accordée à toutes les communes SRU déficitaires, à l'exception de Chatuzange-le-Goubet qui bénéficie d'importante réserve foncière, s'élève à **20% à 24% du volume de construction initiale**, ce qui représente **364 logements** supplémentaires sur les 8 communes SRU en 12 ans.

	Objectifs initiaux			Objectifs bonifiés				
	Population 2019	Indice de construction initial par strate	Soit équivalent Objectif de logements initial sur 12 ans	Indice de construction à traduire dans le PLU (logements / an / 1 000 habitants)	soit en équivalent logement sur 12 ans	Bonus accordé sur 12 ans	Bonus accordé / an	% bonus accordé
Beaumont-lès-Valence	3 984	4,9	234	5,5	263	29	2,4	24%
Bourg-lès-Valence	19 792	5,0	1 188	5,5	1 306	119	10	20%
Chabeuil	6 814	4,9	401	5,5	450	49	4,1	24%
Châteauneuf-sur-Isère	3 945	4,9	232	5,5	260	28	2,4	24%
Chatuzange-le-Goubet	5 934	4,7	335	4,7	335	0	0	0%
Étoile-sur-Rhône	5 520	4,9	325	5,5	364	40	3,3	24%
Montélier	4 271	4,9	251	5,5	282	31	2,6	24%
Saint-Marcel-lès-Valenc	6 289	4,9	370	5,5	415	45	3,8	24%
Total communes rattrapage	56 549	4,9	3 335	5,4	3 675	341	28	20%

Objectif pour les communes susceptibles d'être prochainement concernées par les obligations

Par ailleurs, les **communes susceptibles d'être concernées par ces obligations** à court terme (notamment Malissard) doivent anticiper cette situation et consentir un effort à hauteur de **35 % de construction de logements sociaux** dans la construction neuve.

Synthèse de la programmation sociale du PLH pour les 6 prochaines années

Entre 2025 et 2030, le PLH vise la réalisation à l'échelle intercommunale de :

- 1 720 logements locatifs sociaux – soit environ 290 par an
- A peu près 180 logements en accession sociale – soit environ 30 par an
- 540 logements conventionnés Anah – 90 par an

L'objectif de programmation annuelle pour le parc aidé est donc estimé à 410 logements.

Il s'agit d'un objectif quantitatif incluant la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du NPNRU.

Objectifs qualitatifs

Chaque bailleur social est invité à construire une **programmation ajustée au contexte de chaque commune**. Il sera par exemple recherché une plus forte proportion de petits collectifs et de petits logements (T1/T2) sur certains quartiers de centres-villes ou centres-bourgs, où ce type d'offre peut manquer.

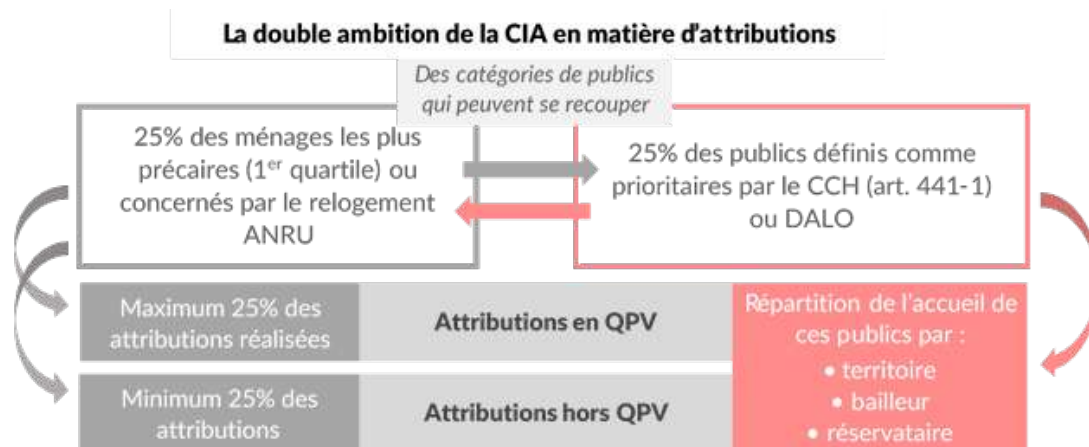
Afin d'accompagner la montée en qualité architecturale et l'insertion urbaine des projets, l'avis de **l'architecte-conseiller est rendu obligatoire pour tous les projets comprenant du logement locatif social** en contrepartie du financement apporté par Valence Romans Agglo.

Afin de répondre aux impératifs de réduction de la consommation foncière, l'objectif est fixé à chaque bailleur de réaliser **20 % de la programmation en renouvellement urbain** (démolition-reconstruction) **ou acquisition-amélioration**.

Conformément aux attentes de l'Etat, chaque opération devra intégrer un minimum de **40 % de PLAI**.

Objectifs en matière d'attributions

Les orientations et objectifs de la Convention Intercommunale d'Attribution 2018-2023 sont à présent pleinement intégrés au Programme Local de l'Habitat. Depuis son adoption, une succession de lois conforte les obligations suivantes en termes d'attribution, pour lesquelles le PLH devra être attentif et y répondre :



Les ménages du 1^{er} quartile correspondent aux 25% des ménages les plus précaires selon un seuil de ressources fixé par arrêté préfectoral chaque année. En 2023, ce seuil à l'échelle de l'Agglo est fixé à 763€ / mois et par unité de consommation (arrêté préfectoral du 21 avril 2023).

LES ACTIONS A METTRE EN PLACE

ACTION 5.	SOUTENIR LA PRODUCTION LOCATIVE SOCIALE
ACTION 6.	FACILITER LE PARCOURS DE VIE DES PERSONNES EN PERTE D'AUTONOMIE
ACTION 7.	PROMOUVOIR DE NOUVEAUX MODES DE COHABITATION
ACTION 8.	FAVORISER LE LOGEMENT DES JEUNES (ACTIFS, EN FORMATION, ETUDIANTS...)
ACTION 9.	ACCOMPAGNER L'ACCUEIL ET LA SEDENTARISATION DES GENS DU VOYAGE

ORIENTATION 2 – LOGER

ACTION 5. SOUTENIR LA PRODUCTION LOCATIVE SOCIALE

Objectifs

Produire **environ 290 logements locatifs sociaux** en droit commun par an sur six ans (soit 1 720 logements) dont 60% de PLUS et 40% de PLAI

Finaliser la reconstitution de l'offre dans le cadre de la convention NPNRU avec un objectif total d'environ 150 logements d'ici 2026 dont 40% de PLUS et 60% de PLAI

Apporter une réponse aux besoins identifiés en logements à destination des ménages éligibles au parc social

Favoriser la mixité sociale en prenant en compte la capacité du fonctionnement des communes et des quartiers, des potentiels fonciers et de la capacité des bailleurs à produire

Maintenir l'aide au logement social, financé en PLUS

En articulation avec le Plan logement du Département, ayant fait l'objet d'une convention bipartite, l'Agglo reconduit **son aide financière pour de la production de logements PLUS**. Cette aide sera déterminée :

- **en forfait** en distinguant l'OPH rattaché à l'Agglo et les autres bailleurs, conditionnant une intervention prioritaire dans les communes SRU (60% de la production de chaque bailleur) et dans l'enveloppe urbaine, selon les conditions d'attribution (dont l'avis de l'architecte-conseiller en amont du projet) ;
- **en bonus selon les priorités de l'Agglo** (renouvellement urbain, acquisition-amélioration, sorties de vacance de longue durée, ...).

Prolonger l'aide au logement d'insertion, financé en PLAI fléché MOI et Gens du Voyage

L'Etat et le Conseil départemental soutiennent majoritairement le PLAI. En complément, Valence Romans Agglo souhaite poursuivre le financement d'opérations en PLAI, avec un accompagnement social :

- en associatif, porté par les organismes MOI, soit un objectif de 14 logements / an ;
- en adapté pour la sédentarisation des Gens du Voyage, soit en moyenne 9 maisons / an ([action 9](#)).

Accorder la garantie d'emprunt

L'Agglo pourra être sollicitée pour garantir les emprunts de prêts destinés à la réalisation d'opérations en logements locatifs sociaux en PLAI et en PLUS.

100% des garanties d'emprunt seront désormais **accordées** par l'Agglo à **l'ensemble des bailleurs sociaux** (publics et privés) présentant des prêts CDC (ou autres créanciers) pour des programmes locatifs sociaux.

Promouvoir le conventionnement dans le parc privé

En lien avec les actions de l'orientation 1 (RENOVER), Valence Romans Agglo souhaite accélérer le conventionnement du parc locatif privé et plus particulièrement dans les communes assujetties SRU, un des moyens opérationnels pour produire du logement social en diffus et conforter une offre abordable de fait.

Ces modalités d'intervention seront précisées dans le cadre d'un règlement d'aides dédié.

Modalités
opérationnelles
de mise en
œuvre

ORIENTATION 2 – LOGER


ACTION 5. SOUTENIR LA PRODUCTION LOCATIVE SOCIALE

S'appuyer sur le futur Contrat de Mixité Social intercommunal

Un travail a été mené entre les huit communes déficitaires, l'Etat, l'Agglo et l'EPORA pour élaborer le **Contrat de Mixité Social intercommunal** abaissant pour la période triennale 2023-2025.

Ce document indique la « **feuille de route** » pour **2023-2025** des huit communes. Il s'agit ainsi des engagements de moyens pris par chaque commune pour atteindre le taux de 25% de logements sociaux dans les résidences principales.

Afin d'aider les communes à atteindre cet objectif, le **rythme de rattrapage**, récemment fixé par la loi 3DS, est ainsi **revu à la baisse passant de 33% des logements manquants à 25%**, du fait d'un choix abaissant acté par l'Etat, les communes et l'Agglo.

Pilotes	Valence Romans Agglo – Direction Habitat, Urbanisme & Aménagement DDT de la Drôme pour l'agrément		
Partenaires associés	<u>Partenaires techniques</u> : DDT/Anah, Département, communes, AURA Hlm, bailleurs sociaux ou organismes agréés MOI, Action Logement, architectes-conseillers <u>Partenaires financiers</u> : Etat, Banque des Territoires, Département, Action Logement		
Moyens humains et financiers	Budget fonctionnement : Moyens humains de l'Agglo	Budget investissement : Logements locatifs sociaux : 1M € / an soit 6M € sur 6 ans Garanties d'emprunt : 100% Valence Romans Agglo	
Calendrier	2024	2026	2029
	Validation de la révision du règlement d'aides PLH	Réévaluation éventuelle lors du bilan à mi-parcours du PLH	 Application des aides : tout au long du PLH
Evaluation	Nombre d'agrément LLS accordés par type de financement et par commune Nombre de logements conventionnés Anah par type de financement et par commune Nombre de logements sociaux livrés par type de financement et par commune		
Lien avec d'autres politiques publiques	<i>Plan Logement du Département (2022-2028)</i> <i>Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (2019-2024)</i> <i>Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des Gens du Voyage (2022-2028)</i> <i>Schéma de Cohérence Territoriale (en cours de révision)</i> <i>Documents de planification communaux (PLU et cartes communales)</i>		

ORIENTATION 2 – LOGER

ACTION 6. FACILITER LE PARCOURS DE VIE DES PERSONNES EN PERTE D'AUTONOMIE

Objectifs

Articuler le PLH avec les actions du Département et de l'Etat dans le territoire communautaire

Apporter une réponse adaptée et alternative aux personnes en perte d'autonomie (seniors et personnes en situation de handicap)

Accompagner les ménages cibles dans la réalisation de travaux d'adaptation du logement pour ces publics

Apporter une information et un conseil personnalisé en faveur du maintien à domicile

Il s'agira de **poursuivre l'information et l'accès aux droits, l'accompagnement technique, social et administratif** à destination des personnes en perte d'autonomie (personnes âgées et/ou en situation de handicap) souhaitant adapter leur logement, en mobilisant :

- **Soliha Drôme**, en tant qu'opérateur associatif soutenu par le Département dans le cadre d'une convention (soutien aux initiatives associatives), en proposant des permanences physiques et téléphoniques et des visites-conseils personnalisés ;
- **la Maison de l'Habitat de Romans-sur-Isère et de Valence**, qui permettront d'apporter une information de premier niveau et d'orienter le public vers les bons partenaires ;
- en complément, **les guichets France Services et les CCAS** existantes sur le territoire.

Encourager et soutenir l'habitat inclusif

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

En appui du portage du Département, par le biais de son dispositif Veille Bienveillante, Valence Romans Agglo soutient le développement des projets d'habitat inclusif. La participation de l'Agglo correspondra à un **soutien technique** de ces projets en préconisant fortement **l'intervention systématique des architectes-conseillers** en amont des projets ([action 12](#)) ainsi qu'une **aide financière spécifique à la construction d'espaces communs**. Les modalités de ce soutien seront précisées dans un règlement d'aides.

Faciliter les sorties d'établissement et service d'aide par le travail (ESAT)

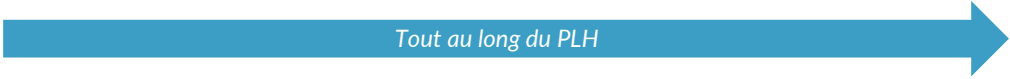
L'Agglo souhaite **apporter une vigilance dans l'insertion des personnes en situation de handicap qui sortent d'ESAT*** (actifs allant vers un établissement appartenant au milieu ordinaire ou retraités). Cela se traduira dans la prise en compte de ce public lors :

- de l'élaboration de la cotation de la demande en logement social, définissant une série de critères d'appréciation de la demande de logements, dans le cadre du Plan Partenarial de la Gestion de la Demande et d'Information aux Demandeurs ([action 14](#)) ;
- du suivi annuel de la programmation sociale.

**structure qui permet aux personnes en situation de handicap d'exercer une activité professionnelle tout en bénéficiant d'un soutien médico-social et éducatif dans un milieu protégé. Cette structure accueille des personnes qui n'ont pas acquis assez d'autonomie pour travailler en milieu ordinaire (=employeurs publics et privés du marché du travail classique) ou en entreprise adaptée à leurs besoins.*

ORIENTATION 2 – LOGER

ACTION 6. FACILITER LE PARCOURS DE VIE DES PERSONNES EN PERTE D'AUTONOMIE

Pilotes	Département de la Drôme Valence Romans Agglo – Direction Habitat, Urbanisme & Aménagement	
Partenaires associés	<p><u>Partenaires techniques</u> : DDETS, DDT-Anah, Département, communes, MDA, MDS, ESAT, ADAPEI, Maisons de l'Habitat Agglo, Soliha Drôme, bailleurs sociaux ou organismes agréés, architectes-conseillers de l'Agglo et communaux, CCAS, guichets France Services, acteurs médico-sociaux, autres acteurs associatifs</p> <p><u>Partenaires financiers</u> : Département/Conférence des financeurs, Caisses de retraites, Anah</p>	
Moyens humains et financiers	<p>Budget en fonctionnement : subvention forfaitaire en soutien des actions de promotion de l'adaptation des logements portées par Soliha Drôme : 30 000€ / an</p> <p>+ Moyens humains de l'Agglo et externalisés pour le suivi des dossiers adaptation</p>	<p>Budget d'investissement : en soutien à l'habitat inclusif : 200 000 € sur 6 ans</p>
Calendrier	2024	2029
		
Evaluation	<p>Nombre de personnes bénéficiaires de la PCH</p> <p>Nombre de personnes inscrits en GIR 3 à 6</p> <p>Nombre de demandeurs avec le motif handicap</p> <p>Nombre de demandeurs âgés 65 ans +</p> <p>Nombre de contacts téléphoniques</p> <p>Nombre de visites lors des permanences physiques</p> <p>Nombre de dossiers déposés de réalisation de travaux d'adaptation</p>	
Lien avec d'autres politiques publiques	<p>Schéma départemental des Solidarités (2019-2024)</p> <p>Projet de Territoire de l'Agglo (2020-2030)</p>	

ORIENTATION 2 – LOGER

ACTION 7. PROMOUVOIR DE NOUVEAUX MODES DE COHABITATION

Objectifs

- Promouvoir une offre alternative/innovante à destination des personnes les plus fragiles (jeunes et personnes en perte d'autonomie)
- Permettre d'apporter du lien aux personnes en situation d'isolement
- Répondre aux enjeux du logement saisonnier

Faciliter le développement de l'habitat intergénérationnel

- poursuite du soutien financier de l'association **Solidarité Habitats**, qui propose de la colocation intergénérationnelle entre jeunes et seniors isolés, pour un objectif de 25 colocations par an ;
- communication à renforcer sur cette offre alternative au sein des Maisons de l'Habitat sur l'orientation, la permanence de Solidarité Habitats dans les locaux, ... ; ainsi que sur le site Internet de l'Agglo et des partenaires associés.
- expérimentation autour d'un projet d'habitat intergénérationnel, labellisé par la Banque des Territoires et l'Etat en 2022, visant des innovations ambitieuses en faveur du vivre ensemble et de la transition écologique et sociale, répliquables sur le territoire, envisagé sur la commune de Saint-Paul-lès-Romans. Ce projet Re-Sources, dimensionné à 55 logements, n'est comptabilisé que pour partie (25 logements sont exclus du décompte) au titre de l'expérimentation déjà initiée. Il bénéficie d'un accompagnement technique de l'Agglo.

