

The logo for Valence Romans Agglo is located in the top left corner. It consists of the text "valence ROMANS AGGL" in white, with "valence" in lowercase and "ROMANS AGGL" in uppercase. The text is set against a red background that is part of a larger graphic of overlapping red and white hexagons. A small white hexagon is positioned to the right of the word "AGGL".

valence  
ROMANS  
AGGL

# Programme Local de l'Habitat 2018-2023

**Orientations & programme  
d'actions**

*Projet soumis au conseil communautaire du 1er juin 2017*

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

**Equipe projet URBANiS :**

Frédéric Pelisson, directeur d'étude

Grégory Dintre, chef de projet

Odile Dubois-Joye, expertise parc public

Frédérique Dittmar, expertise parc privé

**Equipe projet ArThémis**

Laurence Adolphe-Westphal, animation

**Contact URBANiS**

Agence régionale de Chambéry

14 avenue Jean Jaurès

73000 CHAMBERY

04 79 33 21 26

chambery@urbanis.fr



# Introduction

Le PLH est le principal outil de définition d'une politique de l'habitat sur un territoire intercommunal.

Document stratégique, il porte tout à la fois sur le parc public et privé, sur la gestion du parc existant et des constructions nouvelles, et sur l'attention portée à des populations spécifiques. Élaboré en partenariat avec l'ensemble des acteurs locaux, il définit les objectifs et principes de la collectivité pour répondre aux besoins en logements et indique les moyens pour y parvenir. En plus de répondre aux besoins en logements, le PLH doit favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain, et être doté d'un dispositif d'observation de l'habitat.

Après une première génération du PLH, sur les anciennes intercommunalités du territoire, ce PLH de seconde génération a pour ambition de couvrir les besoins des 56 communes de l'Agglo, de redéfinir un objectif atteignable et un programme d'action resserré sur des priorités fortes.

Quatre ambitions sont affirmées :

- Réguler le marché foncier et immobilier, car il existe un enjeu majeur de répartition équilibrée de l'offre nouvelle entre pôles urbains et périurbains, pour préserver l'attractivité de nos villes et de notre agglomération. Il s'agira in fine de s'assurer d'une politique de maîtrise foncière, articulée à des documents d'urbanisme renouvelés.
- Requalifier le parc le plus ancien, disqualifié de fait par la production neuve, dans un contexte de marché du logement détendu. Les priorités, définies en lien avec le Plan Climat Air Energie, sont de soutenir les opérations de renouvellement urbain et d'acquisition-amélioration, comme d'accélérer les rénovations énergétiques ambitieuses.
- Diversifier l'offre de logements et les formes d'habitat pour fluidifier les parcours résidentiels, sur un territoire marqué par de fortes ségrégations sociales. L'enjeu est d'un côté d'inciter les familles solvables à s'installer sur les pôles urbains ; de l'autre, de permettre aux ménages les plus modestes de se loger également dans les quartiers et polarités attractives de l'Agglo. La programmation du PLH tient compte de cet enjeu d'équilibre social, en articulation avec le contrat de ville.
- Accompagner les publics les plus fragiles dans leurs parcours résidentiels, en agissant non seulement sur l'offre et le rééquilibrage du parc social, mais aussi par une nouvelle implication de l'Agglo dans l'accueil, l'orientation et l'accompagnement du public, comme dans la gestion et l'attribution des logements sociaux.

Pour aboutir au présent document, la révision du PLH a impliqué un important travail de concertation avec les élus des 56 communes et les partenaires (bailleurs, associations, DDT, DDCS...).

Cela s'est traduit par l'animation régulière d'instances de concertation :

- **Comité de pilotage restreint** qui rassemble 9 élus du territoire et **comité de pilotage élargi** à tous les maires et partenaires,
- **Commission développement durable** (commission d'élus)
- **et comités techniques thématiques** (techniciens urbanistes des communes et partenaires techniques).

En outre, trois séries de **rencontres territoriales** ont été organisées avec les maires par sous-bassins de vie pour partager les enjeux, puis les objectifs territorialisés du PLH.

Enfin, l'élaboration du PLH a été rythmée par 3 « **Rencontres du PLH** », dont le but pédagogique a été d'ouvrir une réflexion sur les enjeux de diversification de l'habitat, sur les besoins en logements locatifs sociaux, la mise en œuvre du PLH et l'articulation PLH/PLU.

# Sommaire

<b>Orientations stratégiques</b>	<b>6</b>
<hr/>	
Orientation 1 : Renforcer les centralités	7
Orientation 2 : Réhabiliter durablement et adapter	11
Orientation 3 : Construire la diversité	14
Orientation 4 : Accueillir les publics les plus fragiles	18
Les conditions de réussite du PLH : instances de pilotage, de partenariat et d'observation	22
<b>Objectifs territorialisés du PLH</b>	<b>23</b>
<hr/>	
Croissance démographique et production de logements	24
Les objectifs de reconquête du parc vacant et ancien	32
Synthèse des objectifs territorialisés pour le neuf	33
<b>Programme d'actions du PLH</b>	<b>36</b>
<hr/>	
ACTION 1 / PORTER UNE STRATEGIE FONCIERE ET IMMOBILIERE	37
ACTION 2 / ACCOMPAGNER LES COMMUNES A LA PRISE EN COMPTE DU PLH DANS LES PROJETS URBAINS	40
ACTION 3 / METTRE EN ŒUVRE UN GROUPE DE TRAVAIL PARTENARIAL ENTRE EPCI - PROMOTEURS - BAILLEURS	43
ACTION 4 / SOUTENIR LA PRODUCTION DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	45
ACTION 5 / INCITER L'INSTALLATION DE MENAGES AUX PROFILS FAMILIAUX SUR LES PÔLES URBAINS ET CENTRES ANCIENS	48
ACTION 6 / PROMOUVOIR LES DEMARCHES D'HABITAT PARTICIPATIF	50
ACTION 7 / DEVELOPPER LE PARC SOCIAL PRIVE	52
ACTION 8 / AMELIORER LE PARC PRIVE INDIVIDUEL	54
ACTION 9 / ACCOMPAGNER LES COPROPRIETES DANS LEURS DEMARCHES D'AMELIORATION	56
ACTION 10 / AIDER VALENCE ROMANS HABITAT A L'AMELIORATION DE SON PATRIMOINE LE PLUS ANCIEN	60
ACTION 11 / FACILITER L'INFORMATION, L'ORIENTATION ET LA GESTION DES DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX ; HARMONISER LA GESTION DE LA DEMANDE ET LES PRATIQUES D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX	62
ACTION 12 / FAVORISER L'AUTONOMIE DES PERSONNES AGES, DES JEUNES ET/OU HANDICAPEES	65
ACTION 13 / ACCUEILLIR LES GENS DU VOYAGE ET AUTRES POPULATIONS MARGINALISEES	67
ACTION 14 / ANIMER ET PILOTER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT	69
<b>Synthèse financière du PLH 2018-2023</b>	<b>72</b>



# **Orientations stratégiques**

# Orientation 1 : Renforcer les centralités

## Un enjeu d'équilibre territorial et d'attractivité

Le territoire de la Communauté d'agglomération s'organise sur deux bassins de vie, celui de Valence et celui de Romans. **Les deux pôles urbains du territoire ne cessent de perdre en croissance démographique**, alors qu'ils concentrent l'offre d'emploi et disposent d'un haut niveau de service et d'équipement. Les raisons de cet affaiblissement des villes sont multiples :

- une dépréciation des formes d'habitat trop denses de centres anciens qui ne répondent plus aux besoins des ménages en termes de contrainte de stationnement, d'absence d'espaces privatifs extérieurs...
- une offre de terrains à bâtir en périphérie des pôles urbains dont les prix sont en concurrence avec le marché immobilier des villes centres,
- un cadre de vie villageois plus attractif, avec une proximité d'emploi et des services dont l'accès est facilité par une topographie de plaine et un réseau viaire efficace et développé.

Aussi, le territoire n'échappe pas aux phénomènes de ségrégation spatiale, qui se jouent au profit des territoires périphériques, plus attractifs. Le territoire s'inscrit par conséquent dans un contexte de précarisation importante des centres anciens, dommageable non seulement à l'attractivité et l'image globale du territoire (Valence Romans Agglo connaît un solde migratoire désormais négatif), mais aussi aux conditions de circulation et à la qualité de l'air, du fait de la multiplication des déplacements automobiles entre lieux de résidence, d'emploi et de services.

Renforcer l'offre de logements des centres urbains du territoire vise ainsi à :

- reconstruire des villes attractives, pour que l'ensemble du territoire regagne en attractivité démographique,
- rapprocher les habitants des centralités d'emplois, de services et d'équipements et organiser un territoire plus solidaire entre villes et campagnes,
- maîtriser l'étalement urbain pour limiter la consommation de foncier et s'engager dans la transition énergétique, en lien avec le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial).



Le PLH s'inscrit pleinement dans le projet d'aménagement et de développement durable du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale), qui revendique l'organisation multipolaire du territoire et affirme le renfort du poids démographique des centres bourgs et pôles urbains :

**Les objectifs de production territorialisés présentés à partir de la page 21 du présent document visent clairement à asseoir cette stratégie de renfort des centralités.** Valence Romans Agglo s'appuie sur les tendances récentes de construction de logements à l'échelle de l'agglomération (environ 1 200 logements/an), mais s'inscrit dans une perspective de dynamique démographique retrouvée sur les pôles urbains, via une politique volontariste de reconquête du parc vacant et d'amélioration des quartiers anciens les plus dépréciés. Aussi, en termes de construction neuve, le PLH fixe pour objectif une dynamique de construction recentrée sur les polarités urbaines (près de 63 % de la construction neuve, contre 57 % ces dernières années) et communes les mieux équipées, en particulier celles soumises à l'article 55 de la loi SRU.