Modalité en complément des actions 6, 8 et 13

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

Soutenir l'habitat partagé

L'Agglo étudiera avec ses partenaires locaux les modalités de soutien à l'habitat partagé (ou habitat participatif), qu'il soit à l'initiative de communes, d'un groupement d'habitant ou d'un bailleur social. Ce soutien pourrait se décliner de plusieurs manières, via des aides aux travaux de rénovation pour les ménages modestes ([action 1](#)), ou encore d'une aide à l'assistance à maître d'ouvrage des collectifs d'habitants constitués, afin de favoriser l'émergence des projets dans des temps raisonnables.

Etudier la question du logement saisonnier

- en approfondissant cette problématique dans le cadre de l'observatoire de l'habitat et du foncier ([action 15](#)) ;
- en participant à une approche partenariale dans l'accompagnement des saisonniers dans leur recherche de logement et les aides possibles (en lien avec les structures existantes) ;
- en communiquant sur l'existant (logement, hébergement et aides), par le biais des Maisons de l'Habitat ([action 13](#)).

Etudier l'opportunité de la colocation dans le parc social

L'Agglo souhaite mener des réflexions sur une alternative possible, la colocation dans le parc social, en collaboration avec les partenaires (AURA Hlm, bailleurs sociaux...). Il s'agira

ORIENTATION 2 – LOGER

ACTION 7. PROMOUVOIR DE NOUVEAUX MODES DE COHABITATION

d'étudier et évaluer les besoins et l'opportunité de cette offre pour le territoire (quels publics ? quels logements à capter ? quelle gestion ? quelle demande ? ...).

Pilote

Valence Romans Agglo – Direction Habitat, Urbanisme & Aménagement

Partenaires associés

Partenaires techniques : DDT-Anah, DDETS, Département, communes, MDA, Maisons de l'Habitat, Solidarité Habitats, Action Logement, bailleurs sociaux ou organismes agréés (Habitat & Humanisme, Soliha Drôme), AURA Hlm, CAUE, architectes-conseillers de l'Agglo et communaux, CCAS, CCI, Chambre d'Agriculture...

Partenaires financiers : Département / Conférence des financeurs, Caisses de retraites, Action Logement

Moyens humains et financiers

Faciliter le développement de l'habitat intergénérationnel

Budget en fonctionnement

- subvention forfaitaire en soutien aux actions de Solidarité Habitats : 12 000€ / an
- subvention forfaitaire en soutien aux actions de Soliha Drôme : 30 000€ / an

Soutenir l'habitat partagé

Budget de fonctionnement, en soutien d'une AMO à la constitution de groupes d'habitants partagé : 4 000 € / an

Etudier la question du logement saisonnier

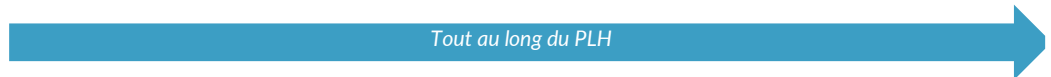
Moyens humains de l'Agglo

Calendrier

2024

2026

2029



Evaluation

Nombre de colocations intergénérationnelles mises en place par Solidarité Habitats

Nombre et montants totaux d'aides aux travaux pour l'habitat participatif

Nombre de contacts téléphoniques ou physiques

Indicateurs suivis dans le cadre de l'OHF pour le logement saisonniers

Lien avec d'autres politiques publiques

Schéma départemental des Solidarités (2019-2024)

Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (2019-2024)

Projet de Territoire de l'Agglo (2020-2030)

Convention territoriale globale (2021-2026)

ORIENTATION 2 – LOGER

ACTION 8. FAVORISER LE LOGEMENT DES JEUNES (ACTIFS, EN FORMATION, ETUDIANTS...)

Articuler le PLH avec les actions de la Ville de Valence, du Département et de l'Etat dans le territoire communautaire

Objectifs

Apporter une réponse aux étudiants boursiers de Drôme et d'Ardèche

Développer une offre pour l'ensemble des jeunes de moins de 30 ans (en formation, actifs ou en grande précarité)

Observer la situation et les évolutions autour du logement pour les jeunes

- en s'appuyant sur l'observatoire territorial du logement des étudiants (OTLE) du Sillon Alpin et les études menées en parallèle (Action Logement, ...);
- en renforçant la thématique « jeunes » dans le cadre de l'observatoire de l'habitat et du foncier (OHF) de l'Agglo ([action 15](#)).

Développer les logements étudiants à vocation sociale

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

L'Agglo participera à la création d'une future résidence CROUS à Valence, en cohérence avec son Projet de territoire (2020-2030) et sa stratégie attractivité.

Améliorer et communiquer sur l'accès à l'information et aux droits

- en mobilisant et soutenant l'Espace Info Logement porté par Soliha Drôme, qui a l'agrément CLLAJ* ([action 14](#));
- en faisant connaître l'ensemble des structures qui apportent une information ou un hébergement à destination de ces publics (universités, bureau des étudiants, PIJ, FJT, EIL, Missions Locales, CMS du Département...).

Comités Locaux pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ), Point Info Jeunesse (PIJ), Foyer Jeunes Travailleurs (FJT), Centre Médico-Sociaux (CMS)

Pilotes

Valence Romans Agglo – Direction Habitat, Urbanisme & Aménagement
Ville de Valence et le CROUS

Partenaires associés

Partenaires techniques : DDETS, DDT-Anah, Département, communes, Ville de Valence, CROUS, Académie de Grenoble, établissement d'études supérieures et de formation, Maison de l'Habitat Agglo, Point Info Jeunesse, EIL, Solidarité Habitats, Action Logement, bailleurs sociaux ou organismes agréés, Centre Médico-Sociaux, autres acteurs associatifs

Partenaires financeurs : Etat, Département, CROUS, Ville de Valence

Moyens humains et financiers

Budget fonctionnement :

subvention de l'Agglo apportée à l'EIL :
[cf. action 14](#)

enveloppe allouée à la communication :
[cf. action 15](#)

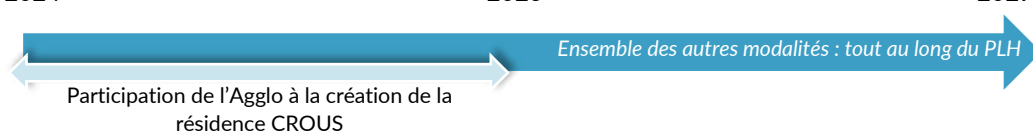
+ Moyens humains de l'Agglo

Budget investissement :

création d'une résidence CROUS :
400 000€

ORIENTATION 2 – LOGER

ACTION 8. FAVORISER LE LOGEMENT DES JEUNES (ACTIFS, EN FORMATION, ETUDIANTS...)

	2024	2026	2029
Calendrier			
Evaluation	<p>Nombre de demandes et d'attributions à destination des moins de 30 ans dans le parc social</p> <p>Nombre de petits logements (T1 et T2) mis en service au regard du stock + évolution</p> <p>Nombre de places en hébergement spécifique (FJT, résidences CROUS, ...) réservées et attribuées aux moins de 30 ans</p> <p>Nombre d'étudiants provenant de Drôme et d'Ardèche se formant dans l'Agglo + évolution</p> <p>Nombre d'alternants/apprentis présents dans l'Agglo + évolution</p>		
Lien avec d'autres politiques publiques	<p>Schéma départemental des Solidarités (2019-2024)</p> <p>Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (2019-2024)</p> <p>Observatoire territorial du logement des étudiants du Sillon Alpin</p>		

ORIENTATION 2 – LOGER

ACTION 9. ACCOMPAGNER L'ACCUEIL ET LA SEDENTARISATION DES GENS DU VOYAGE

Objectifs

Articuler le PLH avec le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage de la Drôme (2022-2028)

Permettre l'accueil temporaire et/ou ponctuel des communautés itinérantes au sein de l'Agglo, en conformité avec les compétences de la Communauté d'agglomération

Accompagner la sédentarisation des familles souhaitant s'installer de manière pérenne dans le territoire communautaire

Maintenir l'offre en stationnement dans les aires déjà existantes

L'Agglo est en conformité avec le Schéma départemental (SDAHGV) en vigueur. Ainsi, il s'agira de maintenir et entretenir l'offre déjà existante soit :

- 114 places de caravanes répartis entre trois aires d'accueil permanentes (Bourg-lès-Valence, Romans-sur-Isère et Valence) ;

Celle de Portes-lès-Valence n'apparaît pas dans le décompte puisqu'un projet de transformation de l'aire en habitat adapté est en cours.

- Jusqu'à 200 places de caravanes dans l'aire de grand passage (Valence).

L'Agglo en assure la gestion depuis la prise de compétence en janvier 2016, animée par une association AGDV26.

Déployer une offre en habitat adapté

Le Schéma départemental a recensé le besoin de créer *a minima* 48 maisons en habitat adapté sur le territoire communautaire, répartis entre cinq communes :

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

Communes concernées	Volume de logements en habitat adapté
Bourg-de-Péage	12
Chatuzange-le-Goubet	12
Etoile-sur-Rhône	10
Chabeuil	8
Romans-sur-Isère	6

A cela, s'ajoute un projet des six maisons en habitat adapté à Portes-lès-Valence, en remplacement de l'aire d'accueil actuelle (changement d'usage en cours de discussion).

Au total, **un objectif de 54 maisons en habitat adapté** a été fixé dans les six communes ciblées du territoire communautaire

Afin de favoriser leur création et en complément de l'aide de l'Etat, l'Agglo apportera un soutien financier pour du PLAi-adapté à destination des Gens du voyage ([action 5](#)).

Pérenniser l'accompagnement social auprès des familles

Au-delà de l'aide à la pierre, l'Agglo souhaite poursuivre l'accompagnement social, scolaire et administratif organisé actuellement dans les aires d'accueil du territoire avec une conseillère en économie sociale et familiale.

ORIENTATION 2 – LOGER

ACTION 9. ACCOMPAGNER L'ACCUEIL ET LA SEDENTARISATION DES GENS DU VOYAGE

Pilotes

Co-pilotes : Préfecture de la Drôme, Département et Valence Romans Agglo
Animation : Valence Romans Agglo – Direction des Familles
Direction associée : Valence Romans Agglo – Direction Habitat, Urbanisme & Aménagement (aide à la pierre)

Partenaires associés

Partenaires techniques : DDETS, DDT, Département, communes, AGDV26, AURA HLM, bailleurs sociaux et organismes agréés, EPORA, travailleurs sociaux, acteurs associatifs...

Partenaires financeurs : Etat, Banque des Territoires, bailleurs sociaux et organismes agréés

Moyens humains et financiers

Budget fonctionnement :

258 900€ pour la gestion des aires d'accueil

+ Moyens humains de l'Agglo

Budget investissement :

10 000€ / PLAi-adapté à destination de sédentarisation des Gens du Voyage

Mise à disposition du foncier par les communes aux bailleurs sociaux

Calendrier



Avril 2024 : confirmer l'avancement des projets habitat adapté

possibilité d'une prorogation d'un an l'aide de l'Etat pour les projets engagés

7 octobre 2024 : date butoir pour l'aide de l'Etat

Bilan à mi-parcours du PLH

Bilan final du SDAHGV

Evaluation

Nombre de ménages identifiés par le gestionnaire à (ré)installer

Nombre de familles souhaitant se sédentariser durant le PLH

Nombre de familles installées dans un habitat adapté

Nombre de PLAi adaptés réalisés

Lien avec d'autres politiques publiques

Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (2022-2028)

ORIENTATION 3. PLANIFIER

LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES



Valence

Crédit photo : MERC/AT

Un enjeu d'équilibre territorial et de transition environnementale

Territoire attractif, Valence Romans Agglo souhaite poursuivre son développement de manière raisonnée et équilibrée : entre les différents secteurs de son territoire (renforcer les centralités, limiter la périurbanisation) et entre les différents types d'habitat proposés pour répondre à la diversité des besoins et à leurs évolutions (réduction de la part de la maison individuelle pure au profit de formes d'habitat individuels denses et de petits collectifs).

Depuis la Loi Egalité et Citoyenneté de 2017, le PLH s'est vu doté d'un volet stratégie foncière renforcé. La capacité de la collectivité à mettre en œuvre les objectifs de programmation poursuivis par le PLH passe par différents leviers de veille et de maîtrise du foncier.

Cette stratégie repose sur trois piliers fondamentaux :

- l'anticipation (veille, dialogue avec les communes) ;
- la programmation (traduction réglementaire des volumes et produits à réaliser pour permettre l'accueil dans de bonnes conditions) ;
- l'intervention (préemption, mobilisation de l'EPORA).

Le territoire ambitionne une réduction de la consommation foncière, impliquant de se positionner en priorité sur des fonciers déjà urbanisés pour éviter la consommation des sols non artificialisés (en mobilisant l'offre existante et en assurant le renouvellement urbain). Les ambitions retenues par les élus communautaires s'inscrivent aussi dans une volonté de maîtrise des coûts de sortie des opérations afin de favoriser la création de logements locatifs sociaux et l'implantation de ménages primoaccédants.

Afin de tendre vers ces objectifs, l'Agglo déploiera une politique foncière d'anticipation, cohérente et prospective.

Celle-ci s'appuie sur plusieurs piliers :

- assurer la traduction de la politique de l'habitat dans les documents d'urbanisme communaux ;
- pérenniser la collaboration avec les porteurs publics de fonciers et accompagner la sortie de projets en renouvellement ;
- favoriser la diversité et la qualité des projets.

Assurer la traduction de la politique de l'habitat dans les documents d'urbanisme communaux

La mise en place de la stratégie foncière a pour objectif au-delà de la réduction de la consommation foncière, de pouvoir garantir la mise sur le marché de logements abordables, en locatif et en accession. En effet, la tension du marché observée localement conduit à repousser (dans le temps ou dans l'espace) la possibilité de primo-accession et notamment pour les jeunes au budget plus limité.

Elle doit aussi garantir les équilibres territoriaux de développement validés par les élus, permettant à chaque secteur de bénéficier de la dynamique démographique que connaît le territoire dans son ensemble.

Les objectifs du Programme Local de l'Habitat n'étant pas directement opposables aux autorisations d'urbanisme, il revient à l'intercommunalité de s'inscrire dans une démarche proactive de traduction des objectifs dans les PLU, facilitant sa capacité à maîtriser la programmation (volumes, produits, densité, etc...).

Les objectifs présentés dans le chapitre suivant doivent être traduits par les outils de l'**urbanisme réglementaire** (objectifs de mixité sociale dans le règlement écrit ou les OAP des PLU, objectifs de densités et de réduction de la consommation foncière) mais également par un **urbanisme négocié** avec les opérateurs.

Pérenniser la collaboration avec les porteurs publics de fonciers et accompagner la sortie de projets en renouvellement urbain

Ce PLH inscrit la **poursuite et l'intensification de l'intervention de l'EPORA sur le territoire communautaire** pour qu'il contribue à la mise en œuvre des objectifs du PLH et à l'effort de construction, notamment au sein du tissu urbain.

A partir du repérage des gisements fonciers disponibles réalisé dans le cadre du diagnostic du PLH, une action plus spécifique pourra être menée sur les **gisements fonciers de long terme** et la **sortie d'opérations en centres-bourgs** : études de faisabilité et de capacité préalables pour définir le programme de logements, portage du foncier / bâtiment, et recherche d'opérateurs en mesure de réaliser le programme souhaité etc.).

L'Agglo souhaite également poursuivre son action de soutien à la surcharge foncière des opérations en renouvellement urbain structurellement déficitaires, avec un appui renforcé en cas d'intervention de Valence Romans Habitat.

Favoriser la diversité et la qualité des projets

Notre société doit se préparer à vivre sous de nouvelles conditions climatiques. Les territoires doivent engager des actions permettant d'éviter, réduire et atténuer les effets du dérèglement climatique. A cet effet, la Loi Climat et Résilience précise que dès 2030, les collectivités devront avoir diminué de moitié l'artificialisation des sols sur leurs territoires et en 2050 l'objectif de Zéro Artificialisation Nette devra être atteint.

En matière d'habitat, cela passe par une évolution de la conception des projets d'aménagement, et par voie de conséquence des changements de comportement pour les habitants de demain.

Dans le cadre de ce PLH, l'Agglo s'engage à :

- **préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers des dynamiques d'artificialisation** en favorisant notamment les opérations en renouvellement urbain, mais aussi en connectant le développement des secteurs d'habitat à la proximité des emplois, services, commerces et axes de transports ;
- **augmenter la part des formes urbaines plus compactes** (individuels groupés / maisons de ville et petits collectifs principalement à proximité des centres-villes et centres-bourgs) : il s'agira de proposer des formes urbaines plus denses dans les opérations neuves et de mobiliser l'existant (opérations en renouvellement urbain, reconversion du bâti ancien, ...) ;

- **stimuler la production d'habitats bioclimatiques** pour réduire les besoins en énergie pour le refroidissement des logements (réflexions à mener sur l'orientation du logement, favoriser la circulation d'air, sur les matériaux permettant de conserver la fraîcheur, ...);
- **veiller à la végétalisation de nouveaux projets** pour rendre le territoire plus résilient au changement climatique : végétalisation des bâtiments permettant une amélioration du confort des habitants en renforçant l'isolation thermique (alternative naturelle pour refroidir les bâtiments en été et garder la chaleur en hiver), création d'espaces de pleine terre (jardins publics, dans les cours d'immeubles, plantations sur la voirie, ...).