## Réguler le marché de la construction immobilière

La première volonté du PLH est donc d'innover pour la reconquête des centres anciens en perte d'attractivité et des quartiers stigmatisés du territoire. Pour avoir un réel impact, une telle stratégie doit s'appuyer sur l'ensemble de l'offre de logement afin d'éviter les situations de concurrence, entre parc public et privé, entre opérations neuves et de rénovation, entre secteurs d'extensions et de renouvellement urbain, entre villes-centres et périphéries.

Pour que les pôles urbains regagnent en croissance, il est indispensable de réguler la production neuve. Cette perspective conduit à définir les clés d'une meilleure répartition de la construction entre les centres et les périphéries. Ces clés et les résultats qui en découlent sont présentés dans le chapitre suivant.

Ce faisant, les objectifs territorialisés du PLH visent :

- a minima, une évolution de près de + 5 % du rythme de construction sur les pôles urbains. Cette évolution, supérieure à celle identifiée par les villes au regard du marché d'aujourd'hui, pose un défi majeur au PLH : celui de soutenir les dépenses publiques des villes pour qu'elles soient en capacité à la fois de requalifier l'habitat ancien, les équipements et les espaces publics de centre-ville et de développer de nouveaux quartiers péri-centraux.
- à l'inverse et en déduction, un ralentissement de près de 8 % du rythme de construction des autres communes. Ce rythme, bien inférieur au potentiel identifié par les communes périurbaines, conduit à un second défi pour le PLH : celui d'être en capacité de réguler le marché péri-urbain, par des actions réglementaires et des actions d'accompagnement des projets d'urbanisme.

## Mobiliser le foncier en renouvellement urbain

La reconquête des centres anciens ne peut se faire sans un effort conséquent de réhabilitation du parc ancien. L'amélioration du parc existant est, en effet, une clé majeure de l'attractivité et du retour des populations familiales en centre ancien. Ces priorités sont précisées dans l'orientation 2.

Elles conduisent, cependant aussi, à définir une stratégie foncière et immobilière nouvelle pour le territoire, permettant de proposer dans les centres anciens du foncier à prix concurrentiel, et ainsi de faciliter les opérations de renouvellement urbain.

Le foncier à vocation d'habitat est amené à se constituer prioritairement par :

- le comblement des dents creuses,
- des actions de renouvellement urbain ciblées dans les centres-anciens identifiés,
- la reconversion de sites (friches commerciales, délocalisation d'équipement...).

Ce foncier, complexe à capter, conduit à inscrire dans le PLH les actions suivantes :

### ***Action 1 / porter une stratégie foncière et immobilière***

- action partenariale : définition d'un plan d'action foncière et poursuite des engagements avec l'EPORA (Etablissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes) en particulier, mais aussi avec les bailleurs,
- action financière : mise en place d'une aide à la prise en charge des déficits d'opérations sur du foncier stratégique et/ou les plus complexe,
- action opérationnelle de renouvellement / acquisition-amélioration en centre urbain de Romans (OPAH-RU).

### ***Action 14 / animer et piloter la politique de l'habitat par :***

- un outil de veille et d'observation pré-opérationnel du foncier : outil collaboratif mis en place avec l'aide de l'EPORA, partagé avec les communes et les bailleurs sociaux.

## Accompagner les communes dans leur stratégie foncière

Face au bilan mitigé des PLH précédents en matière de consommation foncière, l'ambition de ce PLH « seconde génération » est de faire « atterrir » les logements sur du foncier concrètement mobilisable. Il s'agit ainsi de s'assurer de la mise en œuvre des objectifs du PLH par un accompagnement



des communes sur la stratégie foncière et le processus d'aménagement, et leurs permettre d'endosser plusieurs rôles :

- un **rôle de planificateur-régulateur**, en prévoyant dans les PLU un échancier d'ouverture du foncier, une territorialisation des objectifs de mixité sociale et de densité par secteur (OAP).
- un **rôle d'aménageur**, en prévoyant de maîtriser le foncier, notamment par la constitution de réserve foncière, l'encadrement des divisions parcellaires, ...
- un **rôle de négociateur** dans le dialogue avec les opérateurs, pour adapter le projet aux meilleures conditions de réalisation en amont du programme, en s'appuyant notamment sur le conseil **d'un architecte conseiller**

Le PLH inscrit cette volonté d'accompagnement dans l'action suivante :

***Action 2 / accompagner les communes à la prise en compte du PLH dans les projets urbains***

- accompagnement des projets urbains des communes, notamment par la pérennisation d'une mission d'architecte-conseiller.

## Orientation 2 : Réhabiliter durablement et adapter

### Un enjeu social, économique et environnemental

Le territoire se caractérise par un marché immobilier détendu où, globalement, l'offre est supérieure à la demande. Dans ce contexte, on observe une forte déqualification du parc existant, qui intervient après plusieurs décennies de croissance de la construction neuve. Cette déqualification se joue non seulement dans les centres anciens, sur 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 du Contrat de ville. Ceux-ci font l'objet d'un défaut d'attractivité manifeste (taux de refus conséquent, défaut d'image...). Les évolutions sociologiques récentes montrent que ces quartiers accueillent de plus en plus de ménages en difficulté.

L'amélioration du parc ancien répond par conséquent à de multiples enjeux. Elle est un élément clé pour réduire la concurrence et la disqualification d'une partie du parc de logements face au développement de la construction neuve, maîtriser les extensions urbaines et ses impacts climatiques et financiers, assurer de meilleures conditions de vie aux ménages urbains.

### Offrir à tous un logement de qualité

Malgré plusieurs opérations successives sur le territoire et des résultats certains, les indicateurs soulignés par le diagnostic restent inquiétants en termes de parc potentiellement indigne, de vacance et de paupérisation.

Le PLH vise donc à :

#### **Action 1 / porter une stratégie foncière et immobilière**

- mise en œuvre d'opérations de renouvellement urbain, en lien avec les programmes de renouvellement urbain financés par l'ANRU (NPNRU).

#### **Action 8 / améliorer le parc privé individuel**

- sensibilisation des ménages à la maîtrise de l'énergie, formation des acteurs de la rénovation et accompagnement des porteurs de projets,
- subvention du PIG pour l'adaptation des logements au vieillissement, afin de privilégier le maintien à domicile. Cette action est

particulièrement importante pour remettre en état le parc des communes rurales.

**Action 5 : inciter l'installation de ménages familiaux sur les pôles urbains**

- subvention à l'acquisition-amélioration, ciblée sur les quartiers et centres anciens en voie de fragilisation sociale.

## Accélérer la rénovation énergétique du parc collectif privé et public

Le PLH s'inscrit dans l'objectif du PCAET de **rénovation BBC de 1 500 logements par an à l'horizon 2021**, soit 3 % du parc ancien. Le PCAET prévoit cependant, avec la levée progressive des freins de la rénovation et la mise en place d'un mécanisme de tiers financement, un objectif de 2 500 logements rénovés par an à l'horizon 2025. Par conséquent, la cible de la consommation retenue pour le secteur résidentiel est de 1 450 GWhEF/an en 2025.

La réhabilitation des copropriétés et du parc HLM est un objectif prioritaire. Il s'agit là du gisement principal de logements à rénover, 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.

Par ailleurs, pour agir de manière pérenne, les aides du PLH donnent la priorité aux projets de rénovation complète et performante des bâtis anciens, prenant en compte les enjeux énergétique, de santé, d'accessibilité, de qualité architecturale et urbaine.

Ces objectifs pourront être atteints grâce à la pérennisation de la plateforme de rénovation énergétique et le déploiement important d'actions de sensibilisation des ménages à la maîtrise de l'énergie, de formation des acteurs de la rénovation et d'accompagnement des porteurs de projets. Ces objectifs seront également atteints par le soutien financier de la collectivité, de l'Anah et du Département, des projets de réhabilitation, dans le cadre de la poursuite du Programme d'Intérêt Général (PIG).

Parc ancien construit avant 1975 (Filocom 2013)		Objectifs BBC du PLH (3 % du parc)	Objectifs Logements aidés dans le cadre d'actions du PLH (objectifs estimatifs)
Parc collectif	27 900 logts	837 logts/an	Parc privé : 120 logts/an BBC + 120 (PIG) Parc public : 100 logts/an
Parc individuel	25 400 logts	762 logts/an	Parc privé : 220 (PIG) + 10 logts/an (DOREMI)

Le programme d'actions prévoit ainsi de :

**Action 9 / accompagner les copropriétés dans leurs démarches d'amélioration**

- un dispositif d'information et d'accompagnement des propriétaires par la pérennisation de la plateforme de rénovation,
- un dispositif d'accompagnement pour la remise à flot des copropriétés fragiles (POPAC) et d'aide à la rénovation des copropriétés dégradées (OPAH-CD),
- un dispositif d'appel à projet pour des rénovations BBC exemplaires afin d'obtenir un effet d'entraînement sur le territoire.

**Action 10 / aider Valence Romans Habitat à l'amélioration de son patrimoine le plus ancien**

- un dispositif d'aides financières à la rénovation des logements collectifs, avec comme priorité, la rénovation complète et performante des bâtiments.

**Action 14 / animer et piloter la politique de l'habitat**

- un outil de veille et d'observation pré-opérationnel du parc collectif, privé et public : outil collaboratif et partagé par les parties prenantes.

## Mobiliser le parc vacant

Les villes de Valence et Romans présentent un taux de logements vacants significatif. 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, limiter l'étalement urbain et la construction neuve.

Contrairement au parc neuf, ce parc ancien représente également un potentiel permettant à des ménages aux revenus modérés d'accéder à la propriété à des niveaux de prix plus bas que dans le neuf.

Le PLH permet de mobiliser la vacance à travers les actions suivantes :

**Action 1 / porter une stratégie foncière et immobilière**

- mise en œuvre d'opérations de renouvellement urbain, en lien avec les programmes de renouvellement urbain financés par l'ANRU (NPNRU).

**Action 7 / développer le parc social privé**

- subvention pour le conventionnement des loyers du parc privé avec ou sans travaux.

**Action 8 / améliorer le parc privé individuel**

- subvention bonifiée du PIG aux propriétaires bailleurs réhabilitant un logement vacant.



# Orientation 3 : Construire la diversité

## Un enjeu de mixité sociale et territoriale

Le territoire de Valence Romans Agglo se caractérise par une forte fragmentation sociale : les villes accueillent des populations modestes et des petits ménages ; les espaces périurbains et ruraux accueillent des familles et des ménages en accession à la propriété. Sur la dernière période, les écarts de peuplement entre ville et périphérie se sont amplifiés. Les quartiers, qui concentrent les ménages les plus modestes, voient leurs populations s'appauvrir, alors que la majorité des communes aisées creusent l'écart en poursuivant un accroissement du niveau de vie.

Le marché immobilier est une première explication de cette évolution. Le parc de logements manque de diversité, en particulier en logements abordables, ce qui pénalise les jeunes ménages et les personnes aux revenus modestes.

Alors que les villes offrent une majorité de petits logements, en location et en immeubles collectifs, le périurbain se développe essentiellement en lotissements de maisons individuelles. Dans ce schéma, les villes ne parviennent plus, ou difficilement, à attirer les familles, en particulier celles composées de doubles actifs. Pendant ce temps, les communes périurbaines vieillissent, ne sachant pas offrir de petits logements aux seniors ou aux jeunes qui recherchent la proximité des services. Par ailleurs, si les politiques de rénovation urbaine ont engagé la transformation des quartiers en décrochage, ces derniers ne retrouvent pas la mixité sociale attendue, et restent marqués par une forte insécurité.

En conséquence, le PLH affirme l'importance de proposer des typologies de logements variées sur tous les territoires, en centre et périphérie, pour mieux répondre aux besoins de parcours résidentiels des habitants.

Cette ambition suppose de résoudre les questions suivantes :

- comment inviter les familles à se loger en centre-ville plutôt qu'en zone pavillonnaire, alors que l'accès au logement y est moins coûteux et le contact avec la nature plus facile ?
- comment développer en ville et en périphérie des formes d'habitat plus denses et mixtes, alors que la densité et la mixité sont majoritairement rejetées par les habitants ?

## Promouvoir les formes d'habitats intermédiaires

S'il ne s'agit pas de construire des appartements dans les villages comme si l'on était en ville, ou penser que la maison individuelle, en ville, est la solution pour retenir les familles, il faut imaginer de nouvelles formes d'habiter.

Une première ambition du PLH est ainsi de promouvoir un habitat intermédiaire entre le collectif et l'individuel, permettant une meilleure densité tout en respectant le souhait des personnes de disposer d'espace, de confort et d'intimité.

Pour ce faire, plusieurs évolutions sont nécessaires : concilier renouvellement urbain et besoin de nature en ville, concilier densité et qualité de vie par une conception d'ensemble très soignée ; mais encore, pour être attractif, concevoir des logements en accord avec les futurs occupants.

Dans cette perspective, le PLH, comme le PCAET, encourage la construction neuve à haute qualité environnementale et sanitaire : construction de bâtiments passifs, production d'EnR, utilisation de matériaux locaux biosourcés, ... De même, l'adaptation des bâtiments et des nouveaux quartiers aux évolutions climatiques nécessite de concevoir des objectifs ajustés à la situation de chaque quartier et secteur :

- des densités ajustées pour préserver une place importante à la nature en ville et limiter les effets d'îlot de chaleur urbains (nature en ville/canopée, place de l'eau, choix des matériaux, des couleurs, etc.).
- des densités et une mixité sociales définies selon la proximité des services, des arrêts de transports en communs, des îlots de fraîcheur et des espaces récréatifs....
- une mixité fonctionnelle et des formes urbaines favorisant la création de fronts bâtis sur les voiries principales, des voiries secondaires traversantes plutôt qu'en impasse, pour une bonne intégration au tissu urbain existant.

Ces objectifs pourront être atteints grâce aux actions suivantes :

### ***Action 2 / accompagner les communes à la prise en compte du PLH dans les projets urbains***

- accompagnement des projets urbains des communes, notamment par la pérennisation d'une mission d'architecte-conseiller.

### ***Action 3 / promouvoir les formes d'habitats diversifiés***

- un groupe de travail partenarial entre EPCI – communes - promoteurs – bailleurs, pour l'émergence d'une dynamique locale favorable à la production d'habitats intermédiaires de qualité, incluant les



promoteurs privés comme les bailleurs.

- définition d'une charte, d'une cartographie et de référentiels partagés autour de l'objectif de diversification du logement avec les élus et les acteurs de la construction.

***Action 6 / promouvoir les démarches d'habitat participatif***

- accompagnement et soutien financier spécifique des projets d'habitat participatif lorsqu'il s'intègre dans le tissu ancien, pour un logement abordable, durable et choisi.

## **Inciter l'installation de familles solvables sur les pôles urbains et centres anciens**

L'installation de jeunes familles en ville dépend de la possibilité d'y réaliser un parcours résidentiel, et notamment, une accession à la propriété après la phase locative. La demande de primo accession en ville cible une typologie de ménages qui nécessite une attention toute particulière.

A ce titre, le PLH met en place le dispositif suivant :

***Action 1 / porter une stratégie foncière et immobilière***

- aide à la commercialisation d'opérations d'accession aidée en zones urbaines, pour peser sur les prix de sortie d'opérations par une minoration de la charge foncière.

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

- aide pour solvabiliser les ménages cibles qui souhaitent s'installer en centre ancien.

## **Mieux organiser la mixité sociale sur le territoire**

Le rééquilibrage de la mixité sociale entre les quartiers et les territoires de l'Agglo passe non seulement par une réflexion sur la géographie de l'offre de logements absorbables, mais aussi sur les pratiques d'attributions et de relogements des logements sociaux, comme des modalités mise en place pour accompagner les publics les plus fragiles dans leurs parcours résidentiels.

En conformité avec l'article 97 de la loi ALUR et l'article 8 de la loi Ville, la Communauté d'agglomération inscrit sa politique de mixité sociale dans une convention intercommunale d'attribution annexée aux conventions ANRU. Cette stratégie est pilotée et suivie par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

L'objectif est de définir et mener une politique de peuplement cohérente et coordonnée, en partenariat avec l'ensemble des acteurs concernés (Etat, CD26, ADIL, CAF, etc.) :

***Action 4 / soutenir la production des logements locatifs sociaux du parc public***

- action sur l'offre neuve, visant à accroître la part du parc très social et à poursuivre la déconcentration du parc social sur le territoire
- Focus sur le potentiel foncier des quartiers prioritaires, pour une programmation adaptée

***Action 11 / harmoniser la gestion de la demande et les pratiques d'attributions de logements sociaux***

- action sur l'adaptation et l'harmonisation des processus d'attribution de logements sociaux : définition des objectifs quantitatifs, des publics prioritaires d'un contingent de l'Agglo, les modalités opératoires pour les CAL...
- action sur l'accompagnement social individuel et collectif : établissement d'un référentiel destiné à harmoniser les pratiques
- focus sur les quartiers prioritaires et les stratégie de relogement dans le cadre du renouvellement urbain

***Action 14 / animer et piloter la politique de l'habitat par :***

- action de suivi : un outil de veille et d'observation du peuplement et du patrimoine du parc public.



## Orientation 4 : Accueillir les publics les plus fragiles

### Un enjeu économique et social

Le diagnostic du PLH pointe plusieurs fragilités sociales du territoire. La faiblesse des revenus des ménages, tout d'abord, qui disposent en moyenne de 19 465 €/an pour vivre (moyenne régionale de 20 731 €). Par ailleurs, 15,3 % des ménages ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté français (correspondant à 60 % du revenu médian, contre 12 % à l'échelle régionale). La faiblesse de ces revenus s'explique par une surreprésentation des catégories sociales modestes et un taux de chômage important, au-dessus de la moyenne régionale (13,9 % de chômage pour l'INSEE en 2013 contre 11,6 % à l'échelle régionale). La cause principale en revient à la structure de l'économie locale, marquée par le recours fréquent à des emplois de courte durée.