LES OBJECTIFS QUANTITATIFS EN MATIERE DE CONSTRUCTION NEUVE ET DE CONSOMMATION D'ESPACE

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

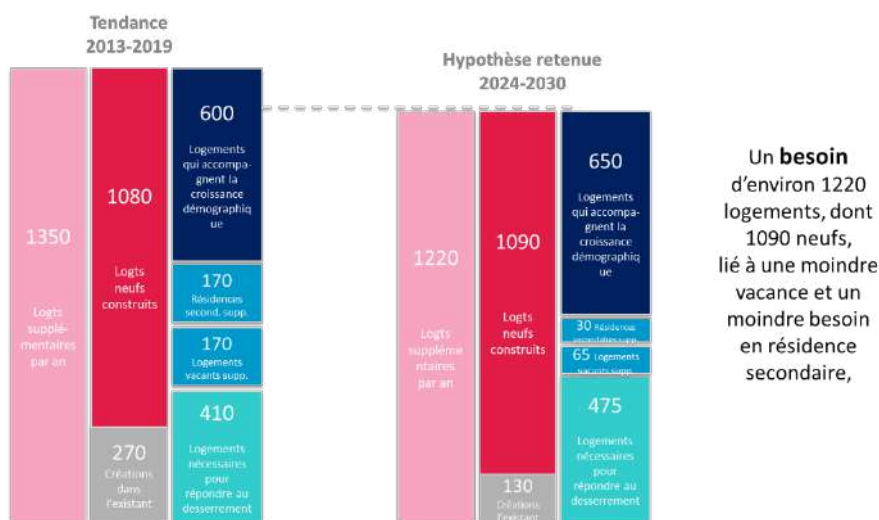
Sur la base des hypothèses travailler dans le cadre du diagnostic, les besoins prospectifs en logement retenu est le suivant :

- 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**.

Dans ces perspectives, une construction de 1 090 logements par an auxquels s'ajoutent 130 logements recomposés dans l'existant chaque année permettrait d'accompagner une croissance annuelle de la population de +0,6 %.

Cette perspective conduit à prévoir 1 500 habitants supplémentaires par an pendant six ans, pour aboutir à près de 242 000 habitants au 1^{er} janvier 2030.

Estimation des besoins en construction neuve à l'échelle de l'Agglo



Principe de territorialisation des objectifs de construction, en cohérence avec les équilibres urbains retenus par le SCoT



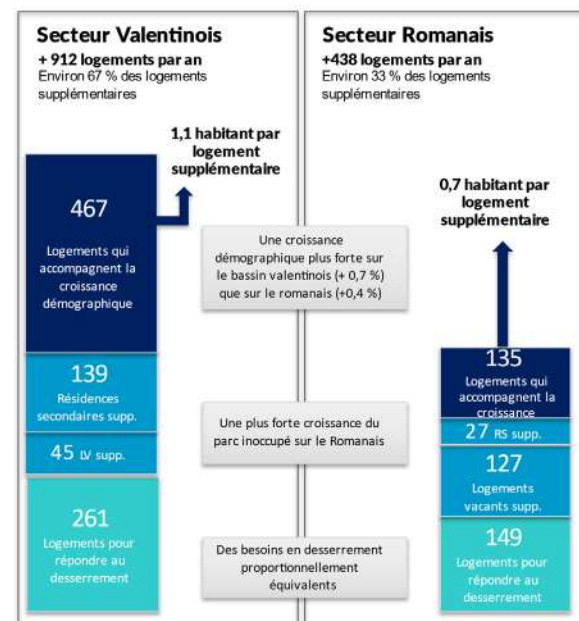
Répartition de la construction neuve retenue par le PLH selon l'armature urbaine définie par le SCoT :

Pôles urbains (5 communes)	Pôles et villages périurbains (20 communes)	Bourgs et villages ruraux (29 communes)
62%	29%	9%

Principe de territorialisation des objectifs de construction par bassin d'habitat, conforme aux besoins

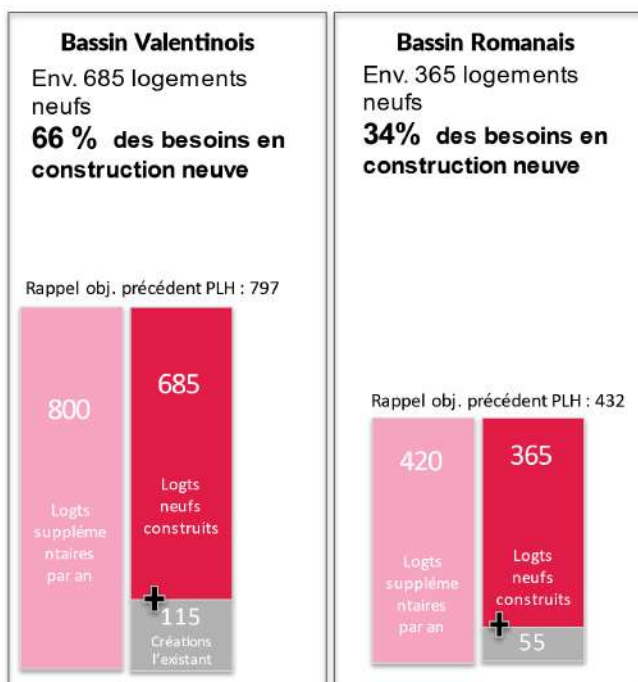
Le diagnostic du PLH fait état de **deux tendances distinctes entre les bassins de vie valentinois et romains**. Si en matière de construction, les deux bassins de vie ont connu une dynamique de construction quasi-proportionnelle au nombre d'habitants (67 % des nouveaux logements réalisés dans le secteur valentinois, qui accueille 64 % de la population / 33 % dans le romain, 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**.



- 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.

Aussi, 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**



Définition des objectifs de construction par secteurs du PLH

Afin de garantir un **atterrissage opérationnel des objectifs communaux**, ces objectifs par secteur géographique ont ensuite été mis en regard avec la réceptivité foncière et la dynamique de projet attendue sur le temps du PLH pour chacune des communes. Considérant que les principes de territorialisation étaient des impératifs à respecter, la répartition par commune des logements à construire ne pouvait se faire qu'au sein d'un même secteur du PLH (même strate urbaine d'un même bassin de vie) par un **principe de mutualisation**.

L'équilibre défini par le PLH tient compte des réalités du marché différentes dans les deux bassins de vie, des obligations de rattrapage liées à la loi SRU et du niveau de service des communes.

Les résultats de cette concertation avec les communes et les objectifs de programmation à cette échelle des secteurs sont présentés dans le tableau suivant, suivant deux échéances :

- 1 – **une production estimative à court terme, pour les 6 années du bilan du PLH**, au plus près de la réalité de terrain des communes (réceptivité foncière et dynamique de projet attendue) et déterminé avec elles, tout en respectant les principes de territorialisation selon l'armature territoriale définis ci-avant. C'est sur la base de ces objectifs que le bilan triennal et à 6 ans du PLH devront être réalisés.
- 2 – **la définition à plus long terme d'un objectif de production à traduire dans les documents d'urbanisme**. Afin de garantir le respect de la dynamique globale de production, des ambitions de rééquilibrage au sein de l'armature territoriale ainsi qu'en faveur de la mixité sociale, les objectifs définis ici seront à traduire au sein des PLU des communes dans un délai de trois ans.

Territoire	Projets retenus pour les 6 années du PLH 2025-2030			Objectifs PLH à appliquer dans les documents d'urbanisme		
	Volume annuel	Volume sur 6 ans	indice de construction (logements / an / 1000 habitants)	Indice de construction (logements / an / 1000 habitants)	Volume annuel	Volume sur 12 ans
Pôle Urbain Valentinois	472	2 830	5,0	5,0	472	5 656
Périurbain Valence	230	1 379	5,4	5,4	227	2 711
<i>dont périurbain Valence SRU</i>	170	1 022	5,5	5,5	169	2 014
<i>dont pôles périurbains Valence Non SRU</i>	44	266	5,1	5,1	44	513
<i>dont villages périurbains Valence Non SRU</i>	15	91	4,5	4,5	15	183
Rural Valence	22	132	4,1	4,1	22	264
Pôle Urbain Romano-Péageois	205	1 230	4,8	4,8	207	2 480
Périurbain Romans	99	593	4,7	4,7	98	1 172
<i>dont périurbain Romans SRU</i>	33	200	5,6	4,7	28	337
<i>dont pôles périurbains Romans Non SRU</i>	53	319	4,4	4,7	57	689
<i>dont villages périurbains Romans Non SRU</i>	12	74	4,4	4,3	12	146
Rural Romans	62	372	3,8	3,8	63	745
CA Valence Romans Agglo	1 089	6 536	4,9	4,9	1 088	13 203

Les objectifs de construction neuve du PLH doivent s'entendre comme des minimums pour les communes des pôles urbains et des maximums pour toutes les autres.

Les indices de construction pour 1 000 habitants retenu par le PLH

Le PLH considère que les communes des pôles urbains doivent atteindre l'objectif minimum de 5 logements par an pour 1 000 habitants pour le pôle urbain valentinois, et 4,8 logements par an pour 1 000 habitants pour le pôle romanais.



Les communes périurbaines et rurales se voient attribuer un objectif inférieur, en fonction de leur hiérarchie dans l'armature urbaine hormis pour celles soumises à l'obligation de rattrapage au titre de la Loi SRU¹ pour lesquelles la nécessité de production de logements sociaux implique un rythme de construction plus important. Ce bonus de construction est variable selon les communes (cf. supra) et s'élève en moyenne à 24 % de droit à construire en sus. Ce bonus est compris dans les objectifs chiffrés présentés dans les tableaux.

Les communes périurbaines non SRU se voient donc attribuer un objectif de production inférieur à celui de leur pôle urbain de référence ; mais supérieur aux communes rurales qui ne bénéficient pas de l'environnement de services nécessaire à un accueil conséquent de population.

¹ BEAUMONT-LES-VALENCE, CHABEUIL, CHATEAUNEUF-SUR-ISERE, CHATUZANGE-LE-GOUBET, ETOILE-SUR-RHONE, MONTELIER, SAINT-MARCEL-LES-VALENCE.

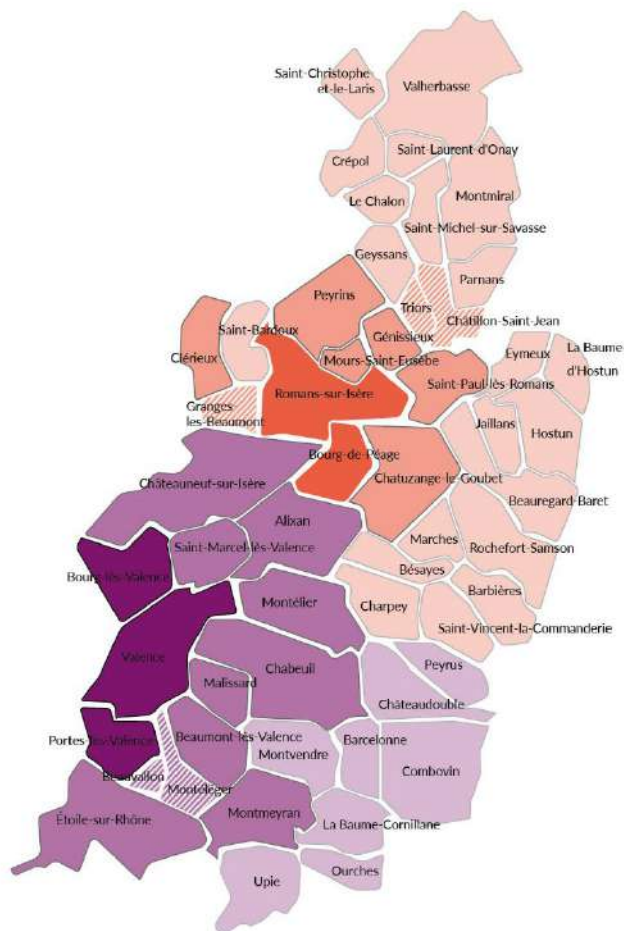
Les objectifs de production de logements à appliquer aux documents d'urbanisme

BASSIN DE VIE DE ROMANS

-  **Communes urbaines**
207 logements par an
-  **Pôles périurbains**
85 logements par an
-  **Villages périurbains**
13 logements par an
-  **Communes rurales**
63 logements par an

BASSIN DE VIE DE VALENCE

-  **Communes urbaines**
472 logements par an
-  **Pôles périurbains**
212 logements par an
-  **Villages périurbains**
15 logements par an
-  **Communes rurales**
22 logements par an



Le suivi-évaluation des objectifs de création de logements du PLH

Les objectifs de production du PLH reposent sur la création de nouveaux logements via les mises en chantiers de logements neufs et les logements créés par changement de destination. Ils ne comprennent pas la mobilisation des logements vacants, considérés comme des logements déjà existants.

Le suivi de la mise en œuvre de cet objectif s'appuie sur le décompte des ouvertures de chantier selon la source **SIT@DEL à date réelle**. Pour ce suivi, tous les logements ayant fait l'objet d'une ouverture de chantier à compter du 1^{er} janvier 2018, date d'approbation du premier PLH de Valence Romans Agglo, sont comptabilisés dans les réalisations de la commune.

Ce bilan des réalisations est pris en compte lors de la mise en compatibilité des PLU avec le PLH. Lorsque le bilan est excédentaire, l'objectif à retenir doit être réduit en proportion équivalente au surplus déjà construit. Lorsque le bilan de la période antérieure est déficitaire, l'objectif à retenir peut-être augmenté dans les mêmes proportions.

A l'occasion du bilan à mi-parcours du PLH (2027), le principe de fongibilité entre communes pourra être débattu, et le cas échéant, aboutir à une mise à jour du PLH tout en restant compatible avec le SCoT révisé.

Les objectifs territorialisés de consommation foncière

Concernant la construction neuve, le PLH s'inscrit dans les objectifs globaux de consommation foncière du SCoT. Cet objectif sera à considérer à l'aune de la Loi Climat et Résilience et de la perspective Zéro

Artificialisation Nette qui vise entre 2021-2030 une **réduction de 50 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, par rapport à la période 2011-2020.**

Les objectifs de production de logement du PLH sont à réaliser en priorité dans le tissu urbain existant. Aussi, les besoins fonciers en extension sont calculés par chaque commune **au regard du potentiel de logements compris dans l'enveloppe urbaine.**

Le recensement du potentiel de création de logements intra-muros se fait :

- en considérant le **renouvellement urbain, les dents creuses, la moitié des logements recensés en changement de destination** et la prise en compte des divisions parcellaires selon le rythme antérieur ;
- en appliquant les objectifs de **densités plancher du SCoT.**

Le nombre de logements neufs à considérer pour le calcul de la consommation foncière des communes SRU déficitaires s'entend hors bonus, conformément aux orientations du SCoT.

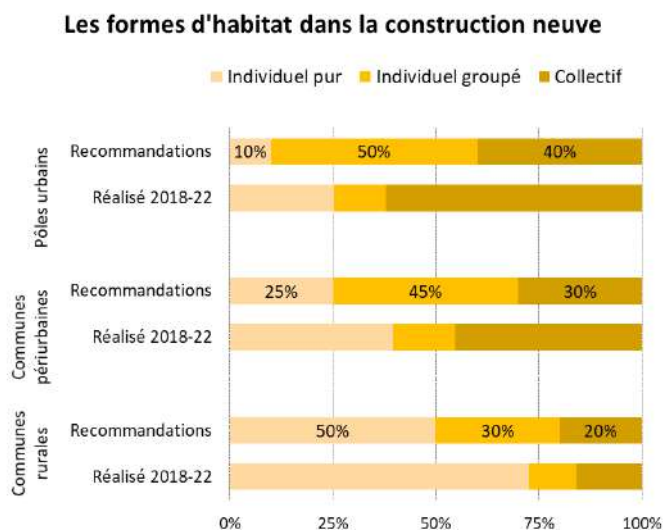
Un vade-mecum précisera les modalités de calcul de l'enveloppe foncière dédiée à l'habitat.

Les formes urbaines à produire

Pour favoriser la compacité de l'habitat, un travail sur la diversité des formes d'habitat (individuel, intermédiaire, collectif) est à rechercher selon la situation de chaque territoire. Les documents d'urbanisme doivent s'inscrire dans les objectifs de diversification présentée par le SCoT, par armature urbaine.

Comme le SCoT, le PLH promeut l'habitat individuel groupé (maisons de ville et habitat intermédiaire) sur tous les territoires (urbains, périurbains et ruraux) parce qu'il permet une économie de foncier tout en respectant le souhait des ménages de disposer d'espace extérieur, de confort et d'intimité. Alors que le coût d'accès du logement y est moins coûteux et le contact avec la nature plus facile, l'habitat individuel dense facilite l'attractivité des familles sur les communes. Du point de vue urbain, l'habitat individuel groupé évite les effets de « sur-densité » des collectifs dans les tissus pavillonnaires, ou de « sous-densité » des maisons individuelles en centre-bourgs et centres-villes.