En conséquence, 29 % des ménages du territoire sont éligibles à un logement très social PLAI ; ils sont 59 % à être éligibles à un logement social PLUS. Ce taux atteint 75 % chez les locataires du privé, soit près de 20 000 ménages. Concrètement, cela se traduit par une forte demande en logements sociaux : 7 000 demandeurs actifs, 4 300 logés dans le parc locatif privé, dont 68 % sont éligibles aux logements très sociaux en PLAI.

Le diagnostic souligne enfin l'importance de la population âgée, qui est de plus en plus nombreuse. Les plus de 60 ans représentent d'ores et déjà 26 % de la population. Selon les prévisions de l'INSEE, leur part évoluera du quart au tiers de la population d'ici 20 ans. Cette évolution doit être anticipée, par la création de logements adaptés, proches des services et des équipements.

*In fine*, cette orientation s'assure que les publics spécifiques (ménages en difficulté sociale et économique, personnes âgées, handicapés, gens du voyage...) disposent d'une offre de logements adaptés à leurs besoins. Pour ce faire Valence Romans Agglo s'inscrit dans un partenariat avec l'Etat et le Conseil départemental de la Drôme pour la mise en œuvre des actions du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

## Développer l'offre de logements locatifs sociaux

Dans un contexte économique et social difficile, il n'a sans doute jamais été aussi urgent de trouver de nouvelles solutions en matière de logement. Le PLH souhaite ainsi contribuer au développement de l'offre dédiée aux ménages en situation de précarité dans toute sa diversité, au logement social et très sociaux (PLUS, PLAI).

L'objectif est, par ailleurs, de stopper les processus de spécialisation sociale et spatiale de certains quartiers (qui relèvent de Politique de la ville notamment) en reconstituant une partie de l'offre locative dans le périurbain bien pourvu en services et transport collectif.

Les objectifs territoriaux du PLH concernant le développement du parc social sont précisés au chapitre suivant.

Compte-tenu des coûts de production et des taux de subvention existants, Valence Romans Agglo fait le choix de cibler son aide sur :

### ***Action 4 / soutenir la production des logements locatifs sociaux du parc public***

- financement de la construction neuve des logements PLUS, en partenariat avec le Département et l'Etat qui financent les logements PLAI,
- financement bonifié de la production de logement PLUS en acquisitions-améliorations et rénovation urbaine, de même que les logements PLAI accompagnés.

### ***Action 7 / développer le parc social privé***

- accompagnement et aide des propriétaires bailleurs pour soutenir le conventionnement du parc privé, en particulier sur les communes périurbaines déficitaires au regard des objectifs de la loi SRU.

## Accueillir et orienter les demandeurs

En conformité avec l'article 97 de la loi ALUR, la Communauté d'agglomération se doit de définir un Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD), qui assure la gestion partagée de la demande de logement social, l'information et l'accueil des demandeurs, le repérage et le traitement des ménages prioritaires.



Ce plan est l'occasion pour le PLH d'avancer sur l'action suivante :

***Action 11 / faciliter l'information, l'orientation et la gestion des demandeurs de logements sociaux***

- mise en place d'un guichet unique d'information et d'orientation de la demande sur tous les sujets concernant le logement,
- définition d'outils partagés d'information et d'orientation du public avec les bailleurs, les collectivités, l'Etat, etc.
- des partenariats et une coordination d'acteurs à organiser dans cette nouvelle configuration (en lien notamment avec le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, PDALHPD).

## **Accompagner les besoins liés au vieillissement de la population**

Le diagnostic a révélé de nombreux dispositifs et initiatives pour favoriser le maintien à domicile et une offre en établissement pour les personnes âgées certes étoffée, mais non accessible aux ménages peu fortunés du territoire.

Le vieillissement de la population va induire un besoin accru en logements et équipements adaptés aux besoins de mobilité réduite et aux capacités financières des ménages.

***Action 14 / favoriser les solutions visant l'autonomie des personnes âgées et/ou handicapées***

- aide à la réalisation de diagnostic accessibilité et aide aux travaux d'adaptation des logements, notamment en copropriété,
- accompagnement à la cohabitation intergénérationnelle, pour rompre l'isolement des personnes âgées,
- amélioration de la connaissance des besoins en logements adaptés, en s'appuyant sur le dispositif ADALOGIS.

## **Mettre en œuvre le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV)**

La problématique des gens du voyage est à prendre en compte dans le PLH, au regard des préconisations énoncées par le schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2013-2018. 10 emplacements sédentaires restent à définir d'ici fin 2018 pour respecter les préconisations du schéma.

Par ailleurs, les réflexions préalables au schéma 2019-2024 font déjà ressortir l'existence de nouveaux besoins de sédentarisation. Les obligations créées par la loi Egalité et Citoyenneté permettront, aussi, de réaliser des terrains familiaux, au même titre que les aires d'accueil aujourd'hui.

Le PLH devra permettre de dégager les moyens nécessaires pour garantir l'atteinte des objectifs du futur SDAGV.

***Action 15 / accueillir les gens du voyage et autres populations marginalisées***

- accompagnement des communes dans le suivi de la fonctionnalité des aires d'accueil existantes et la réhabilitation des anciennes,
- expérimentation d'opérations type terrain familial et mise en place avec les bailleurs d'une aide à l'habitat adapté,
- mise en place d'un accompagnement des familles en amont et en aval de la sédentarisation.



## Les conditions de réussite du PLH : instances de pilotage et outils d'observation

L'élaboration du PLH est l'occasion de mobiliser l'ensemble des acteurs locaux publics et privés sur la question du logement au sens large. Cette prise de conscience et cette volonté de porter ensemble la politique de l'habitat doit se poursuivre et se développer au fil des années.

Des outils de communication et d'évaluation des diverses actions engagées sur le territoire, sur la durée du PLH, seront mis en place à travers :

- des instances de pilotage et de coordination du Programme Local de l'Habitat en lien avec l'ensemble des outils de la Politique de la ville. Leur rôle sera de veiller au bon déroulement des objectifs fixés par le PLH (en particulier sur le plan de la compatibilité des documents d'urbanisme avec le PLH), d'y apporter éventuellement les corrections nécessaires en lien avec ses partenaires,
- un observatoire de l'habitat annuel qui donnera aux décideurs et aux professionnels une série d'indicateurs portant sur l'évolution de la situation du logement sur le territoire, le contenu des projets résidentiels réalisés. La présentation des résultats de l'observatoire pourra être l'occasion d'organiser un forum d'échanges réunissant tous les acteurs,
- la construction neuve, la rénovation, et sur le marché, l'observatoire s'attachera particulièrement à proposer un suivi fin des évolutions du parc privé et du parc social à l'appui des données de taxe d'habitation et des données issues de l'enquête Occupation du Parc Social (OPS),
- l'animation et le suivi de la Conférence Intercommunale du Logement pour satisfaire les objectifs en matière d'attributions de logements et de mutations sur le parc social, de relogement des publics prioritaires, de coopération entre bailleurs sociaux et titulaires de droits de réservation.

# Objectifs territorialisés du PLH

# Croissance démographique et production de logements

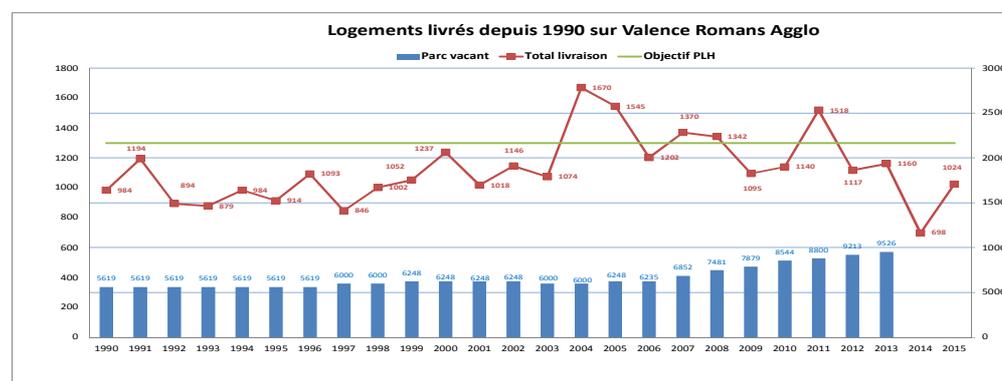
## Cadrage du SCoT et réalité de marché

Le PLH doit être compatible avec les orientations d'aménagement du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Rovaltain approuvées en novembre 2016. Ce dernier ne précise pas les objectifs par commune ; il revient donc au PLH de décliner ses objectifs de construction en fonction des besoins, pour chaque commune.

Le SCoT fixe pour la Communauté d'agglomération un objectif de croissance au-dessus des tendances observées :

- un objectif démographique à horizon 2025 de + 0,65 %/an, contre 0,4 % /an actuellement, avec un solde migratoire négatif,
- un objectif de production de logements de 13 466 logements à l'horizon 2025 (soit 1 346 logts/an), contre une tendance de 1 209 logts/an sur 2007-2015,
- une réduction de 130 à 160 logements vacants par an, alors que le marché engendre une vacance supplémentaire de 400 logements par an en moyenne (source INSEE pour la période 2008-2013).

Le territoire est donc marqué, sur la dernière décennie, par une surproduction relative de logements neufs, qui a contribué à une forte dépréciation du parc ancien.



Tenant compte de la dynamique démographique, du marché de la construction et de la progression alarmante de la vacance, **le PLH retient comme objectif pour la période 2018-2023 de maintenir le taux observé de 5,7 logements construits pour 1 000 habitants, soit un objectif maximum de 1 240 logements construits par an.** Cet objectif s'entend hors changement de destination et mobilisation de la vacance.

Avec ce niveau de production et l'hypothèse d'une forte reconquête du parc vacant (-50 logements vacants/an), le PLH vise **une croissance démographique + 0,6 % par an**.

## Répartition territoriale des logements en faveur des centralités

Le SCoT fixe un objectif de rééquilibrage de la croissance entre les centres et les périphéries, avec un ralentissement de la tendance à la périurbanisation. Il n'envisage, cependant, qu'une légère inflexion de la répartition de la construction : les polarités urbaines devraient représenter 57,3 % de l'objectif total de construction neuve (contre 57,1 % aujourd'hui) et celui des pôles périurbains 28,7 % (contre une tendance de 31 %).

Le PLH s'appuie sur cet objectif, tout en l'accentuant, pour souligner l'enjeu majeur de répartir de manière plus équilibrée l'offre nouvelle entre les niveaux d'armature territoriale définis par le SCoT.

Carte de l'armature territoriale du SCoT du Grand Rovaltain



## L'équilibre défini par le PLH tient compte des réalités du marché, des obligations de la loi SRU et du niveau de service des communes

Une première étape a ainsi consisté à tenir compte du potentiel foncier des communes et des capacités du marché à porter la croissance. Il résulte, en synthèse (cf. fiche diagnostic), une sous-capacité pour les pôles urbains à atteindre les objectifs du PLH et, inversement, une surcapacité de développement des autres communes.

En conséquence, **le PLH considère que les communes des pôles urbains doivent atteindre l'objectif minimum de 5,5 logements/1 000 habitants correspondant à leur capacité maximum à produire.** Les communes périurbaines et rurales se voient attribuer un objectif inférieur, en fonction de leur hiérarchie dans l'armature urbaine.

En seconde étape, pour respecter l'obligation de la loi SRU faite aux communes de plus de 3 500 habitants d'atteindre en 2025 au moins 20 % de logements sociaux dans leur parc total, il est important que l'offre nouvelle soit mieux répartie entre les communes constituant les pôles péri-urbains.

Pour ce faire, le PLH octroie une **bonification des droits à construire de 20 % pour les pôles périurbains en fort déficit de logements sociaux et offrant un haut niveau de services** en 1<sup>er</sup> couronne urbaine. Cela concerne 7 communes : BEAUMONT-LES-VALENCE, CHABEUIL, CHATEAUNEUF-SUR-ISERE, CHATUZANGE-LE-GOUBET, ETOILE-SUR-RHONE, MONTELIER, SAINT-MARCEL-LES-VALENCE.

### Objectifs annuels du PLH par armature urbaine

VALENCE ROMANS AGGLO	Tendance 2008-2015 construction neuve	Tx CN/1000 hab	Objectif PLH	delta tendance / objectif PLH		Tx CN/1000 hab
<b>TOTAL VRA</b>	<b>1 205</b>	<b>5,7</b>	<b>1 237</b>	<b>+31</b>	<b>+3%</b>	<b>5,7</b>
Pôles urbains	57,2%		61,4%	+70	+10%	
(5 communes)	689		759			
Pôles périurbains	31%		27,7%	-32	-8%	
(15 communes)	374		342			
Villages et Bourgs	12,5%		11,0%	-6	-5%	
(36 communes)	142		136			

Objectifs annuels du PLH par bassin d'habitat

Objectif PLH  
(après majoration SRU)

Tx CN/1000 hab.

BASSIN DE VALENCE	Tendance 2008-2015 construction neuve
<b>TOTAL</b>	<b>749</b>
Pôles urbains (3 communes)	64% 483
Pôles périurbains (9 communes)	32% 237
Villages et Bourgs (10 communes)	4% 29

Objectif PLH	delta tendance / objectif PLH	
<b>797</b>	<b>+48</b>	<b>6%</b>
65%	+31	7%
514		
31%	+8	3%
245		
4%	+10	31%
39		

Avant bonus SRU	Après bonus SRU & ajustement
5,6	5,8
5,7	
5,6	6,5
4,5	

Objectif PLH  
(après majoration SRU)

Tx CN/1000 hab.

BASSIN DE ROMANS	Tendance 2008-2015 construction neuve
<b>TOTAL</b>	<b>458</b>
Pôles urbains (2 communes)	45% 206
Pôles périurbains (6 communes)	29% 134
Villages et Bourgs (26 communes)	26% 118

Objectif PLH FEV 17	delta tendance / objectif PLH	
<b>439</b>	<b>-19</b>	<b>-4%</b>
56%	+39	19%
245		
22%	-36	-27%
98		
22%	-21	-18%
97		

Taux initial	Après bonus SRU & ajustement
5,5	5,6
5,6	
5,6	5,9
5,3	



# Objectifs territoriaux de production de logements sociaux

## Objectifs quantitatifs

La programmation de logements sociaux du PLH s'appuie sur les obligations fixées par la loi SRU et l'appréciation du niveau de tension de la demande sur le parc social.

### *Communes SRU déficitaires*

*S'agissant des communes déficitaires au sens de la loi SRU, le PLH reprend à minima les objectifs triennaux de rattrapage dévolus à chaque commune.*

Afin de préserver une mixité de logements et de population sur les nouveaux quartiers, ces communes bénéficient à la fois d'une **majoration de + 20% des objectifs** de construction neuve et d'un plafonnement de programmation sociale neuve à **50 %** des objectifs de l'ensemble des nouvelles constructions.

En conséquence, l'atteinte des objectifs de la loi SRU devra s'appuyer sur deux autres formes de production sociale : le conventionnement social du parc locatif privé avec l'Anah et la production de logements en acquisition-amélioration.

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

### *Pôles urbains*

Dans le but de rééquilibrer la production sociale sur l'ensemble du territoire de l'Agglo, l'objectif des pôles urbains de construction sociale est fixé à **20 %** de la production neuve totale, auquel se rajoute un objectif en Acquisition Amélioration.

Des objectifs de production de LLS en acquisition-amélioration et de conventionnement du parc locatif privé ne sont définis que pour les communes périurbaines déficitaires ainsi que pour les communes urbaines. 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.

### Pôles péri-urbains

Les règles du SCoT s'appliquent : taux de **20 %** de logements sociaux dans la construction neuve

### Communes rurales

Les objectifs de construction de logements sociaux concernant les secteurs ruraux sont définis par secteur. Ils peuvent donc être mutualisés entre les villages et bourgs d'un même secteur.

Application d'un taux de **10 %** de logements sociaux dans la construction neuve sur l'espace rural de Valence et de **15 %** sur l'espace rural de Romans.

#### Objectifs de progression du parc social

	Niveau de tension sur le parc social	Taux actuel (1/1/2016)	Objectif de progression du taux de LLS à horizon 2025	Estimation Taux résultants au 1/1/2025	Objectif /an tous logts locatifs sociaux	Dont production <u>neuve</u> annuelle	Rappel production neuve 2008-2014
Pôle urbain Romano-péageois	Faible	26,3%	0,2%	26,5%	78	49	103
Périurbain et rural de Romans	Fort	8,9%	2,1%	10,9%	57	44	30
Pôle urbain Valentinois	Moyen	23,8%	0,7%	24,5%	184	119	180
Périurbain et rural de Valence	Très fort	7,4%	5,8%	13,2%	173	114	57
<b>TOTAL</b>	<i>Moyen</i>	19,2%	1,7%	20,8%	492	326	370

L'application de ces principes porte à une programmation annuelle de 326 logements locatifs sociaux neufs, à laquelle se rajoute une programmation annuelle de 60 logements en acquisition-amélioration.

**L'objectif de programmation annuelle pour le parc public est donc estimé à 386 logements.**

## Objectifs qualitatifs

Pour adapter l'offre publique des logements sociaux aux besoins, le PLH définit deux objectifs :

- un objectif global pour **la taille des logements**, à l'échelle de l'Agglo. Chacun des bailleurs sociaux est donc invité à construire une programmation ajustée au contexte de chaque commune. Il sera recherché une plus forte proportion de T1/T2 sur certains quartiers de centres-villes ou centres-bourgs où ce type d'offre peut manquer,

T1/T2	T3	T4 et +
35 %	40 %	25 %

- un objectif par **niveau de loyer**, en déclinaison des enjeux de mixité sociale soulignés dans la **convention d'attribution et de peuplement**, selon les clés de répartition suivantes :

*Objectifs de production de logements sociaux publics par niveau de loyer*

Armature urbaine SCoT	Production neuve		Production en acquisition-amélioration	
	PLAI	PLUS	PLAI	PLUS
<b>Communes déficitaires SRU</b>	33 %	67 %	40 %	60 %
<b>Pôles urbains</b> <i>(5 communes)</i>	30 %	70 %		
<b>Pôles périurbains</b> <i>(15 communes)</i>	25 %	75 %		
<b>Bourgs centres ruraux</b> <i>(2 communes)</i>	10 %	90 %		
<b>Villages périurbains / ruraux</b> <i>(34 communes)</i>	0 %	100 %		
<b>TOTAL</b>	30 %	70 %		

## Objectifs territoriaux de consommation foncière

Concernant la construction neuve, le PLH s'inscrit dans les objectifs du SCOT de réduire de moitié de la consommation de terres agricoles et d'espaces naturels par rapport à la décennie précédente, et pour la Communauté d'agglomération, de ne pas consommer plus de 65,8 ha par an en moyenne entre 2016 et 2040, tout usage confondu.