Aussi, comme le SCoT, le PLH recommande de réduire les formes de logements individuels, au profit de formes d'habitat individuel groupé, dans les proportions suivantes :



LES ACTIONS A METTRE EN PLACE

ACTION 10.	TRADUIRE LE PLH DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME
ACTION 11.	RENFORCER LA STRATEGIE FONCIERE
ACTION 12.	SOUTENIR LA DIVERSITE ET LA QUALITE DES PROJETS

ORIENTATION 3 – PLANIFIER

ACTION 10. TRADUIRE LE PLH DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Objectifs

Orienter le marché immobilier en actionnant le volet réglementaire des documents d'urbanisme

Maîtriser les équilibres territoriaux promu par le PLH, limiter l'étalement urbain en lien avec les objectifs du SCoT et l'ambition Zéro Artificialisation Nette

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

Accompagner les communes dans la définition de leurs projets habitat

Cet accompagnement vise à renforcer l'ingénierie de projet des communes qui ne disposent pas toujours de services propres.

En premier lieu, il s'agit d'appuyer les communes lors des étapes de planification ou de définition de projets urbains par l'appui technique des chefs de projet urbanisme et aménagement de l'Agglo. En complément, l'Agglo adhère au CAUE 26 et est partenaire de l'intervention du CAUE sur ces communes dans le cadre de conventionnement tripartite. Cet appui de l'Agglo et du CAUE vise à encourager la conduite d'études pré-opérationnelles d'aménagement, ou pour les communes déjà engagées dans des opérations, à les appuyer dans les négociations avec les promoteurs / aménageurs.

En second lieu, il s'agit également pour l'Agglo d'organiser des cycles de formation, des visites de sites, des temps d'échanges d'expériences entre communes (techniques et politiques).

Suivre la mise en compatibilité des PLU avec le PLH

L'Agglo, de par son statut de Personne Publique Associée (PPA) à l'élaboration, la modification ou la révision des documents d'urbanisme communaux, accompagne et conseille les communes à la mise en cohérence de leurs orientations avec celles du PLH.

En appui à ce rôle, elle communique aux communes un guide (**Vademecum Habitat**) comprenant des recommandations et des prescriptions, pour alimenter la définition des PADD et des règlements. Ce Vademecum est réalisé en interne.

Pilote(s)

Valence Romans Agglo, pour l'accompagnement des communes
Communes, pour la conduite des projets et l'adaptation des documents d'urbanisme

Partenaires associés

Bénéficiaires : communes
Partenaires techniques : DDT26, CAUE26, ADIL26, Architecte-conseiller

Moyens humains et financiers

Moyens humains de l'Agglo : 0,5 ETP chef de projet urbaniste soit 30 000 €/an
Convention CAUE en appui des cycles de formation : 6 500 €/an sur 6 ans

Calendrier

2024

2029

Tout au long du PLH



Evaluation

Suivi des modifications et révisions de documents d'urbanisme communaux
Cycle de formation organisés pour les communes

Lien avec d'autres politiques

L'ensemble des PLU et cartes communales

ORIENTATION 3 – PLANIFIER

ACTION 11. RENFORCER LA STRATEGIE FONCIERE

Objectifs	Reconquérir les îlots dégradés des centres anciens Rendre concurrentiel le foncier en renouvellement vis-à-vis du foncier en extension, en soutenant les équilibres d'opération
------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Encourager la veille et le portage foncier, en partenariat avec l'EPORA

La veille foncière vise en particulier la densification et le renouvellement urbain des centres anciens urbains, périurbains et villageois, avec une priorité donnée aux communes en retard sur leurs objectifs SRU. Les fonciers en extension, pouvant concourir à une vision stratégique à long terme, seront également considérés au titre de la constitution de réserves foncières, en particulier pour les communes SRU déficitaires.

En associant les communes et l'EPORA à une convention, un plan stratégique de veille foncière sera défini de manière à disposer d'une vision stratégique d'ensemble permettant la réalisation du programme du PLH.

Accompagner des études de capacité sur les potentiels en renouvellement urbain

**Modalités
opérationnelles
de mise en
œuvre**

Une expertise foncière réalisée à partir de visites de terrain sur les immeubles ou secteurs stratégiques identifiées avec les communes, pour estimer les programmations à réaliser, prévoir les bilans d'opérations et envisager les actions foncières à conduire.

Soutenir la surcharge foncière des opérations en renouvellement urbain

Au regard de l'ambition du ZAN et du PLH, le foncier en renouvellement urbain présente un grand intérêt, mais reste peu attractif pour un investisseur du fait d'un équilibre financier difficile (coût de libération du foncier, contrainte d'accès pour les travaux, surcoût de la démolition, etc.).

Pour encourager la mobilisation de ce foncier à enjeux sur le temps du PLH, Valence Romans Agglo s'engage à prendre en charge une partie du déficit des opérations immobilières complexes, devant produire des logements attractifs, conformément aux objectifs de diversification du PLH (logements familiaux, forme urbaine intermédiaire, etc.).


Les conditions et modalités de prise en charge des déficits d'opération seront précisées dans le règlement des aides. Le soutien de l'Agglo sera bonifié en cas de cession du foncier à Valence Romans Habitat, dans le but de favoriser la production de logements sociaux ou en accession sociale en renouvellement urbain.

Pilote(s)	Valence Romans Agglo – Direction Habitat, Urbanisme & Aménagement
------------------	-------------------------------------------------------------------

Partenaires associés	<u>Bénéficiaires</u> : Communes, EPORA, Valence Romans Habitat, <u>Partenaires financiers</u> : Communes, EPORA, Valence Romans Habitat, ANRU sur le périmètre des 4 quartiers PRU
-----------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ORIENTATION 3 – PLANIFIER

ACTION 11. RENFORCER LA STRATEGIE FONCIERE

Moyens humains et financiers	Budget de fonctionnement : pour 3 études de capacité /an en moyenne, soit 30 000 €/an Co-financement de l'EPORA possible à hauteur de 50% des dépenses.	Budget d'investissement : réservé sur 6 ans en soutien à la surcharge foncière : 3 millions euros
Calendrier	<p>2024 2029</p> 	
Evaluation	Repérage et qualification du potentiel foncier Poids du renouvellement urbain dans la construction de logements	
<i>Lien avec d'autres politiques publiques</i>	<i>Conventions avec l'EPORA</i>	

ORIENTATION 3 – PLANIFIER

ACTION 12. SOUTENIR LA DIVERSITE ET LA QUALITE DES PROJETS

Améliorer la qualité de l'architecture et des paysages du territoire

Objectifs

Accompagner l'évolution des formes urbaines dans le contexte ZAN : promouvoir la diversité de l'offre de logements et les formes d'habitats intermédiaires, ni collectifs, ni individuels, qui concilient la qualité et la densité urbaine

S'appuyer sur l'intervention d'un architecte conseiller

L'Agglo met gratuitement à disposition de tous les porteurs de projets du territoire (communes, bailleurs sociaux, opérateurs, particuliers) un conseil architectural gratuit et personnalisé. Dans le but premier d'améliorer la qualité des paysages, tous les projets qui sont donnés à voir depuis l'espace public sont ainsi concernés : l'extension ou la surélévation d'un bâtiment, la construction neuve, l'aménagement de terrains à lotir, la rénovation de façade, etc.

Les projets d'habitat social, financés par l'Agglo et les projets situés sur les zones d'activité économiques communautaires seront accompagnés de manière renforcée.

L'Agglo co-finance les missions **d'architecte-conseiller des communes qui souhaitent s'entourer de leur propre architecte-conseiller** (aujourd'hui, Romans-sur-Isère, Bourg-lès-Valence et Chabeuil). Ce soutien financier fait l'objet de convention partenariale avec les communes.

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

Pour le reste du territoire, la mission d'architecte conseiller est organisé par l'Agglo sous forme de permanences, à Valence et Romans-sur-Isère, dans le cadre d'une **prestation de service**.

Accompagner et suivre l'évolution des formes urbaines

Animation, avec le soutien du CAUE 26, de groupes de travail opérationnels **avec les acteurs de la construction** (dont ceux relevant de la promotion privée) pour partager les enjeux, objectifs et les méthodes en faveur de la diversification et la qualité de l'offre de logements.

Cette animation conduira à se doter de **référentiels communs**, comme une **Charte locale pour une production diversifiée de l'habitat**, destinée à coordonner les constructeurs et les pouvoirs publics, harmoniser les pratiques de la filière, orienter la qualité et les prix de l'offre produite en neuf et en renouvellement urbain.

Cette charte pourra comprendre une **cartographie, visant à préciser**, territoire par territoire, les objectifs de diversification de l'habitat : type de logement à renforcer au regard des tensions sur le marché, forme d'habitat à développer en priorité, gamme de prix/loyers de sortie à atteindre.

Pilote(s)

Valence Romans Agglo, communes

Partenaires associés

Bénéficiaires : porteurs de projets (collectivité, particuliers, bailleurs sociaux, promoteurs entrepreneurs, ...)

Partenaires techniques : communes, CAUE

ORIENTATION 3 – PLANIFIER

ACTION 12. SOUTENIR LA DIVERSITE ET LA QUALITE DES PROJETS

Budget de fonctionnement comprenant :

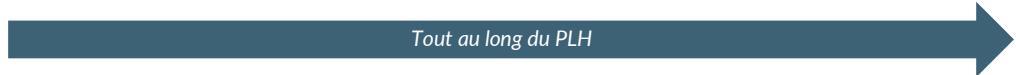
Moyens humains et financiers

- 50 000 €/an, soit 300 000 € sur la durée du PLH pour un marché de prestation de 2 architectes-conseillers ;
- 72 000 € sur 6 ans en participation financière des missions de conseil architecturale portées en direct par les communes volontaires

2024

2029

Calendrier



Evaluation

Projets accompagnés par les architectes conseillers
Charte locale de l'habitat et son bilan de mise en œuvre

Lien avec d'autres politiques publiques

-

ORIENTATION 4. ANIMER

LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES



Bourg-de-Péage

Crédit photo : MERC/AT

L'Agglo a souhaité se doter d'un projet communautaire relatif au logement référencé dans un **seul et unique document, intégrant ainsi deux stratégies intercommunales complémentaires à mener de manière concomitante** :

- la stratégie habitat qui agit sur le parc (l'offre de logements) et se traduisant dans le volet PLH,
- la stratégie d'attribution qui agit, quant à elle, sur la mixité sociale dans l'attribution de logements sociaux et sur la transparence vis-à-vis du demandeur à l'échelle communautaire. Elle se manifeste dans le volet réforme des attributions en logement social.

Par conséquent, le **Programme Local de l'Habitat 2025-2030 vaudra Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et Plan Partenarial de Gestion de la Demande en logement social et d'Information des Demandeurs (PPGDID)**. Une fois approuvé, ce PLH fera l'objet d'une convention cadre de partenariat entre l'Agglo, les bailleurs et les autres réservataires, afin d'inscrire davantage cette double dimension dans la politique locale communautaire.

L'élaboration du PLH est également l'occasion de mobiliser l'ensemble des acteurs locaux publics et privés sur la question du logement au sens large. Des outils d'animation et d'évaluation des diverses actions engagées sur le territoire, sur la durée du PLH, ont déjà été mis en place et seront poursuivis :

- **Un observatoire de l'habitat et du foncier** présentant des résultats annuels, qui donnera aux décideurs et aux professionnels une série d'indicateurs portant sur l'évolution de la situation du logement et des marchés immobiliers, l'évolution des formes urbaines et de la consommation foncière liée à l'habitat, les dynamiques de réhabilitations et d'évolution de la vacance, les dynamiques de peuplement dans le parc social (demandes au regard des attributions, occupation du parc social...) et enfin les évolutions démographiques ayant une incidence sur la demande en logement.

- **Une instance politique restreinte de pilotage et de coordination du Programme Local de l'Habitat : le Comité de Suivi.**
Il s'agit d'une instance représentative de tous les territoires de l'Agglomération et mobilisant les Vice-Présidents dont la délégation s'articule avec le PLH. Son rôle sera de veiller au bon déroulement des objectifs fixés par le PLH (en particulier sur le plan du respect des objectifs de production fixés conjointement avec les communes) et par la CIA (atteinte des obligations légales de rééquilibrage de peuplement), d'y apporter éventuellement les corrections nécessaires, mais aussi de faire le lien avec les différentes politiques sectorielles portées par l'Agglomération.
- **Un Comité de suivi politique et partenarial élargi (tenant lieu de Conférence Intercommunale du Logement) pour partager les bilans annuels et les perspectives :** les Rencontres de l'Habitat.

Le PLH affiche également l'ambition d'améliorer la **visibilité des Maisons de l'Habitat**, lieux uniques d'accueil et de conseil en matière de logement. Ce service propose aujourd'hui un accompagnement auprès de ménages souhaitant réaliser des travaux (conseil, accompagnement et aides financières) et centralise l'ensemble des informations relatives à la politique Habitat de manière générale (conseil juridique, recensement des aides, des dispositifs, des subventions, des acteurs à contacter, etc.) à destination des ménages du territoire.

LES ACTIONS A METTRE EN PLACE

ACTION 13.	ACCUEILLIR A LA MAISON DE L'HABITAT
ACTION 14.	COORDONNER LA STRATEGIE INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX ET D'INFORMATION DES DEMANDEURS
ACTION 15.	PILOTER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

ORIENTATION 4 – ANIMER

ACTION 13. ACCUEILLIR A LA MAISON DE L'HABITAT

Objectifs

Informer, conseiller, accompagner et orienter les habitants de Valence Romans Agglo, sur tous les sujets de l'Habitat, au sein de deux guichets uniques, à Valence et Romans-sur-Isère

Promouvoir ces deux Maisons de l'Habitat essentiellement auprès des habitants

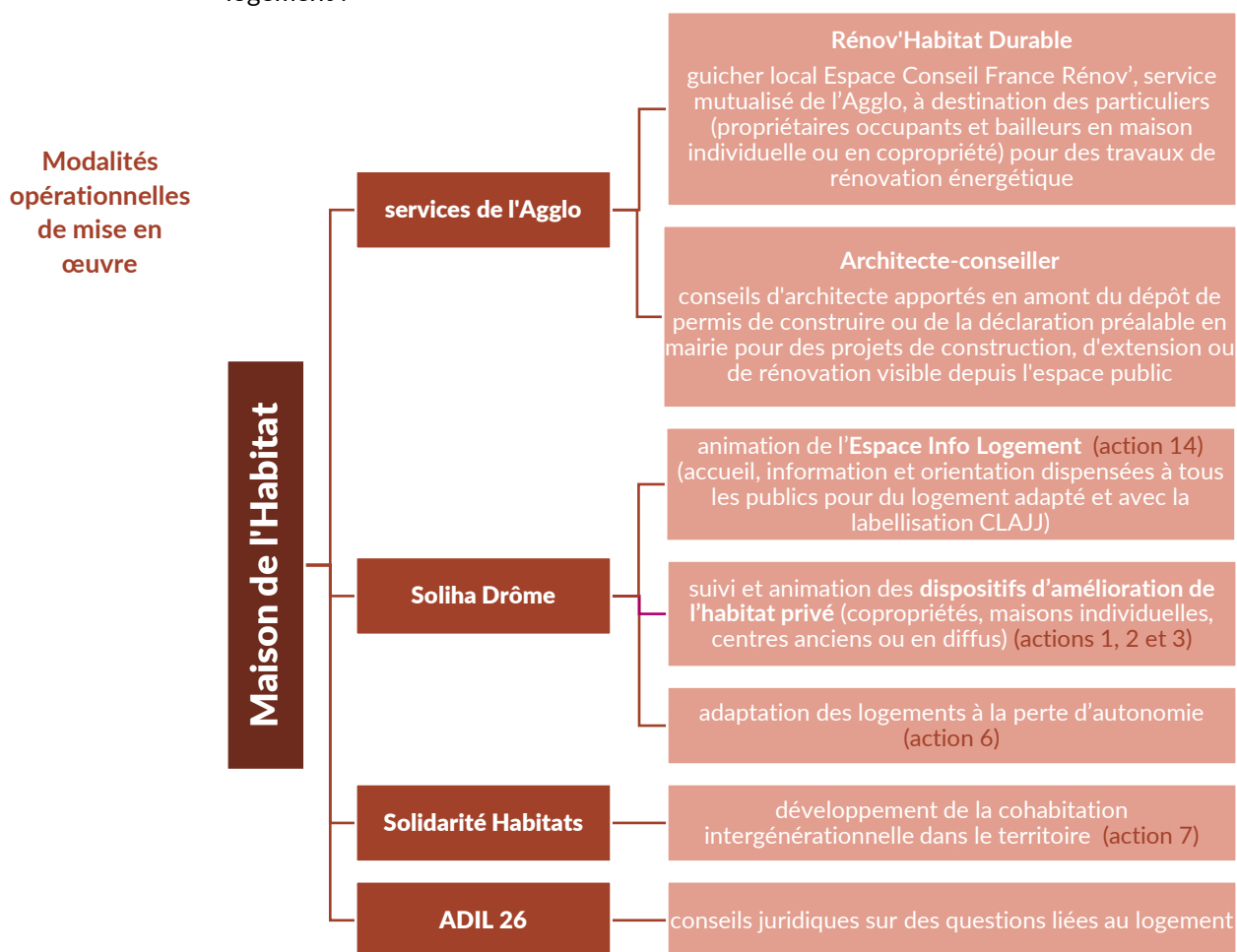
Amplifier la communication autour du guichet unique intercommunal

Il conviendra de poursuivre une communication appropriée (flyers, articles dans le magazine intercommunal et communaux, réseaux sociaux, ...) en collaboration avec les principaux partenaires présents au sein de la Maison de l'habitat, sur :

- la localisation et les horaires d'ouverture de chaque Maison de l'Habitat ;
- le rôle premier de ces deux Maisons : informer, orienter et accompagner sur les questions liées au logement ;
- les différents acteurs de l'habitat que l'on y peut retrouver et leurs missions.