Les objectifs de consommation foncière du PLH sont déclinés pour chaque commune en fonction des densités moyennes visées par le SCoT pour la période 2016-2025. Ils doivent être **considérés comme des maximums autorisés pour la commune**. Un travail sur la diversité des formes d'habitat est ainsi à rechercher selon la situation de chaque secteur. Pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, l'objectif bonifié de construction se fait sans bonus foncier, ce qui implique par conséquent des densités moyennes supérieures à celles indiquées par le SCoT.

Le PLH envisage une **consommation de 38 ha en moyenne par an** pour l'habitat, jardin, espace public et voirie associée à l'habitat, ce qui représente 58% de l'enveloppe foncière maximum du SCoT à consommer par an, une part identique à ce que l'on observe actuellement.

*Consommation foncière autorisée pour l'habitat (maximum en ha / an)*

<b>Ensemble Agglo</b>	Pôles urbains	18
	Pôles périurbains	12
	Villages et bourgs	9
		<b>38</b>
<b>Bassin de Romans</b>	Pôles urbains	6
	Pôles périurbains	4
	Villages et bourgs	6
		<b>15</b>
<b>Bassin de Valence</b>	Pôles urbains	12
	Pôles périurbains	8
	Villages et bourgs	2
		<b>23</b>

Par souci de clarté pour la mise en œuvre du PLH, il est précisé que **l'objectif foncier englobe l'ensemble des surfaces foncières dédiées à l'habitat, quels que soient leurs tailles et leurs équipements, mais hors division du parcellaire déjà bâti** dont la construction est difficilement prévisible. Elle comprend donc les dents creuses de petites tailles, ainsi que les jardins, les espaces publics et de respiration aménagés pour répondre au besoin des habitants.

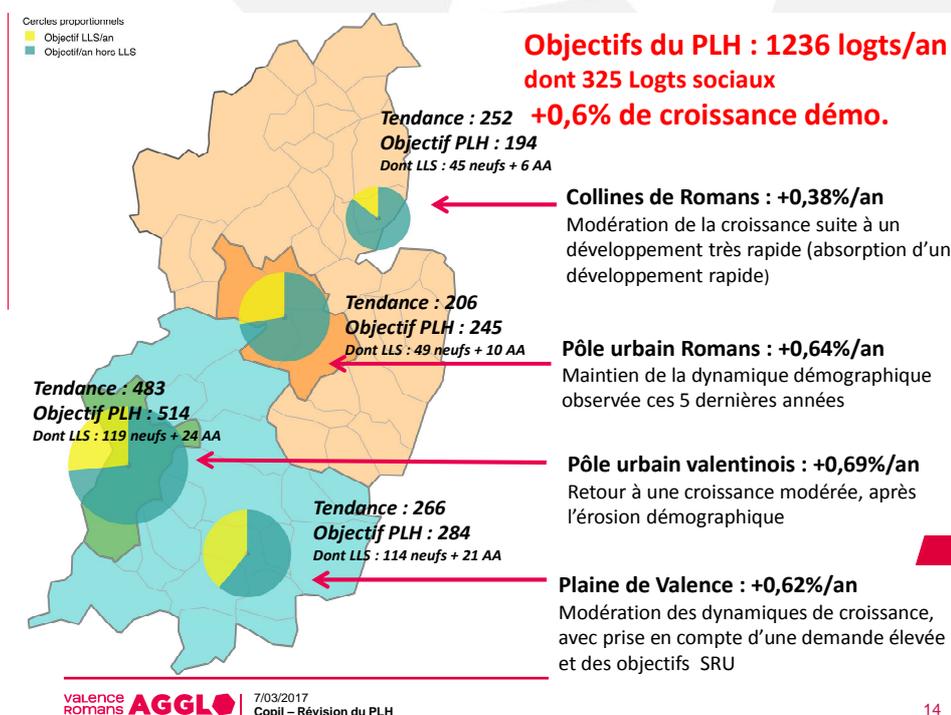
## Objectifs territorialisés de reconquête du parc ancien

En termes de mobilisation du parc vacant, des objectifs de mobilisation de 15 à 20 % du parc vacant de longue durée (vacant de plus de 2 ans) sur la durée du PLH sont fixés pour les communes de Valence et Romans.

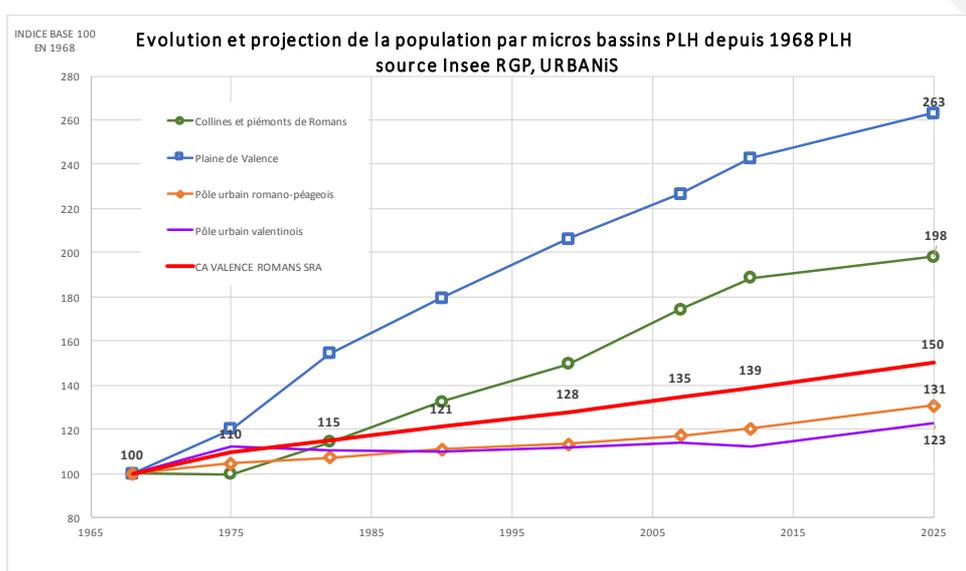
Sur les autres communes, l'objectif de mobilisation de la vacance correspond à 5 % du parc vacant de longue durée.

Commune	Parc vacant depuis plus de 2 ans ( <i>source Filocom 2013</i> )	Objectif de reconquête du parc vacant au titre du PLH
Valence	1062	<b>210</b>
Romans	968	<b>150</b>
Autres communes	1598	<b>80</b>

# Synthèse des objectifs territorialisés pour le neuf



14



## Objectifs du PLH par commune pour le bassin d'habitat Romans

Bassin PLH	Typologie SCOT	Commune	Pour mémoire			Objectifs annuels totaux						Objectifs annuels Logements Locatifs sociaux (LLS)					
			Population 2013	Tendance construction neuve (2008-2015)	Taux LLS / RP (1/1/2016)	Modalités			Objectifs			Modalités		Objectifs parc public		parc privé	
						Taux de construction avant majoration	Objectif PLH avant majoration	Taux de majoration des communes SRU très déficitaires	Obj PLH	Taux de construction après majoration	Consommation foncière autorisée (maximum en ha./an)	Taux LLS neuf / construction totale	Taux du parc locatif privé à conventionner	LLS en construction neuve	LLS en Acquisition Amélioration (20% du neuf)	LLS en conventionnement du parc privé	
Bassin de Romans	Pôle Urbain	BOURG-DE-PEAGE	10137	68	26%	5,9	60		60	5,9	1,7	20%	0,3%	12	2	5	
	Pôle Urbain	ROMANS-SUR-ISERE	33632	138	26%	5,5	185		185	5,5	3,9	20%	0,3%	37	7	14	
		<b>sous total Pôle urbain romano-pé.</b>	<b>43769</b>	<b>206</b>	<b>26%</b>	<b>5,6</b>	<b>245</b>		<b>245</b>	<b>5,6</b>	<b>5,6</b>			<b>49</b>	<b>10</b>	<b>20</b>	
	Pôle Périurbain		CHATUZANGE-LE-GOUBET	5122	47	8%	5,6	29	20%	34	6,7	1,1	50%	2,0%	17	6	7
			MOURS-SAINT-EUSEBE	2908	34	11%	5,6	16		16	5,6	0,6	20%		3		
			CLERIEUX	2034	5	8%	5,6	11		11	5,6	0,4	20%		2		
			GENISSIEUX	1969	15	7%	5,6	11		11	5,6	0,4	20%		2		
			PEYRINS	2581	20	11%	5,6	14		14	5,6	0,6	20%		3		
			SAINT-PAUL-LES-ROMANS	1794	13	8%	5,6	10		10	5,6	0,4	20%		2		
			<b>sous total périurbain Romans</b>	<b>16408</b>	<b>134</b>	<b>9%</b>	<b>5,6</b>	<b>92</b>		<b>98</b>	<b>5,9</b>	<b>3,5</b>			<b>30</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
	Bourg centre	CREPOL	551	3	19%	5,6	3		3	5,6	0,2						
	Village périurbain		CHATILLON-SAINT-JEAN	1300	9	8%	5,6	7		7	5,6	0,5					
			GRANGES-LES-BEAUMONT	934	4	8%	5,6	5		5	5,6	0,3					
			TRIORS	579	3	14%	5,6	3		3	5,6	0,2					
	Village rural		BARBIERES	959	10	11%	5,6	5		5	5,6	0,4					
			BEAUREGARD-BARET	789	5	9%	5,6	4		4	5,6	0,3					
			BESAYES	1154	10	11%	5,6	6		6	5,6	0,4					
			CHARPEY	1274	11	9%	5,6	4		4	3,1	0,3					
			EYMEUX	1072	9	8%	5,6	6		6	5,6	0,4					
			GEYSSANS	682	7	4%	5,6	4		4	5,6	0,3					
			HOSTUN	940	4	8%	5,6	5		5	5,6	0,4					
			JAILLANS	898	6	8%	5,6	5		5	5,6	0,3					
			LA BAUME-D'HOSTUN	569	4	11%	5,6	3		3	5,6	0,2	15%		15		
			LE CHALON	214	1	12%	5,6	1		1	5,6	0,1					
			MARCHES	782	6	3%	5,6	4		4	5,6	0,3					
			MIRIBEL	293	1	13%	5,6	2		2	5,6	0,1					
			MONTMIRAL	635	3	12%	5,6	4		4	5,6	0,2					
			MONTRIGAUD	476	2	10%	5,6	3		3	5,6	0,2					
			PARNANS	692	3	15%	5,6	4		4	5,6	0,3					
			ROCHEFORT-SAMSON	993	5	1%	5,6	6		6	5,6	0,4					
			SAINT-BARDOUX	580	3	1%	5,6	3		3	5,6	0,2					
			SAINT-BONNET-DE-VALCLERIEUX	220	1	10%	5,6	1		1	5,6	0,1					
			SAINT-CHRISTOPHE-ET-LE-LARIS	397	3	18%	5,6	2		2	5,6	0,1					
			SAINT-LAURENT-D'ONAY	152	1	14%	5,6	1		1	5,6	0,1					
		SAINT-MICHEL-SUR-SAVASSE	545	4	14%	5,6	3		3	5,6	0,2						
		SAINT-VINCENT-LA-COMMANDERIE	505	5	4%	5,6	1		1	2,0	0,1						
	<b>sous total colline et piemont Romans</b>	<b>18185</b>	<b>120</b>	<b>9%</b>	<b>5,3</b>	<b>97</b>		<b>97</b>	<b>5,5</b>	<b>6,3</b>			<b>15</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>SOUS TOTAL Bassin Romans</b>			<b>78 362</b>	<b>460</b>	<b>19%</b>		<b>434</b>		<b>439</b>	<b>5,6</b>	<b>15,4</b>	<b>21%</b>		<b>93</b>	<b>16</b>	<b>26</b>	