Coordonner les partenaires présents et futurs au sein des Maisons de l'Habitat

Aujourd'hui, la Maison de l'Habitat s'est construite autour sept services relatifs au logement :



ORIENTATION 4 – ANIMER

ACTION 13. ACCUEILLIR A LA MAISON DE L'HABITAT



Selon les enjeux et les priorités locaux, l'Agglo souhaite :

- **maintenir les acteurs déjà présents,**
- **permettre de nouvelles collaborations,** jugées nécessaires pour apporter un soutien, un accompagnement avisé et si possible personnalisé aux habitants du territoire, voire des intercommunalités voisines.

D'autres partenaires pourront être associés et avoir des permanences, tels que l'ADIL, les Compagnons Bâisseurs, ...

Renforcer prochainement le site romanais

L'Agglo souhaite conforter la Maison de l'Habitat romanaise. Le site actuel (local loué auprès de VRH) devrait changer d'adresse et déménager dans un local plus spacieux, permettant davantage de synergie avec les différents partenaires présents (AMO OPAH, Architecte-conseiller ...).

Pilote	Valence Romans Agglo – Direction Habitat, Urbanisme & Aménagement	
Partenaires associés	<u>Bénéficiaires</u> : Propriétaires, locataires, personnes à la recherche d'un logement <u>Partenaires techniques</u> : Département, communes, CAF, Soliha Drôme/EIL-CLLAJ, Solidarité Habitats, ADIL 26, Compagnons Bâisseurs	
Moyens humains et financiers	Budget en fonctionnement : Communication diverse : 2 000€ / an + Moyens humains de l'Agglo et des partenaires présents (animation des dispositifs)	Budget en investissement : Futur site romanais : 650 000€
Calendrier	2024  2026 Projet du nouveau site pour la Maison de l'Habitat de Romans-sur-Isère	2029 Tout au long du PLH 
Evaluation	Nombre de contacts téléphoniques et si possible physiques répartis par thématique et par acteur Nombre de prises de rdv par type de travaux Nombre de flyers distribués	
Lien avec d'autres politiques publiques	<i>Projet de Territoire de l'Agglo (2020-2023)</i> <i>Plan Climat Air Energie Territorial de l'Agglo (2019-2025)</i> <i>Convention territoriale globale (2021-2026)</i> <i>Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (2019-2024)</i>	

ORIENTATION 4 – ANIMER

ACTION 14. COORDONNER LA STRATEGIE INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX ET D'INFORMATION DES DEMANDEURS

Objectifs

Poursuivre la stratégie peuplement mise en place depuis 2018 sur le territoire communautaire (*pour rappel, le PLH vaudra CIA et PPGDID*)

Renforcer le Service d'information et d'accueil du demandeur, par le biais de l'Espace Info Logement et du partenariat avec les organismes HLM et communes enregistrées

Respecter la loi ALUR instaurant la dotation d'une cotation de demande en logements sociaux, rendue obligatoire depuis la loi 3DS (23 février 2023) pour le 1^{er} janvier 2024

Articuler le PLH avec les politiques du Département et de l'Etat

Animer le réseau d'information des demandeurs

- en maintenant la coopération entre les bailleurs sociaux,
- en rencontrant dans le cadre du suivi et de l'évaluation du PLH annuellement (comité technique de peuplement, rencontres de l'habitat, points réguliers...),
- en articulant le PLH tenant lieu de CIA et de PPGDID* avec les autres politiques publiques, internes à l'Agglo ou portées par les Villes de Valence ou Romans-sur-Isère, le Département et l'Etat (Contrat de Ville, NPNRU, PDALHPD...).

*Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information aux Demandeurs (PPGDID)

Poursuivre le financement d'un service d'accompagnement renforcé des demandeurs

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

- **en renforçant le soutien de l'Agglo auprès de l'Espace Info Logement**, guichet unique d'information et d'orientation du public, porté par Soliha Drôme, proposant des permanences au sein des deux Maisons de l'Habitat de l'Agglo ;
- **en poursuivant la communication** autour de ce service et des guichets enregistrés/thématique logement social (guichets enregistrés, portail grand public, ...), qui accompagne les ménages les plus modestes, avec une labellisation CLLAJ (*Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes*).

Renforcer les pratiques de la demande et de l'attribution en logement social

- **en poursuivant l'évaluation et le suivi de la demande et des attributions** par le biais de l'observatoire de l'habitat et du foncier, le suivi et la réactualisation des indices de fragilités des quartiers...
- **en définissant et en élaboration une grille de cotation, de manière partenariale**, avec l'ensemble des acteurs du logement social : AURA HLM, bailleurs sociaux et organismes agréés, Action Logement, SIAO, Département, communes concernées (élus et services techniques), DDETS, autres acteurs...

Pérenniser la Commission d'Examen des Situations Prioritaires

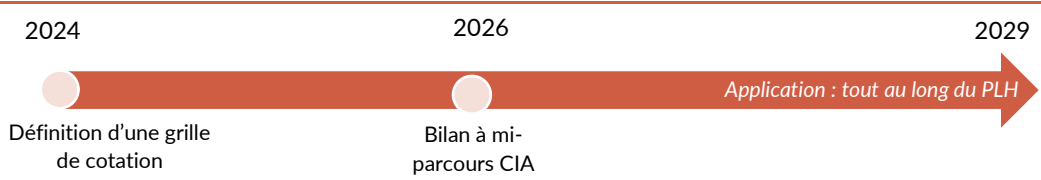
- **en maintenant et en systématisant le déploiement de l'instance partenariale** de labellisation des situations prioritaires ;

ORIENTATION 4 – ANIMER

ACTION 14. COORDONNER LA STRATEGIE INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX ET D'INFORMATION DES DEMANDEURS

Pour cela, il s'agira de requestionner et de redimensionner cette commission : quels acteurs à identifier pour y siéger ? quelle fréquence ? quid des retours à apporter aux familles ? quels objectifs ? au regard d'un bilan/de retours des acteurs concernés (travailleurs sociaux des CMS départementaux, CCAS, services logement des communes bailleurs, EIL, Etat, ...). L'objectif étant toujours à veiller à une prise en charge par l'ensemble des bailleurs de ces situations dans les processus d'attribution.

- en élargissant l'instance selon le besoin à d'autres acteurs (Centres d'Information sur les Droits des Femmes et des Familles, Pôle Logement du Département, ...)
- en réalisant un bilan annuel de l'activité de la Commission.

Pilote	Valence Romans Agglo – Direction Habitat, Urbanisme & Aménagement
Partenaires associés	<p><u>Bénéficiaires</u> : demandeurs de logements sociaux</p> <p><u>Partenaires techniques</u> : DDETS, Département, communes, EIL, AURA Hlm, bailleurs sociaux ou organismes agréés, SIAO, Action Logement, CCAS, travailleurs sociaux...</p> <p><u>Contributeurs financiers</u> : CAF, Département</p>
Moyens humains et financiers	<p>Budget en fonctionnement :</p> <p>Communication diverse : 1 000€/ an</p> <p>Espace Info Logement : 90 000€ / an</p> <p>AMO externalisée pour la définition d'une cotation : 30 000€</p> <p>+ Moyens humains de l'Agglo</p>
Calendrier	 <p>2024 Définition d'une grille de cotation</p> <p>2026 Bilan à mi-parcours CIA</p> <p>2029 Application : tout au long du PLH</p>
Evaluation	<p>Nombre d'attributions des demandeurs du premier quartile (Q1) et des trois autres quartiles (Q2 à 4) en QPV et HQPV + évolution annuelle</p> <p>Evolution annuelle du nombre de demandeurs et d'attributions dans le parc social (mutation et hors mutation)</p> <p>Evolution annuelle de la pression de la demande</p> <p>Suivi du profil des demandeurs, des attributaires et des occupants du parc social</p> <p>Nombre de contacts et de ménages suivis par l'EIL</p> <p>+ Bilan annuel et triennal du PLH tenant lieu de CIA et PPGDID, bilan des commissions d'examen des situations prioritaires</p>
Lien avec d'autres politiques publiques	<p>Contrat de Ville de Valence et de Romans-sur-Isère (en cours d'élaboration)</p> <p>Convention NPNRU</p> <p>Convention territoriale globale CAF de l'Agglo (2021-2026)</p> <p>Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement pour les Personnes Défavorisées (2019-2024)</p>

ORIENTATION 4 – ANIMER

ACTION 15. PILOTER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

Objectifs

Analyser et évaluer la situation du territoire dans la durée et le temps

Suivre et évaluer les actions du PLH

Affiner la connaissance du territoire

Renforcer l'observatoire de l'habitat et du foncier (OHF) et le faire évoluer au regard des besoins locaux et des évolutions réglementaires (l'OHF rendu obligatoire par la Loi Climat et Résilience, août 2021)

Assurer le pilotage, le suivi et l'évaluation du PLH

Il s'agira **s'appuyer sur et pérenniser le Comité de suivi** mis en place durant l'élaboration du PLH, composé :

- de la/du Vice-Président(e) de l'Agglo chargé(e) à l'habitat et au logement,
- des maires représentatifs de la diversité des territoires urbains, périurbains et ruraux.

Ce Comité **se réunira au moins une fois par an** afin de poursuivre la mobilisation politique autour du PLH, d'en assurer la mise en œuvre et l'évaluation. Il est en charge de :

- **valider les bilans du PLH/CIL et du CMS intercommunal** (annuel, triennal et final) **par le biais de l'observatoire** ;
- **ajuster les orientations et/ou le programme d'actions en cas de nécessité**, afin d'ajuster le cas échéant les objectifs et l'enveloppe financière allouée ;

L'animation et la mise en œuvre technique du PLH seront assurées par l'unité Politiques Locales de l'Habitat au sein de la Direction Habitat, Urbanisme & Aménagement de l'Agglo.

Observer et évaluer en continu le PLH

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

Dans un **objectif d'aide à la décision**, l'observatoire examine et apprécie les évolutions du territoire et les actions du PLH mis en œuvre à l'appui d'un bilan annuel.

L'OHF **collecte des données qualitatives et statistiques, traite le suivi-évaluation des indicateurs clés du PLH**, inscrits dans chaque fiche-action ainsi que des **données de cadrage** (données sociodémographiques, socio-économiques, sur les marchés immobiliers et du foncier...). Elle adhère également, autant que possible, aux outils d'observation mis à dispositions de l'Etat (GIP-SNE, Zéro logements vacants, Foncier...).

L'Agglo bénéficie du concours de l'observatoire départemental de l'habitat porté par l'ADIL à laquelle elle adhère.

L'Agglo anime par ailleurs des **échanges techniques avec les partenaires** de l'habitat et du foncier et **engage si nécessaire, des études thématiques complémentaires** pour les besoins de mise en œuvre opérationnelle du PLH (par exemple, caractériser l'adéquation entre l'offre et la demande pour les seniors, qualifier l'offre de logements à destination des jeunes, mise en œuvre et impacts du logement intermédiaire...).

Articuler le PLH avec les autres politiques publiques menées

Il conviendra de **participer aux différentes instances** qu'elles soient portées par le Département et/ou l'Etat (PDALHPD SDAGV, PDLHI) ou par d'autres collectivités ; notamment les instances internes à l'Agglo sur des thématiques connexes à l'habitat (politique de la ville, cohésion sociale, environnement, économie, urbanisme, ...).

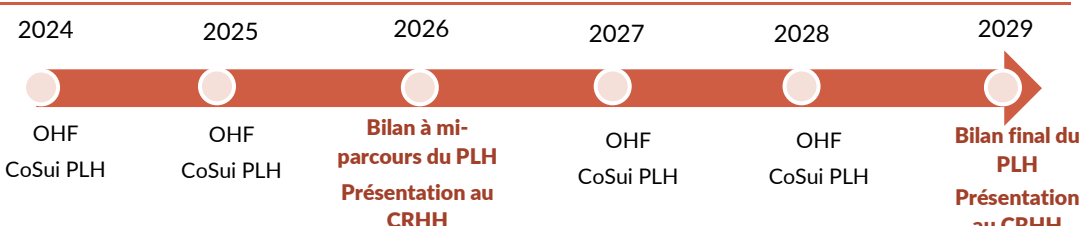
ORIENTATION 4 – ANIMER

ACTION 15. PILOTER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

Piloter la Conférence d'entente du SPRH

En tant que service public de la performance énergétique de l'habitat (SPPEH), devenu service public de la rénovation de l'habitat (SPRH), Rénov'Habitat Durable assure actuellement le pilotage et l'animation de cette instance commune aux trois EPCI identifiés (actions 1 et 13). Les modalités de mises en œuvre sont précisées chaque année au sein d'un comité de pilotage.

L'objectif est de **prolonger la mutualisation actuelle du service et de le pérenniser durablement**.

Pilote	Valence Romans Agglo – Direction Habitat, Urbanisme & Aménagement					
Partenaires associés	<p><u>Accompagnement pour l'observatoire</u> : ADIL 26</p> <p><u>Comité technique PLH/OHF</u> : DDETS, DDT-Anah, Département, communes, CAF, AURA Hlm, bailleurs sociaux et organismes agréés MOI, Action Logement, EPORA, Rénov'Habitat Durable,</p> <p><u>Acteurs associés</u> : CAUE, Réseau Mon Accompagnateur Rénov, Chambre des notaires, autres chambres consulaires, réseau FNAIM, Compagnons Bâisseurs, CAPEB, aménageurs, promoteurs...</p>					
Moyens humains et financiers	<p>Budget fonctionnement :</p> <p>AMO « Observatoire de l'Habitat et du Foncier » (OHF) : 19 000€ / an</p> <p>+ Moyens humains de Valence Romans Agglo</p>					
Calendrier	2024	2025	2026	2027	2028	2029
						
	OHF CoSui PLH	OHF CoSui PLH	Bilan à mi- parcours du PLH Présentation au CRHH	OHF CoSui PLH	OHF CoSui PLH	Bilan final du PLH Présentation au CRHH
Evaluation	<p>Au-delà des indicateurs listés dans chacune des fiches-actions qui permettront d'évaluer leur efficacité, des indicateurs structurels et conjoncturels doivent être mobilisés dans les différents observatoires. Parmi les indicateurs, il semble intéressant de distinguer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les données de cadrage, qui pourront être actualisées que tous les 3 ans. Ces données portant sur l'ensemble de la population ou du parc de logements ont une inertie importante et ne connaissent que de faibles évolutions annuelles ; - les données d'évolution, qui doivent être suivies annuellement ; - les données des actions du PLH, qui doivent permettre d'explicitier l'avancée et/ou les difficultés de chaque action, sous forme de bilan. 					
Lien avec d'autres politiques publiques	L'ensemble des documents stratégiques cités dans chacune des fiches-actions					

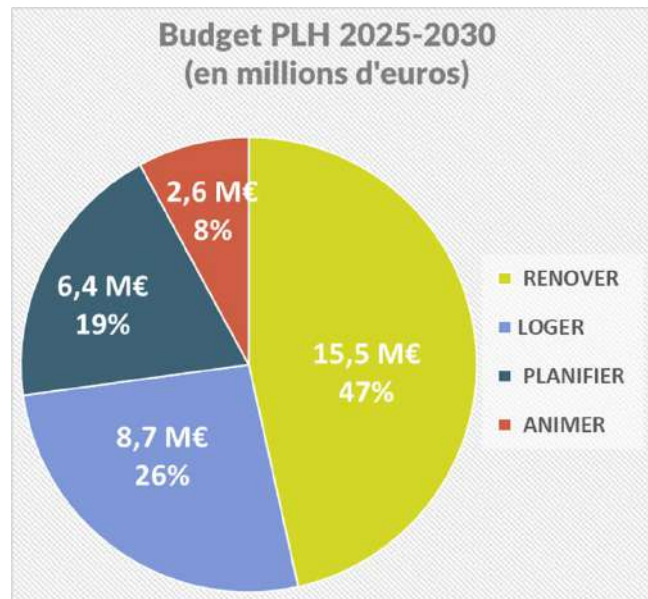
MOYENS FINANCIERS ET HUMAINS DU PLH

Pour mener à bien les actions envisagées, le **PLH 2025-2030 réserve un budget de 5,2 M €/an, correspondant en moyenne à 25 €/habitant/an.**

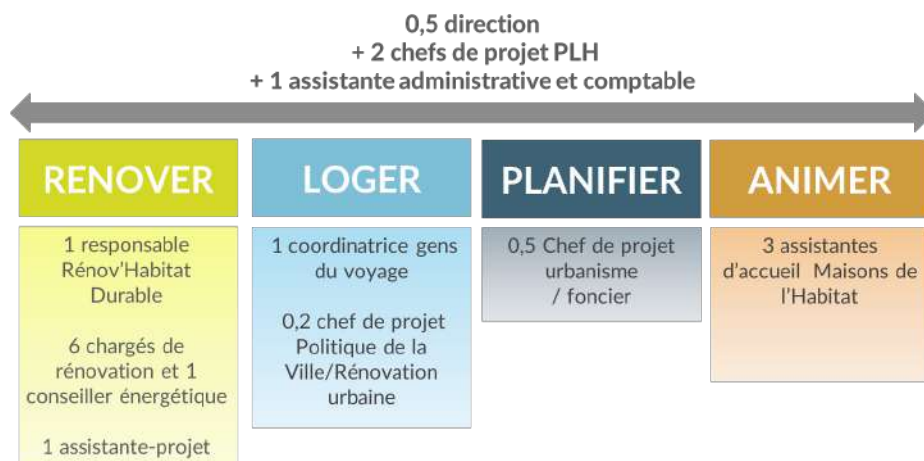
Ce budget prévoit :

- 25 M€ en investissement sur 6 ans
- 1 M €/an en fonctionnement (ETP compris)

Ce budget envisage un soutien significatif, à hauteur de 47%, à la rénovation de l'habitat ancien et du renouvellement urbain, confortant ainsi la priorité à l'ambition 1 « RENOVER » du programme d'actions.