# Programme d'actions du PLH

---

# ACTION 1 / PORTER UNE STRATEGIE FONCIERE ET IMMOBILIERE

## ORIENTATION : RENFORCER LES CENTRALITES

**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

---

**Contenu /  
Modalités**

### 1.1 Définition d'un plan d'action foncière (PAF) et de conventions d'objectif avec l'EPORA et les bailleurs

Le Plan d'Action Foncière a pour objectif d'élaborer une stratégie foncière permettant la mise en œuvre des objectifs territorialisés du PLH. Il devra permettre à Valence Romans Agglo d'apporter un soutien prioritaire aux :

- projets de renouvellement urbain et de densification,
- projets importants et/ou complexes,
- projets de mixité sociale des communes en retard sur leurs objectifs « SRU ».

A partir de l'inventaire des potentiels fonciers (réalisés avec les communes en 2016), une expertise foncière sera conduite sur les secteurs stratégiques pour préciser la dureté foncière ou la faisabilité financière des programmations envisagées... Elle permettra de sélectionner les sites les plus pertinents qui pourront faire l'objet d'une maîtrise foncière publique.

Les fonciers en extension, pouvant concourir à une vision stratégique à long terme, seront également considérés au titre de la constitution de réserves foncières.

Le PAF vise ainsi à définir :

- les priorités d'intervention retenues pour Valence Romans Agglo en fonction du PPI (Plan Pluriannuel d'Investissement) de l'Agglo et du cadre réglementaire local,
- les objectifs affichés en matière de maîtrise foncière publique,
- pour chaque secteur stratégique retenu, les actions foncières à conduire à court, moyen, et long terme selon les densités résidentielles, le niveau de mixité, le nombre et la typologie des logements recommandés par le PLH, ainsi que les outils de maîtrise foncière et d'aménagement à mobiliser.

Pour sa mise en œuvre, le Plan d'Action Foncière sera décliné dans le cadre de conventions d'objectifs associant les communes, entre Valence Romans Agglo et l'EPORA d'une part, avec Valence Romans Habitat ou d'autres bailleurs sociaux d'autre part.

2018	2019	2020	2021	2022	2023
------	------	------	------	------	------

stratégie et conventions	Durée de la convention Agglo/EPORA concernant les sites stratégiques du PLH et Agglo/bailleurs				
--------------------------	--	--	--	--	--

---

---

## 1.2. Aide à l'équilibre des opérations en renouvellement urbain et à enjeux

La notion d'enjeux renvoie ici au foncier en renouvellement urbain qui présente un grand intérêt au vue des priorités du PLH, mais qui 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.). Le potentiel constitué par ces emprises foncières a été estimé, lors de l'élaboration du PLH, à **environ 30 hectares pour une capacité de 1 700 logements**. Le Plan d'Action Foncière (action 1.1) permettra d'en préciser les contours.

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, en complément des aides apportées par l'EPORA et les communes. Elle réserve pour cela un budget annuel moyen de 1 million d'euros.

Plusieurs conditions doivent être réunies :

- le foncier doit être porté par l'EPORA ou directement par les communes ou leurs mandants (concession à des aménageurs publics ou privés),
- l'opération immobilière doit permettre de produire des logements attractifs, pour les familles notamment, conformément aux objectifs de diversification du PLH (grands logements, forme urbaine intermédiaire, etc.).

Les modalités de prise en charge par l'Agglo des déficits d'opération seront précisées dans le Plan d'Action foncière, la première année du PLH. Valence Romans Agglo pourrait prendre jusqu'à 50 % du déficit à charge des collectivités dans la limite de 300 000 € par opération. Ainsi, par exemple, dans le cas d'une opération dont le déficit sur le prix de revient est pris à hauteur de 20 % par l'EPORA, le reste du déficit pourrait être pris en charge à part égale par Valence Romans Agglo (40 %) et par la commune (40 %).

2018	2019	2020	2021	2022	2023
Précision des aides	Mise en œuvre progressive des aides en lien avec la convention Agglo-EPORA				

## 1.3. Opération de reconquête du centre ancien de Romans

Compte-tenu des importants dysfonctionnements sociaux et urbains rencontrés sur le centre ancien de Romans, quartier également classé en quartier prioritaire de la Politique de la Ville, il s'agit de proposer des pistes innovantes dans l'approche de la réhabilitation du parc privé et de l'espace public dégradé du centre historique de Romans.

Le PLH inscrit la mise en œuvre d'une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH RU)** et d'outils d'intervention renforcés.

Les **objectifs de l'OPAH RU** sont de renforcer l'action publique, de la concentrer, afin d'assurer son efficacité et de garantir un effet levier pour engager une redynamisation de l'investissement privé sur, d'une part les secteurs de projet en cours de la ville de Romans, pour valoriser leur mixité fonctionnelle et multidimensionnelle et « refaire ville » et, d'autre part sur les îlots les plus dégradés

---

afin de renverser l'effet de dépréciation qu'ils contribuent à diffuser sur l'ensemble du centre historique.

L'Agglo apporte sa participation au financement de la mise en œuvre de l'opération, aux côtés de la ville de Romans et de l'Anah.

2018	2019	2020	2021	2022	2023
OPAH-RU		Bilan OPAH	autres dispositifs RHI/THIRORI		

## 1.4. Etude pour la reconquête des îlots dégradés des centres anciens

Une étude de faisabilité mobilisant les outils de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) et de Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable et des Opérations de Restauration Immobilière (THIRORI) pourra être lancée sur les secteurs les plus dégradés où la suspicion d'indignité, voire de situations de péril, est forte. Ces outils permettent de mobiliser des moyens conséquents et de déployer des leviers coercitifs éprouvés lorsque les dispositifs incitatifs d'amélioration du parc de logements privés trouvent leurs limites.

---

### Coût et financement

**1.1** Budget pour 1 étude de **80 000 €** ; moyens humains de l'Agglo.

**1.2** Budget d'investissement de **900 000 €/an** provisionné en vue de cofinancer les déficits d'opérations sur les fonciers stratégiques.

**1.3** Budget prévisionnel pour une OPAH-RU, en complément des budgets de l'ANAH et de la Ville de Romans :

- Investissement : **100 000 €/opération**,
- Fonctionnement : **25 %** des coûts d'animation de l'opération, soit une estimation de **60 000 €** à charge de l'Agglo.

**1.4.** Budget net Agglo : une étude RHI/THIRORI de **50 000 €** à charge de l'Agglo, sur la durée du PLH.

*La collectivité peut bénéficier d'une aide de l'Anah qui s'élève à 50 % du montant HT de l'étude, pour un plafond de dépenses subventionnables de 200 000 € HT. En phase opérationnelle, le montant alloué par l'Anah est établi à partir de l'état prévisionnel du déficit de l'opération. Les taux de financement de ce déficit par l'Anah s'élèvent au maximum à :*

- 70 % dans le cadre d'une opération de RHI,
- 70 % dans le cadre d'une opération de Thirori pour les dépenses relatives aux mesures d'accompagnement social et de relogement. Les autres postes sont couverts au taux maximal de 40 %.