Enfin, ce budget inclus la mobilisation de 17 agents de l'Agglo dédiés à la mise en œuvre du programme d'actions, dont 3,5 ETP en coordination et animation transversale.



Budget détaillé du programme d'action 2025-2030

Orientations stratégiques	Actions	Modalités opérationnelles	moyen nouveau	moyen poursuivi	moyen amplifié	Fonctionnement			Investissement	
						Dépenses récurrentes brutes / an	Dépenses brutes / 6 ans	Recettes estimées / 6 ans	budget net 2024-2029	budget net 2024-2029
RENOVER	ACTION 1 / AMPLIFIER LA RENOVATION ENERGETIQUE DU PARC PRIVE DIFFUS	Rénov'Habitat Durable, information, conseil et accompagnement des projets de rénovation individuels et copropriétés			X	670 000 €	4 020 000 €	2 100 000 €	1 920 000 €	
		Aides aux travaux des propriétaires modestes, des bailleurs qui conventionnent et aux syndicats de copropriétés Aide renforcée pour les sorties de vacance en centre-bourg			X					5 400 000 €
	ACTION 2 / PORTER UN DISPOSITIF RENFORCE SUR LES CENTRES ANCIENS	OPAH-RU Valence et Romans		X		450 000 €	2 700 000 €	1 890 000 €	810 000 €	2 400 000 €
		Etudier le déploiement des OPAH-RU à l'échelle des pôles urbains et dans le temps	X				180 000 €	126 000 €	54 000 €	
	ACTION 3 / PORTER UN DISPOSITIF RENFORCE SUR LES COPROPRIETES EN DIFFICULTE	Plans de sauvegarde de copropriétés en périmètre NPNRU		X		145 000 €	870 000 €	540 000 €	330 000 €	
		Etudier le déploiement de ce dispositif sur des copropriétés supplémentaires	X				60 000 €	24 000 €	36 000 €	
ACTION 4 / SOUTIEN A LA REHABILITATION DU PARC DE VRH ET DES LOGEMENTS COMMUNAUX	Réhabilitation du parc ancien de Valence Romans Habitat		X						4 500 000 €	
	Réhabilitation du parc communal	X								
LOGER	ACTION 5 / SOUTENIR LA PRODUCTION LOCATIVE SOCIALE	Aide à la pierre : PLUS (incluant la reconstitution de l'offre), PLAI associatif, PLAI adapté sédentarisation gens du voyage + garantie d'emprunt (PLAI et PLUS)			X					6 000 000 €
		Majoration de l'aide : pour les communes SRU, en acquisition-amélioration et en renouvellement urbain		X						
		En neuf : des aides uniquement au sein de l'enveloppe urbaine (exception SRU)								
	ACTION 6 / ENCOURAGER L'ADAPTATION DU PARC A LA PERTE D'AUTONOMIE	Informier et conseiller les particuliers pour du maintien à domicile (Soliha)		X		30 000 €	180 000 €		180 000 €	
		Encourager l'habitat inclusif Faciliter les sorties d'établissement et service d'aide par le travail (ESAT)			X					200 000 €
	ACTION 7 / PROMOUVOIR DE NOUVEAUX MODES DE COHABITATION	Cohabitation intergénérationnelle (Solidarité Habitats)		X		12 000 €	72 000 €		72 000 €	
		Projets d'habitat partagé : soutien à l'AMO et aides aux travaux	X			4 000 €	24 000 €		24 000 €	
	ACTION 8. FAVORISER LE LOGEMENT DES JEUNES	Participation financière à une nouvelle résidence CROUS	X							400 000 €
	ACTION 9/ ACCOMPAGNER LA SEDENTARISATION DES GENS DU VOYAGE	gestion des aires d'accueil et de grand passage		X		310 900 €	1 865 400 €	- €	1 865 400 €	

Orientations stratégiques	Actions	Modalités opérationnelles	moyen nouveau	moyen poursuivi	moyen amplifié	Fonctionnement			Investissement	
						Dépenses récurrentes brutes /an	Dépenses brutes / 6 ans	Recettes estimées / 6 ans	budget net 2024-2029	budget net 2024-2029
PLANIFIER	ACTION 10 / TRADUIRE LE PLH DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME	Accompagnement des communes dans la définition de leurs projets urbains et habitat			X	36 500 €	219 000 €	- €	219 000 €	
		Suivi de la mise en compatibilité PLH > PLU (validation politique du « Vademecum habitat »)			X		- €	- €	- €	
	ACTION 11 / RENFORCER LA STRATEGIE FONCIERE	Encourager la veille et le portage foncier (en partenariat avec l'EPORA)			X					2 700 000 €
		Des études de capacité sur les potentiels en renouvellement urbain				30 000 €	180 000 €	82 000 €	98 000 €	
		Aide financière à la surcharge foncière des opérations en renouvellement urbain, renforcé si intervention VRH			X					3 000 000 €
	ACTION 12 / SOUTENIR LA DIVERSITE ET LA QUALITE DES PROJETS	Intervention de l'architecte conseiller			X	62 000 €	372 000 €	- €	372 000 €	
Accompagnement à l'évolution des formes urbaines			X							
ANIMER	ACTION 13 / ACCUEILLIR A LA MAISON DE L'HABITAT	Amplification de la communication			X	2 000 €	12 000 €	- €	12 000 €	
		Coordination des partenaires			X					
		Renforcement du site romanais		X						650 000 €
	ACTION 14 / COORDONNER LA STRATEGIE INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX ET D'INFORMATION DES DEMANDEURS	Animation du réseau d'information des demandeurs			X	1 000 €	6 000 €	- €	6 000 €	
		Financement d'un service d'accompagnement renforcé des demandeurs (Espace Info Logement/Soliha)			X	90 000 €	540 000 €	- €	540 000 €	
		Définition d'une grille de cotation		X			30 000 €	- €	30 000 €	
	ACTION 15 / PILOTER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT	Animation d'une instance de labellisation des situations prioritaires			X					
		Coordination et animation du PLH			X	213 000 €	1 278 000 €		1 278 000 €	
		Observatoire et suivi des indicateurs du PLH			X	19 000 €	114 000 €	- €	114 000 €	
TOTAL						10 857 000 €	4 762 000 €	6 405 900 €	25 250 000 €	
total enveloppe PLH									31 655 900 €	

SIGLES ET ABREVIATIONS UTILISES

ADIL	Agence départemental d'information sur le logement	OAP	Opérations d'aménagement et de programmation
AMO	Assistance à maîtrise d'ouvrage	OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat
Anah	Agence nationale de l'habitat	PADD	Plan d'aménagement et de développement durable
ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine	PB	Propriétaire bailleur
AURA	Auvergne Rhône-Alpes (Région)	PCAET	Plan Climat Air Energie Territorial
CAUE	Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement	PDALHPD	Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
CCAS	Centre communal d'action sociale	PIG	Programme d'intérêt général
CCH	Code de la construction et de l'habitation	PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration
CIA	Convention intercommunale d'attribution	PLH	Programme local de l'habitat
CoSui	Comité de Suivi	PLU	Plan local d'urbanisme
CUS	Convention d'utilité sociale	PLUS	Prêt locatif à usage social
DDETS	Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités (anciennement DDCS)	PLS	Prêt locatif social
DDT	Direction départementale des territoires	PO	Propriétaire occupant
EIL	Espace Info-Logement (Soliha)	PPGDID	Pan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs
EPORA	Établissement public foncier de l'ouest Rhône-Alpes	QPV	Quartier politique de la ville
ESAT	Etablissements ou services d'aide par le travail	RHD	Rénov'Habitat Durable (service de l'Agglo)
ETP	Equivalent Temps Plein	SCoT	Schéma de cohérence territorial
GIP-SNE	Groupement d'Intérêt Général - Système National d'Enregistrement	SDAHGV	Schéma départemental d'accueil et d'hébergement des gens du voyage
Ha	Hectares	Sitadel	Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les logements et les Locaux
HLM	Habitat à loyer modéré	SPPEH	Service public de la performance énergétique de l'habitat
INSEE	Institut National de la Statistique et des Études Économiques	SPRH	Service public de la rénovation de l'habitat
LLS	Logement locatif social	SRU	loi relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain
NPNRU	Nouveau programme national de renouvellement urbain	UC	Unité de consommation
MOI	Maîtrise d'œuvre d'insertion	ZAN	Zéro artificialisation nette
OHF	Observatoire de l'habitat et du foncier		

ANNEXES



TABLE DES ANNEXES

ANNEXE 1 - BILAN DU RYTHME DE CONSTRUCTION PAR COMMUNE.....	60
ANNEXE 2 - INDICATEURS CLES PAR COMMUNE	61
ANNEXE 3 - OBJECTIFS QUANTITATIFS DU PLH 2025-2030 A APPLIQUER AUX DOCUMENTS D'URBANISME	63
ANNEXE 4 - SYNTHESE DES PROJETS IDENTIFIES PAR LES COMMUNES POUR LES 6 ANNEES DU PLH (A TITRE INFORMATIF).....	64
ANNEXE 5 - LES SOURCES DE DONNEES UTILISEES DANS LE CADRE DU DIAGNOSTIC	65
ANNEXE 6 - CONTRAT DE MIXITE SOCIALE INTERCOMMUNAL	69
ANNEXE 7 - FICHES COMMUNALES	70

ANNEXE 1 - BILAN DU RYTHME DE CONSTRUCTION PAR COMMUNE

Territoire	Zonage	OBJECTIF PLH 2018-2023	Déclarations d'Ouverture de Chantier 2018-2023						Bilan PLH 2018-2023		
		Objectif PLH sur 6 ans	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total de la prod. sur 6 ans	Taux d'avancement	écart en volume
Pôle Urbain Valentinois	Pôle Urbain Valentinois	3 084	482	243	514	298	589	131	2 257	73%	-827
Bourg-lès-Valence	Pôle Urbain Valentinois	636	38	62	27	130	141	38	436	69%	-200
Portes-lès-Valence	Pôle Urbain Valentinois	408	53	43	51	3	91	21	262	64%	-146
Valence	Pôle Urbain Valentinois	2 040	391	138	436	165	357	72	1 559	76%	-481
Périurbain Valence	Périurbain Valence	1 554	186	230	266	234	201	107	1 224	79%	-330
	<i>dont périurb Valence SRU</i>	1 176	166	153	228	148	168	51	914	78%	-262
	<i>dont pôles périurb Valence Non SRU</i>	288	19	66	33	54	18	32	222	77%	-66
	<i>dont villages périurb Valence Non SRU</i>	90	1	11	5	32	15	24	88	98%	-2
Alixan	Pôle Périurbain Valence	84	11	4	8	16	5	3	47	56%	-37
Beaumont-lès-Valence	Pôle Périurbain Valence	150	60	32	8	55	6	34	195	130%	45
Beauvallon	Village Périurbain Valence	42	0	1	4	27	4	22	58	138%	16
Chabeuil	Pôle Périurbain Valence	276	50	7	94	16	80	1	248	90%	-28
Châteauneuf-sur-Isère	Pôle Périurbain Valence	150	16	67	52	15	58	7	215	143%	65
Étoile-sur-Rhône	Pôle Périurbain Valence	210	35	44	72	5	21	4	181	86%	-29
Malissard	Pôle Périurbain Valence	108	3	56	18	32	8	7	124	115%	16
Montéléger	Village Périurbain Valence	48	1	10	1	5	11	2	30	63%	-18
Montélier	Pôle Périurbain Valence	156	4	2	1	30	3	5	45	29%	-111
Montmeyran	Pôle Périurbain Valence	96	5	6	7	6	5	22	51	53%	-45
Saint-Marcel-lès-Valence	Pôle Périurbain Valence	234	1	1	1	27	0	0	30	13%	-204
Rural Valence	Rural Valence	144	17	44	11	14	22	14	122	85%	-22
La Baume-Cornillane	Rural Valence	12	0	0	3	1	1	8	13	108%	1
Barcelonne	Rural Valence	12	0	0	0	0	0	0	0	0%	-12
Châteaudouble	Rural Valence	18	1	2	0	9	7	1	20	111%	2
Combovin	Rural Valence	6	0	1	0	3	1	3	8	133%	2
Montvendre	Rural Valence	30	14	7	5	1	1	0	28	93%	-2
Ourches	Rural Valence	6	0	0	0	0	4	0	4	67%	-2
Peyrus	Rural Valence	18	0	2	1	0	2	0	5	28%	-13
Upie	Rural Valence	42	2	32	2	0	6	2	44	105%	2
Pôle Urbain Romano-Péageois	Pôle Urbain Romano-Péageois	1 470	223	225	113	148	65	44	818	56%	-652
Bourg-de-Péage	Pôle Urbain Romano-Péageois	360	95	22	52	34	16	27	246	68%	-114
Romans-sur-Isère	Pôle Urbain Romano-Péageois	1 110	128	203	61	114	49	17	572	52%	-538
Périurbain Romans	Périurbain Romans	666	193	181	115	180	145	115	929	139%	263
	<i>dont périurb Romans SRU</i>	204	83	73	54	49	93	61	413	202%	209
	<i>dont pôles périurb Romans Non SRU</i>	372	85	103	44	83	47	48	410	110%	38
	<i>dont villages périurb Romans Non SRU</i>	90	25	5	17	48	5	6	106	118%	16
Châtillon-Saint-Jean	Village Périurbain Romans	42	1	3	13	38	2	3	60	143%	18
Chatuzange-le-Goubet	Pôle Périurbain Romans	204	83	73	54	49	93	61	413	202%	209
Clérieux	Pôle Périurbain Romans	66	5	20	11	13	6	1	56	85%	-10
Génissieux	Pôle Périurbain Romans	66	33	10	12	9	5	1	70	106%	4
Mours-Saint-Eusèbe	Pôle Périurbain Romans	96	21	25	6	56	19	3	130	135%	34
Peyrins	Pôle Périurbain Romans	84	3	13	14	4	5	37	76	90%	-8
Saint-Paul-lès-Romans	Pôle Périurbain Romans	60	23	35	1	1	12	6	78	130%	18
Triors	Village Périurbain Romans	18	5	2	2	1	2	2	14	78%	-4
Granges-les-Beaumont	Village Périurbain Romans	30	19	0	2	9	1	1	32	107%	2
Rural Romans	Rural Romans	456	86	80	52	116	78	39	451	99%	-5
Barbières	Rural Romans	30	9	6	6	5	3	1	30	100%	0
Bésayes	Rural Romans	36	7	2	14	19	7	3	52	144%	16
Le Chalon	Rural Romans	6	1	0	0	0	0	0	1	17%	-5
Charpey	Rural Romans	24	14	6	2	6	2	1	31	129%	7
Beauregard-Baret	Rural Romans	24	2	1	3	1	2	2	11	46%	-13
Crépol	Rural Romans	18	1	1	0	11	7	5	25	139%	7
La Baume-d'Hostun	Rural Romans	12	2	5	2	2	1	1	13	108%	1
Eymeux	Rural Romans	36	1	0	0	10	1	8	20	56%	-16
Geysans	Rural Romans	24	2	1	1	1	1	0	6	25%	-18
Hostun	Rural Romans	30	17	12	0	2	1	2	34	113%	4
Marches	Rural Romans	24	1	1	0	3	6	0	11	46%	-13
Montmiral	Rural Romans	24	7	5	0	0	1	0	13	54%	-11
Valherbasse	Rural Romans	18	0	0	0	3	3	2	8	44%	-10
Parnans	Rural Romans	24	2	6	1	3	1	1	14	58%	-10
Rochefort-Samson	Rural Romans	36	0	1	3	26	19	5	54	150%	18
Saint-Bardoux	Rural Romans	18	3	13	4	1	3	0	24	133%	6
Saint-Christophe-et-le-Laris	Rural Romans	12	1	1	0	3	0	2	7	58%	-5
Saint-Laurent-d'Onay	Rural Romans	6	0	0	0	0	0	0	0	0%	-6
Saint-Michel-sur-Savasse	Rural Romans	18	0	4	4	9	12	0	29	161%	11
Jaillans	Rural Romans	30	10	7	7	8	5	5	42	140%	12
Saint-Vincent-la-Commanderie	Rural Romans	6	6	8	5	3	3	1	26	433%	20
CA Valence Romans Agglo	EPCI	7 374	1 187	1 003	1 071	990	1 100	450	5 801	79%	-1 573

ANNEXE 2 - INDICATEURS CLES PAR COMMUNE

Indicateurs clés démographie

Libellé commune	Population en 2013	Population en 2019	Taux d'évolution annuel de la population entre 2013 et 2019	Taux d'évolution annuel lié au solde naturel entre 2013 et 2019	Taux d'évolution annuel lié au solde migratoire entre 2013 et 2019	Taille moyenne des ménages en 2019	Part population 75 ans ou plus en 2019	Part ménages 1 personne en 2019
Alixan	2 473	2 546	0,5%	0,6%	-0,1%	2,47	6%	24%
Barbières	969	1 105	2,2%	0,5%	1,7%	2,63	6%	21%
Barcelonne	348	354	0,3%	0,1%	0,2%	2,44	5%	22%
La Baume-Cornillane	452	452	0,0%	VIDE	VIDE	2,35	6%	28%
La Baume-d'Hostun	569	576	0,2%	0,9%	-0,7%	2,63	4%	21%
Beaumont-lès-Valence	3 703	3 984	1,2%	0,3%	1,0%	2,35	9%	26%
Beauregard-Baret	789	874	1,7%	0,6%	1,1%	2,64	5%	18%
Beauvallon	1 573	1 599	0,3%	-1,1%	1,4%	2,34	15%	24%
Bésayes	1 154	1 250	1,3%	-1,3%	2,6%	2,31	13%	29%
Bourg-de-Péage	10 137	9 957	-0,3%	0,1%	-0,4%	2,05	11%	40%
Bourg-lès-Valence	19 351	19 792	0,4%	0,4%	0,0%	2,16	10%	37%
Chabeuil	6 834	6 814	0,0%	0,4%	-0,4%	2,32	8%	29%
Le Chalon	214	211	-0,2%	0,2%	-0,4%	2,48	8%	18%
Charpey	1 274	1 500	2,8%	0,9%	1,8%	2,58	6%	24%
Châteaudouble	582	576	-0,2%	0,5%	-0,7%	2,48	5%	22%
Châteauneuf-sur-Isère	3 770	3 945	0,8%	0,6%	0,2%	2,47	8%	23%
Châtillon-Saint-Jean	1 300	1 316	0,2%	0,1%	0,1%	2,52	8%	25%
Chatuzange-le-Goubet	5 122	5 934	2,5%	0,7%	1,8%	2,45	7%	23%
Clérieux	2 034	2 061	0,2%	0,5%	-0,3%	2,47	8%	25%
Combovin	404	449	1,8%	0,4%	1,3%	2,38	5%	24%
Crépol	551	542	-0,3%	0,2%	-0,5%	2,29	11%	34%
Étoile-sur-Rhône	5 139	5 520	1,2%	0,7%	0,5%	2,50	7%	22%
Eymeux	1 072	1 026	-0,7%	0,5%	-1,2%	2,59	3%	20%
Génissieux	1 969	2 392	3,3%	-0,5%	3,8%	2,34	12%	23%
Geysans	682	717	0,8%	1,1%	-0,2%	2,57	4%	19%
Hostun	940	991	0,9%	0,4%	0,5%	2,43	8%	26%
Malissard	3 250	3 207	-0,2%	0,0%	-0,2%	2,36	9%	22%
Marches	782	876	1,9%	0,5%	1,4%	2,52	8%	21%
Montéléger	1 777	1 796	0,2%	-1,4%	1,6%	2,34	13%	23%
Montéliar	3 926	4 271	1,4%	0,2%	1,2%	2,43	9%	23%
Montmeyran	2 872	2 942	0,4%	0,5%	-0,1%	2,33	9%	25%
Montmiral	635	696	1,5%	0,6%	0,9%	2,80	6%	22%
Valherbasse	989	1 025	0,6%	0,0%	0,6%	2,41	9%	26%
Montvendre	1 085	1 200	1,7%	0,5%	1,2%	2,65	5%	23%
Mours-Saint-Eusèbe	2 908	3 229	1,8%	-0,4%	2,1%	2,37	12%	25%
Ourches	235	267	2,2%	0,1%	2,0%	2,55	7%	14%
Parnans	692	699	0,2%	-1,1%	1,3%	2,48	14%	23%
Peyrins	2 581	2 629	0,3%	0,4%	-0,1%	2,32	10%	26%
Peyrus	616	592	-0,7%	0,3%	-0,9%	2,30	8%	26%
Portes-lès-Valence	9 740	10 680	1,5%	0,4%	1,2%	2,31	10%	31%
Rochefort-Samson	993	1 023	0,5%	0,6%	-0,1%	2,47	7%	22%
Romans-sur-Isère	33 632	33 098	-0,3%	0,1%	-0,4%	2,03	12%	45%
Saint-Bardoux	580	603	0,7%	0,2%	0,4%	2,45	8%	21%
Saint-Christophe-et-le-Laris	397	419	0,9%	0,4%	0,5%	2,28	9%	30%
Saint-Laurent-d'Onay	152	157	0,5%	0,3%	0,2%	2,25	6%	33%
Saint-Marcel-lès-Valence	5 866	6 289	1,2%	0,3%	0,9%	2,51	10%	25%
Saint-Michel-sur-Savasse	545	566	0,6%	0,5%	0,1%	2,39	5%	28%
Saint-Paul-lès-Romans	1 794	1 829	0,3%	0,6%	-0,2%	2,40	7%	24%
Triors	579	602	0,7%	0,1%	0,5%	2,44	9%	22%
Upie	1 532	1 519	-0,1%	0,4%	-0,5%	2,46	7%	22%
Valence	61 767	64 749	0,8%	0,5%	0,3%	1,96	11%	49%
Granges-les-Beaumont	934	908	-0,5%	0,3%	-0,7%	2,36	8%	23%
Jaillans	898	904	0,1%	0,3%	-0,2%	2,64	8%	19%
Saint-Vincent-la-Commanderie	505	568	2,0%	1,4%	0,6%	2,47	6%	23%

Indicateurs clés logements

Libellé commune	Logements en 2019	Part des résidences secondaires 2019	Part des logements vacants 2019	Part des rés princ occupées Propriétaires en 2019	Part des rés princ construites avant 1970 en 2019	Emplois au lieu de travail en 2019	Indice de concentration d'emploi en 2019
Alixan	1 146	3%	7%	77%	33%	1 988	167
Barbières	474	4%	7%	78%	35%	110	21
Barcelonne	173	9%	7%	82%	42%	37	24
La Baume-Cornillane	220	6%	6%	77%	41%	66	34
La Baume-d'Hostun	253	7%	7%	80%	23%	241	93
Beaumont-lès-Valence	1 804	1%	5%	73%	26%	1 233	71
Beauregard-Baret	371	4%	7%	82%	23%	108	27
Beauvallon	670	0%	3%	85%	20%	168	29
Bésayes	546	2%	5%	77%	32%	203	37
Bourg-de-Péage	5 401	1%	10%	51%	46%	4 207	112
Bourg-lès-Valence	9 937	1%	7%	61%	38%	7 174	96
Chabeuil	3 243	2%	8%	71%	35%	1 989	69
Le Chalon	91	2%	4%	80%	43%	18	19
Charpey	645	4%	6%	77%	31%	152	21
Châteaudouble	286	14%	5%	73%	44%	113	43
Châteauneuf-sur-Isère	1 828	5%	8%	78%	31%	1 526	85
Châtillon-Saint-Jean	591	4%	7%	80%	32%	216	39
Chatuzange-le-Goubet	2 610	2%	6%	78%	21%	1 201	44
Clérieux	920	2%	8%	77%	39%	343	39
Combovin	242	12%	10%	82%	52%	50	25
Crépol	286	7%	10%	70%	49%	130	62
Étoile-sur-Rhône	2 382	2%	6%	69%	30%	2 322	95
Eymeux	451	5%	7%	79%	28%	157	33
Génissieux	1 040	3%	4%	85%	20%	447	46
Geysans	304	3%	6%	88%	19%	86	26
Hostun	462	8%	4%	75%	43%	213	48
Malissard	1 428	1%	4%	86%	24%	722	55
Marches	402	4%	10%	88%	36%	268	65
Montéler	656	2%	4%	80%	24%	1 066	147
Montéliar	1 779	1%	3%	76%	20%	1 332	78
Montmeyran	1 383	3%	5%	77%	36%	472	38
Montmiral	310	20%	0%	74%	44%	112	40
Valherbasse	571	14%	12%	80%	50%	165	41
Montvendre	509	6%	5%	73%	37%	160	29
Mours-Saint-Eusèbe	1 362	1%	3%	77%	20%	1 020	79
Ourches	118	5%	8%	71%	46%	24	21
Parnans	292	5%	8%	78%	49%	103	36
Peyrins	1 198	2%	7%	74%	32%	651	59
Peyrus	322	11%	9%	83%	57%	44	16
Portes-lès-Valence	4 810	1%	5%	60%	34%	6 211	152
Rochefort-Samson	457	6%	4%	85%	29%	107	24
Romans-sur-Isère	18 361	2%	12%	50%	49%	17 077	147
Saint-Bardoux	282	6%	7%	86%	33%	81	30
Saint-Christophe-et-le-Laris	231	9%	11%	78%	51%	42	22
Saint-Laurent-d'Onay	83	7%	9%	71%	43%	12	17
Saint-Marcel-lès-Valence	2 541	1%	4%	73%	18%	2 613	103
Saint-Michel-sur-Savasse	259	3%	5%	80%	40%	59	22
Saint-Paul-lès-Romans	804	2%	5%	76%	27%	894	107
Triors	246	4%	3%	73%	23%	77	35
Upie	683	3%	7%	81%	41%	181	25
Valence	37 979	3%	12%	44%	52%	46 265	197
Granges-les-Beaumont	406	0%	5%	75%	24%	502	125
Jaillans	376	5%	4%	81%	29%	153	39
Saint-Vincent-la-Commanderie	264	10%	3%	88%	29%	44	17

ANNEXE 3 - OBJECTIFS QUANTITATIFS DU PLH 2025-2030 A APPLIQUER AUX DOCUMENTS D'URBANISME

		Objectifs PLH à appliquer dans les documents d'urbanisme							
		Programmation neuve totale *				Dont logements sociaux			
Territoire	Zonage	Indice de construction (logements / an / 1 000 habitants)	Volume annuel	dont 20 à 24% bonus SRU	Volume sur 12 ans	Part en logements locatifs sociaux	Volume annuel	Part en accession sociale	Volume annuel
	Pôle Urbain Valentinois	5,0	472	10	5 656	24%	114	2%	10
Bourg-lès-Valence	Pôle Urbain Valentinois	5,0	98	10	1 176	40%	39	10%	10
Portes-lès-Valence	Pôle Urbain Valentinois	5,0	53		634	20%	11		
Valence	Pôle Urbain Valentinois	5,0	321		3 846	20%	64		
	Périurbain Valence	5,4	227	18	2 711	43%	96	7%	17
Alixan	Pôle Périurbain Valence	4,9	13		150	20%	2,5		
Beaumont-lès-Valence	Pôle Périurbain Valence	5,5	22	2,4	264	50%	11	10%	2,2
Beauvallon	Village Périurbain Valence	4,5	7		86	10%	0,7		
Chabeuil	Pôle Périurbain Valence	5,5	38	4,1	452	50%	19	10%	3,8
Châteauneuf-sur-Isère	Pôle Périurbain Valence	5,5	22	2,4	262	50%	11	10%	2,2
Étoile-sur-Rhône	Pôle Périurbain Valence	5,5	31	3,3	366	50%	15	10%	3,1
Malissard	Pôle Périurbain Valence	4,9	16		189	35%	5,5		
Montéléger	Village Périurbain Valence	4,5	8		97	10%	0,8		
Montéliar	Pôle Périurbain Valence	4,9	21	2,6	252	50%	11	10%	2,1
Montmeyran	Pôle Périurbain Valence	4,9	14		174	20%	2,9		
Saint-Marcel-lès-Valence	Pôle Périurbain Valence	5,5	35	3,8	417	50%	17	10%	3,5
	Rural Valence	4,1	22		264	10%	2	0%	0
La Baume-Cornillane	Rural Valence	4,1	1,8		22	10%	0,2		
Barcelonne	Rural Valence	4,1	1,4		17	10%	0,1		
Châteaudouble	Rural Valence	4,1	2,3		28	10%	0,2		
Combovin	Rural Valence	4,1	1,8		22	10%	0,2		
Montvendre	Rural Valence	4,1	4,9		59	10%	0,5		
Ourches	Rural Valence	4,1	1,1		13	10%	0,1		
Peyrus	Rural Valence	4,1	2,4		29	10%	0,2		
Upie	Rural Valence	4,1	6		74	10%	0,6		
	Pôle Urbain Romano-Péageois	4,8	207	0	2 480	20%	41	0%	0
Bourg-de-Péage	Pôle Urbain Romano-Péageois	4,8	48		574	20%	10		
Romans-sur-Isère	Pôle Urbain Romano-Péageois	4,8	159		1 906	20%	32		
	Périurbain Romans	4,7	98		1 172	27%	27	3%	3
Châtillon-Saint-Jean	Village Périurbain Romans	4,3	6		68	10%	0,6		
Chatuzange-le-Goubet	Pôle Périurbain Romans	4,7	28		337	50%	14	10%	2,8
Clérieux	Pôle Périurbain Romans	4,7	10		117	20%	1,9		
Génissieux	Pôle Périurbain Romans	4,7	11		136	20%	2,3		
Mours-Saint-Eusèbe	Pôle Périurbain Romans	4,7	15		183	20%	3,1		
Peyrins	Pôle Périurbain Romans	4,7	12		149	20%	2,5		
Saint-Paul-lès-Romans	Pôle Périurbain Romans	4,7	9		104	20%	1,7		
Triors	Village Périurbain Romans	4,3	2,6		31	10%	0,3		
Granges-les-Beaumont	Village Périurbain Romans	4,3	3,9		47	10%	0,4		
	Rural Romans	3,8	63		745	10%	6	0%	0
Barbières	Rural Romans	3,8	4,2		50	10%	0,4		
Bésayes	Rural Romans	3,8	4,8		57	10%	0,5		
Le Chalon	Rural Romans	3,8	0,8		10	10%	0,1		
Charpey	Rural Romans	3,8	6		68	10%	0,6		
Beauregard-Baret	Rural Romans	3,8	3,3		40	10%	0,3		
Crépol	Rural Romans	3,8	2,1		25	10%	0,2		
La Baume-d'Hostun	Rural Romans	3,8	2,2		26	10%	0,2		
Eymeux	Rural Romans	3,8	3,9		47	10%	0,4		
Geyssans	Rural Romans	3,8	2,7		33	10%	0,3		
Hostun	Rural Romans	3,8	3,8		45	10%	0,4		
Marches	Rural Romans	3,8	3,3		40	10%	0,3		
Montmiral	Rural Romans	3,8	2,6		32	10%	0,3		
Valherbasse	Rural Romans	3,8	3,9		47	10%	0,4		
Parnans	Rural Romans	3,8	2,7		32	10%	0,3		
Rochefort-Samson	Rural Romans	3,8	3,9		47	10%	0,4		
Saint-Bardoux	Rural Romans	3,8	2,3		27	10%	0,2		
Saint-Christophe-et-le-Laris	Rural Romans	3,8	1,6		19	10%	0,2		
Saint-Laurent-d'Onay	Rural Romans	3,8	0,6		7	10%	0,1		
Saint-Michel-sur-Savasse	Rural Romans	3,8	2,2		26	10%	0,2		
Jaillans	Rural Romans	3,8	3,4		41	10%	0,3		
Saint-Vincent-la-Commanderie	Rural Romans	3,8	2,2		26	10%	0,2		
CA Valence Romans Agglo	EPCI	4,9	1 088	28	13 203	26%	287	3%	29

* Objectif initial, avant prise en compte du bilan des réalisations. Comme le précise l'orientation 3 "Planifier" le bilan des constructions est pris en compte lors de la mise en compatibilité des PLU avec le PLH à compter du 1^{er} janvier 2018. Le cas échéant, l'objectif initial doit être réduit en proportion équivalente au surplus déjà construit. Lorsque le bilan est déficitaire, l'objectif peut-être augmenté dans les mêmes proportions.

ANNEXE 4 - SYNTHÈSE DES PROJETS IDENTIFIÉS PAR LES COMMUNES POUR LES 6 ANNÉES DU PLH (A TITRE INFORMATIF)

Territoire	Projets retenus pour les 6 années du PLH 2025-2030									
	Volume de logements tous confondus sur 6 ans	par an	indice de construction (logements / an / 1000 habitants)	dont logements sociaux	% logement locatif social	dont accession sociale	% accession sociale	Total logements sociaux (LLS + AS) sur 6 ans	% logements sociaux	Convent. Anah sur 6 ans
Pôle Urbain Valentinois	2 830	472	5,0	696	25%	179	6%	875	31%	0
Bourg-lès-Valence	580	97	4,9	246	42%	66	11%	312	54%	0
Portes-lès-Valence	330	55	5,1	66	20%	17	5%	83	25%	0
Valence	1920	320	4,9	384	20%	96	5%	480	25%	0
Périurbain Valence	1 379	230	5,4	617	45%	119	9%	736	53%	34
dont périurb Valence SRU	1 022	170	5,5	520	51%	109	11%	629	62%	34
dont pôles périurb Valence Non SRU	266	44	5,1	81	30%	10	4%	91	34%	0
dont villages périurb Valence Non SRU	91	15	4,5	16	18%	0	0%	16	18%	0
Alixan	90	15	5,9	30	33%	10	11%	40	44%	0
Beaumont-lès-Valence	120	20	5,0	60	50%	18	15%	78	65%	13
Beauvallon	40	7	4,2	16	40%	0	0%	16	40%	0
Chabeuil	240	40	5,9	120	50%	24	10%	144	60%	0
Châteauneuf-sur-Isère	130	22	5,5	66	51%	15	12%	81	62%	0
Étoile-sur-Rhône	170	28	5,1	85	50%	17	10%	102	60%	14
Malissard	100	17	5,2	35	35%	0	0%	35	35%	0
Montéléger	51	9	4,7	0	0%	0	0%	0	0%	0
Montélier	132	22	5,2	66	50%	13	10%	79	60%	4
Montmeyran	76	13	4,3	16	21%	0	0%	16	21%	0
Saint-Marcel-lès-Valence	230	38	6,1	123	53%	22	10%	145	63%	3
Rural Valence	132	22	4,1	0	0%	0	0%	0	0%	0
La Baume-Cornillane	10	2	3,7	0	0%	0	0%	0	0%	0
Barcelonne	6	1	2,8	0	0%	0	0%	0	0%	0
Châteaudouble	12	2	3,5	0	0%	0	0%	0	0%	0
Combovin	12	2	4,5	0	0%	0	0%	0	0%	0
Montvendre	30	5	4,2	0	0%	0	0%	0	0%	0
Ourches	6	1	3,7	0	0%	0	0%	0	0%	0
Peyrus	16	3	4,5	0	0%	0	0%	0	0%	0
Upie	40	7	4,4	0	0%	0	0%	0	0%	0
Pôle Urbain Romano-Péageois	1 230	205	4,8	252	20%	90	7%	342	28%	0
Bourg-de-Péage	330	55	5,5	72	22%	0	0%	72	22%	0
Romans-sur-Isère	900	150	4,5	180	20%	90	10%	270	30%	0
Périurbain Romans	593	99	4,7	194	33%	20	3%	214	36%	4
dont périurb Romans SRU	200	33	5,6	105	53%	20	10%	125	63%	4
dont pôle périurb Romans Non SRU	319	53	4,4	58	18%	0	0%	58	18%	0
dont village périurb Romans Non SRU	74	12	4,4	30,6	41%	0	0%	30,6	41%	0
Châtillon-Saint-Jean	36	6	4,6	23	64%	0	0%	23	64%	0
Chatuzange-le-Goubet	200	33	5,6	105	53%	20	10%	125	63%	4
Clérieux	55	9	4,4	14	25%	0	0%	14	25%	0
Génissieux	69	12	4,8	6	9%	0	0%	6	9%	0
Mours-Saint-Eusèbe	30	5	1,5	0	0%	0	0%	0	0%	0
Peyrins	80	13	5,1	8	10%	0	0%	8	10%	0
Saint-Paul-lès-Romans	85	14	7,7	30	35%	0	0%	30	35%	0
Triors	12	2	3,3	2	20%	0	0%	2	20%	0
Granges-les-Beaumont	26	4	4,8	5	20%	0	0%	5	20%	0
Rural Romans	372	62	3,8	35	9%	0	0%	35	9%	0
Barbières	18	3	2,7	0	0%	0	0%	0	0%	0
Bésayes	25	4	3,3	0	0%	0	0%	0	0%	0
Le Chalon	5	1	3,9	0	0%	0	0%	0	0%	0
Charpey	30	5	3,3	0	0%	0	0%	0	0%	0
Beauregard-Baret	24	4	4,6	0	0%	0	0%	0	0%	0
Crépol	15	3	4,6	9	60%	0	0%	9	60%	0
La Baume-d'Hostun	18	3	5,2	10	56%	0	0%	10	56%	0
Eymeux	30	5	4,9	0	0%	0	0%	0	0%	0
Geysans	20	3	4,6	8	40%	0	0%	8	40%	0
Hostun	40	7	6,7	0	0%	0	0%	0	0%	0
Marches	15	3	2,9	0	0%	0	0%	0	0%	0
Montmiral	15	3	3,6	0	0%	0	0%	0	0%	0
Valherbasse	18	3	2,9	0	0%	0	0%	0	0%	0
Parnans	12	2	2,9	0	0%	0	0%	0	0%	0
Rochefort-Samson	12	2	2,0	0	0%	0	0%	0	0%	0
Saint-Bardoux	13	2	3,6	0	0%	0	0%	0	0%	0
Saint-Christophe-et-le-Laris	8	1	3,2	0	0%	0	0%	0	0%	0
Saint-Laurent-d'Onay	4	1	4,2	0	0%	0	0%	0	0%	0
Saint-Michel-sur-Savasse	14	2	4,1	0	0%	0	0%	0	0%	0
Jaillans	24	4	4,4	8	33%	0	0%	8	33%	0
Saint-Vincent-la-Commanderie	12	2	3,5	0	0%	0	0%	0	0%	0
CA Valence Romans Agglo	6 536	1 089	4,9	1 794	27%	408	6%	2 201	34%	38

ANNEXE 5 - LES SOURCES DE DONNEES UTILISEES DANS LE CADRE DU DIAGNOSTIC

Le recensement de l'INSEE

- *Le recensement millésimé 2019, publié en juin 2022*

Pour rappel, les chiffres du recensement l'INSEE reposent sur une collecte d'information annuelle, concernant successivement tous les territoires communaux **au cours d'une période de cinq ans**.

Ainsi, **le millésime 2019 (RP2018) porte sur des données enquêtées entre 2016 et 2020**.

Comme le rappelle le site internet de l'INSEE :

- « *Les communes de moins de 10 000 habitants réalisent une enquête de recensement portant sur toute la population, à raison d'une commune sur cinq chaque année.*
- *Les communes de 10 000 habitants ou plus réalisent tous les ans une enquête par sondage auprès d'un échantillon de logements représentant 8 % de leur population.*
- *Sur une période de cinq ans, l'ensemble des habitants des communes de moins de 10 000 habitants et 40 % de la population des communes de 10 000 habitants ou plus sont pris en compte dans le recensement.*
- *Les informations ainsi collectées sont ramenées à une même date pour toutes les communes afin d'assurer l'égalité de traitements entre elles et d'obtenir une bonne fiabilité des données ».*

- *Les données MIGCOM 2019*

L'analyse des migrations résidentielles permet d'apporter un éclairage sur la stratégie résidentielle des ménages locaux. Cette base de données issue du recensement de la population permet de **connaître les flux résidentiels** (provenance, destination, taille du ménage, âge, composition familiale...) **des ménages venant s'installer sur le territoire et ceux le quittant**. Les migrations résidentielles portent sur :

- Le lieu de résidence des ménages **un an auparavant** leur recensement,
- La population âgée d'un an ou plus.

Les revenus des ménages

- *Filosofi 2019*

Cette base de données est issue de l'exploitation d'une part des données fiscales exhaustives de la DGFIP (déclarations de revenus des personnes physiques, taxe d'habitation et fichier d'imposition des personnes physiques) et d'autre part des données exhaustives sur les prestations sociales en provenance de la Caisse nationale des allocations familiales (CAF), de la Caisse nationale de l'assurance vieillesse (Cnav) et de la Caisse centrale de la mutualité sociale agricole (CCMSA).

Elle permet de connaître les revenus déclarés et les revenus disponibles des ménages. **Les revenus disponibles**, utilisés dans le cadre du diagnostic sont ceux **à la disposition du ménage pour consommer et épargner** (comprenant les revenus d'activité, les retraites et pensions, les revenus du patrimoine, les revenus financiers et les prestations sociales reçues) auxquels sont déduits quatre impôts directs : l'impôt sur le revenu, la taxe d'habitation, la contribution sociale généralisée (CSG) et la contribution au remboursement de la dette sociale (CRDS).

Les caractéristiques du parc privé

- *Filocom 2015*

Cette base de données renseigne sur les logements et leur occupation (y compris les revenus des occupants) selon les différentes catégories de logements et statuts d'occupation.

Ce fichier est construit par la DGFIP par un traitement automatisé du fichier de la taxe d'habitation, de la taxe foncière, du fichier des propriétaires et de celui de l'impôt sur les revenus des personnes physiques. La source

statistique FILOCOM permet de **croiser les caractéristiques des ménages avec les caractéristiques du parc de logements**

Sa mise à jour a lieu tous les deux ans. Il convient de souligner la précaution d'usage de cette base liée au secret statistique. En effet, toute variable dont la valeur est inférieure à 11 est secrétisée (secret direct) et induit la secrétisation d'une autre variable pour ne pas retrouver l'information par soustraction au total (secret induit).

- *Analyse du parc des copropriétés sur le territoire*

Le **Registre National d'Immatriculation des Copropriétés (RNIC 2022)** est un outil de recensement des copropriétés à usage d'habitation. La démarche, effectuée par les syndicats bénévoles et professionnels ou par les notaires, est obligatoire pour les immeubles d'habitations en copropriétés. Un grand nombre de (petites) copropriétés n'étant pas encore immatriculées à ce jour, il convient d'être prudent avec l'exploitation de ces données sur la vue globale du patrimoine. Le diagnostic a pu être complété par diverses données (FILOCOM, PERVAL – donnée des notaires, conventionnements ANAH, etc.) permettant de contextualiser la problématique dans la situation d'ensemble du parc de logements en copropriétés. Dans un second temps, l'exploitation du fichier d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'ANAH a permis d'approcher le potentiel de fragilité des copropriétés locales.

- *Le Fichier LOVAC 2022*

Le traitement LOVAC a été créé dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants. Lancé en 2020, il vise notamment à outiller les collectivités et services déconcentrés dans le repérage et la caractérisation des logements vacants afin de proposer des solutions de remise sur le marché adaptés aux propriétaires concernés.

Le millésime 2022 de LOVAC est issu du croisement du fichier 1767BISCOM, des Fichiers fonciers, de DVF ainsi que de la BAN (Base Adresse Nationale). Ce traitement réalisé par le CEREMA à la demande du Ministère du Logement présente l'intérêt de combiner les informations complémentaires de ces sources, notamment la taxation du bien et la durée de vacance dans le fichier 1767BISCOM et les caractéristiques détaillées du logement et du propriétaire dans les Fichiers fonciers et DVF.

Dans le cadre du diagnostic territorial, ces données ont principalement permis de caractériser les logements privés vacants structurels (inoccupés depuis plus de deux ans). Ce parc constitue une cible prioritaire afin de définir des objectifs de reconquête des biens.

Les situations de précarité énergétique

- *Les données ONPE 2022*

Les données publiées par l'Observatoire National de la Précarité Énergétique sont millésimées à l'année 2022 et sont mises à la disposition des collectivités via l'outil GEODIP. L'ONPE s'appuie sur un panier d'indicateurs pour suivre la précarité énergétique :

- **Le Taux d'effort énergétique (TEE)** : considère un ménage en situation de précarité énergétique lorsque ses dépenses énergétiques dans son logement sont supérieures à 8 % de son revenu, et son revenu par unité de consommation (UC) est inférieur au 3e décile de revenu par unité de consommation.
- **Le ressenti au Froid (FROID)** (ménages ayant déclaré une sensation de froid durant l'hiver précédent l'enquête, pour des raisons qui relèvent de la précarité énergétique : mauvaise isolation du logement, défaillance de l'équipement de chauffage, panne durable, restriction en raison du coût de l'énergie et coupure du fournisseur d'énergie.)
- **L'indicateur « Bas revenus dépenses élevées » (BRDE)**. Cet indicateur comprend deux conditions, l'une sur la dépense d'énergie des ménages, l'autre sur le revenu restant une fois déduites les dépenses de logement (à l'exclusion des dépenses d'énergie). La dépense en énergie et le seuil sont rapportés à la surface du logement. Le revenu restant est divisé par le nombre d'unités de consommation, pour tenir compte de la composition du ménage.

Ces indicateurs sont calculés à partir de l'exploitation des données de l'Enquête nationale Logement (ENL) de l'INSEE. Pour pouvoir suivre l'estimation de l'évolution du phénomène entre deux enquêtes nationales, l'ONPE

s'appuie sur deux indicateurs : l'estimation du taux d'effort énergétique grâce au modèle de micro-simulation Prométhéus du Commissariat général au développement durable (CGDD), et le ressenti du froid mesuré par le baromètre Énergie-Info réalisé par le Médiateur national de l'énergie.

Les caractéristiques du parc locatif social

- *RPLS 2021*

Cette base de données, alimentée 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.

Son assiette de logements locatifs sociaux est différente de celle de l'inventaire de l'article 55 de la loi SRU, puisqu'elle se base sur les logements dits « familiaux » (par opposition aux logements / places relevant de l'hébergement, logement temporaire).

Sont exclus de cette base les places en structures d'hébergement conventionnées et les logements conventionnés ANAH, qui sont, eux, intégrés dans l'inventaire SRU.

- *Données relatives à la loi SRU (inventaire 2022)*

Adoptée le 13 décembre 2000, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) vise à récréer un équilibre social dans chaque territoire et à répondre à la pénurie de logements sociaux. L'article 55 de la loi SRU (13/12/2000) oblige certaines communes à disposer d'un nombre minimum de logements sociaux proportionnellement à leur parc de résidences principales (25% sauf exception à 20%) selon un rythme de rattrapage basé sur des périodes triennales.

Sont concernées par la loi les communes ayant une population supérieure ou égale à 3 500 habitants (1 500 habitants dans l'unité urbaine de Paris) et intégrées dans une agglomération (au sens INSEE) ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants

L'inventaire SRU 2022 comptabilise les logements suivants :

- Les logements locatifs sociaux (faisant l'objet d'une convention APL, ils resteront inscrits 5 ans une fois la convention expirée)
 - Les logements locatifs conventionnés avec l'Anah
 - Les terrains familiaux locatifs (1 logement = 1 place) dont la réalisation est prévue au Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV)
 - Les logements en intermédiation locative (IML)
 - Les logements ou les 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 (CADA) : 3 lits ou places = 1 logement
 - Les logements vendus à leur occupant pendant 10 ans
 - Les logements en PSLA (pendant la phase locative, et pendant une durée de 5 ans à compter de la levée d'option), et en BRS
- *Système National d'Enregistrement*

Les demandes de logements sociaux sont enregistrées au sein du Système National d'Enregistrement (SNE) depuis le 28 mars 2011. Ce système fonctionne en interface avec les systèmes de gestion des bailleurs sociaux et des fichiers partagés départementaux.

L'infocentre SNE est une base de données comprenant des informations sur :

- Les demandes en cours (y compris les demandes de mutations et hors-mutations) et le profil des demandeurs ;
- Les demandes satisfaites ou « attributions » (y compris les attributions à la suite des mutations et hors-mutation), et le profil des attributaires.

Les données disponibles les plus récentes datent du 1^{er} janvier 2022.

Le marché immobilier

- *Les Données des valeurs foncières.*

Les Données de valeurs foncières est un jeu de données sur les transactions immobilières depuis 2010 en France produit par la Direction générale des finances publiques. Ce jeu de données comporte notamment le prix de vente, la date de transaction, la localisation, ainsi que la nature et la surface du bien.

Afin de suivre l'évolution des tendances sur le marché de l'immobilier, l'analyse du 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.

La construction neuve

- *SITADEL 2017-2021*

SITADEL est le « Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux ». Cette base de données recense l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel (locaux) soumises à la procédure d'instruction du permis de construire. Elle permet un suivi historique de la construction neuve sur plusieurs années.

SITADEL fournit des informations sur les principales caractéristiques des opérations de construction neuve :

- Les logements, en nombre et surfaces autorisées ou commencées, selon le type de construction, le mode d'utilisation, le maître d'ouvrage...
- Les locaux autres qu'habitation, en surface autorisée ou commencée, selon le maître d'ouvrage et le type d'ouvrage.

Dans le cadre du diagnostic, seulement la dynamique de construction à vocation d'habitat a été prise en compte. Les logements commencés ont été recensés au regard de la « date réelle » du chantier de construction pour la période 2017-2021. Les séries dites « en date réelle » rattachent chaque événement au mois pendant lequel il s'est effectivement produit.

Les besoins spécifiques

- *FINESS*

Le répertoire (FINESS) (Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux) recense l'ensemble des établissements sanitaires, sociaux, médico-sociaux et les formations destinées aux professionnels de ces secteurs. Dans le cadre du diagnostic du PLH, nous nous appuyons sur ce répertoire pour répertorier les différentes structures d'hébergement présentes sur le territoire. Il nous permet de connaître la localisation des établissements, leur type (résidence sociale, EHPAD, foyer de jeunes travailleurs...), leur capacité d'accueil et le type de public accueilli.

ANNEXE 6 – CONTRAT DE MIXITE SOCIALE INTERCOMMUNAL

Un Contrat de Mixité Sociale (CMS) intercommunal a été signé en décembre 2023 entre les 8 communes déficitaires SRU, la Communauté d'agglomération Valence Romans Agglo, l'Etat et l'EPORA. Le CMS est une annexe du PLH.

Voir document transmis à chaque commune.

ANNEXE 7 – FICHES COMMUNALES

Document annexe comportant les 54 fiches communales.

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