---

**Pilotage** Valence Romans Agglo

---

**Partenaires associés** EPORA, Bailleurs sociaux, Caisse des Dépôts et Consignations, Anah, Anru, Bureaux d'études, SAFER, Aménageurs publics, Villes

---

**Indicateurs d'évaluation**

- Repérage et qualification du potentiel foncier actualisé
- Suivi des sites fonciers stratégiques
- Poids du renouvellement urbain dans la construction de logements
- Suivi du PAF et des études pré-opérationnelles

---

---

## ACTION 2 / ACCOMPAGNER LES COMMUNES A LA PRISE EN COMPTE DU PLH DANS LES PROJETS URBAINS

### ORIENTATION : CONSTRUIRE LA DIVERSITE

**Objectifs** Orienter et réguler le marché immobilier en actionnant le volet réglementaire des documents d'urbanisme  
Aider à la maîtrise de l'étalement urbain en lien avec les objectifs du SCoT

---

**Contenu /  
Modalités**

#### 2.1 Aide à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme locaux avec les objectifs du PLH

Le code de l'urbanisme considère l'Agglo comme un Partenaire Public Associé (PPA) à l'élaboration, la modification ou la révision des documents d'urbanisme communaux. A ce titre, elle se doit d'accompagner les communes à la mise en cohérence des orientations du PLH avec celles de la commune.

Pour ce faire, Valence Romans Agglo :

- apporte en 1<sup>ère</sup> année du PLH, via une consultation de Bureaux d'étude, une **assistance à maîtrise d'ouvrage pour la mise en compatibilité** réglementaire des documents d'urbanisme en vigueur sur tout ou partie des communes, selon la volonté des communes d'en bénéficier.
- formalise un **vade-mecum des dispositions réglementaires favorables à la mixité sociale, à la diversification de l'habitat ou la densité**, que l'Agglo souhaite promouvoir dans les PLU. Ce livret de recommandations et de prescriptions sera communiqué aux communes dès le lancement des procédures de PLU, pour alimenter la définition des PADD et des règlements. Le vade-mecum est réalisé avec le concours de prestataires, et notamment du CAUE, pour une mise en œuvre des objectifs de densité et de qualité urbaine.

#### 2.2 Formation et soutien de l'ingénierie de projet des communes

L'action vise à renforcer l'ingénierie de projet des communes qui ne disposent pas de services propres.

En premier lieu, il s'agit de proposer à ces communes les compétences des services intercommunaux et, via un conventionnement tripartite, ceux du CAUE de la Drôme. Le CAUE assure en effet des missions de conseil, d'aide à la décision et d'accompagnement à la maîtrise d'ouvrage (AMO) visant à :

- **encourager la conduite d'études pré-opérationnelles** d'aménagement, dans le cadre d'appels à projets ou la rédaction de cahiers des charges (programme de construction prévisionnel, programme d'équipements publics, éléments financiers prévisionnels...),
- **appuyer les communes dans les négociations** avec les promoteurs / aménageurs pour les communes d'ores et déjà engagées dans des opérations d'aménagement ou de construction.

En second lieu, il s'agit également pour l'Agglo d'organiser des cycles de formation et

---

des temps de sensibilisation réguliers, en particulier pour accompagner les élus dans leurs différents rôles :

- le **rôle de l' élu planificateur-régulateur** : règles, contraintes juridique et financière pour encadrer la mutation du tissu urbain,
- le **rôle de l' élu aménageur** : les différentes filières de l'aménagement public et leurs outils financiers (ZAC, AFU, TA Majorés, PUP,...), outils des politiques foncières (périmètre de ZAD, acquisitions foncières ponctuelles en vue d'être partie prenante de futurs projets, acquisitions de réserves foncières long terme, montage opérationnel en démembrement de propriété etc.),
- le **rôle de l' élu négociateur** : les conditions de la négociation et du dialogue, les projets partenariaux...

Pour jouer un rôle de pédagogie et de formation auprès des acteurs locaux de l'habitat, et particulièrement des communes, Valence Romans Agglo organise de manière semestrielle des temps forts du PLH, sous forme de Rencontres-Ateliers thématiques du PLH, mobilisant le savoir-faire local ou d'autres territoires et un large public de participants.

Valence Romans Agglo se fera par ailleurs le relai des formations, ateliers et autres séminaires organisés sur la thématique du logement, sur le territoire comme à l'extérieur.

## 2.3 Mission d'architecte-conseiller

L'action consiste à **pérenniser la mission d'architecte-conseiller** proposée par Valence Romans Agglo :

- mise à disposition d'une **mission d'architecte-conseiller** pour accompagner les projets des communes, les aménageurs, les opérateurs et les particuliers,
- aide au financement des missions **d'architecte-conseiller des communes qui souhaitent s'entourer de leur propre architecte-conseiller** (aujourd'hui, Romans, Bourg-lès-Valence et Chabeuil).

L'enjeu pour la collectivité est d'améliorer la qualité de l'architecture et des paysages du territoire. Tous les projets qui sont donnés à voir depuis l'espace public sont ainsi concernés par le conseil : l'extension ou la surélévation d'un bâtiment, la construction neuve, l'aménagement de terrains à lotir, la rénovation de façade, la création d'ouverture, l'installation de clôture, etc.

## 2.4 Accompagnement de l'action foncière des communes

Plusieurs outils sont à disposition des collectivités locales pour leur permettre de **constituer des réserves foncières** et ainsi maîtriser leur projet d'urbanisation. L'action vise non seulement à faire la promotion des outils de la politique foncière, mais aussi à encourager les communes à faire usage de leur **Droit de Prémption Urbain**, en faisant notamment appel au **prêt Gaïa de la Caisse des Dépôts et de Consignations (CDC) pour le portage du foncier** : frais de portage indexés au livret A actuellement, 25 % locatifs sociaux minimum sur le foncier porté.

**Une convention-cadre entre la CDC et Valence Romans Agglo** peut être envisagée afin d'entériner les grands principes de ce prêt dédié au portage foncier et de réduire les phases administratives ultérieures au moment de la contractualisation bilatérale entre la commune demandeuse et la CDC.

---

---

Enfin, l'action vise à aider les communes à **mieux connaître et mieux maîtriser les projets en division parcellaire**. Depuis la suppression des tailles minimales de parcelles et des COS, les communes font, en effet, face à une dynamique d'intensification urbaine qu'elles peinent à maîtriser. Le PLH prévoit la réalisation d'une étude visant la quantification et la qualification de ce phénomène de production urbaine. Cette étude s'appuiera sur les travaux initiés depuis 2011, au titre de la démarche BIMBY à l'échelle nationale, et établira un état des lieux des outils concourant à une meilleure régulation (OAP, AFU, règles d'urbanisme). Des expériences réussies d'autres collectivités serviront de points d'appui.

---

**Coût et financement**

- 2.1. Budget à charge de l'Agglo de **50 000 €** sur la durée du PLH pour une étude de mise en compatibilité des documents d'urbanisme.
  - 2.2. Moyens humains de l'Agglo ; **budget de fonctionnement de 40 000 €** sur la durée du PLH pour externaliser des prestations de sensibilisation.
  - 2.3. Mission d'architecte-conseiller : **50 000 €/an**, soit **300 000 €** sur la durée du PLH (228 000 € pour un marché de prestation de 2 architectes ; 72 000 € en participation aux missions de conseil architecturale des communes)
  - 2.4. Moyens humains de l'Agglo.
- 

**Pilotage**

Etude AMO : Valence Romans Agglo  
Adaptation des documents d'urbanisme : communes

---

**Partenaires associés**

CAUE, EPORA, Architecte-conseiller, Caisse des Dépôts et Consignations, DDT26

---

**Indicateurs d'évaluation**

- Suivi des modifications et révisions de documents d'urbanisme communaux.
  - Recensement et suivi des outils réglementaires favorables à la mise en œuvre du PLH.
  - Bilan annuel de la prestation d'architecte-conseiller.
-

---

## ACTION 3 / PROMOUVOIR DES FORMES D'HABITATS DIVERSIFIES

### ORIENTATION : CONSTRUIRE LA DIVERSITE

#### Objectifs

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

Développer une vision partagée et actualisée des marchés immobiliers et fonciers pour orienter la qualité et les prix de l'offre produite en neuf sur le territoire

---

#### Contenu / Modalités

### 3.1 Animation d'un groupe de travail partenarial Agglo – Communes - Promoteurs – Bailleurs pour la diversification de l'habitat

Ce groupe vise à **améliorer le travail partenarial avec les acteurs de la construction** (dont ceux relevant de la promotion privée) pour partager des points de vue sur les enjeux et objectifs de la politique locale de l'habitat, les mécanismes de formation des prix et des méthodes en faveur de la diversification et la qualité de l'offre de logements.

Cette démarche s'appuie sur l'organisation de rencontres partenariales régulières, alimentées et guidées par les résultats de l'observatoire local de l'habitat ou les conclusions d'études ad hoc, telle l'étude des parcours résidentiels et du marché immobilier inscrite dans le cadre du programme de renouvellement urbain.

### 3.2 Charte, carte et référentiels pour la diversification de l'habitat

*In fine*, les travaux menés par le groupe de travail aboutira à la signature d'une **Charte locale pour une production diversifiée de l'habitat**, destinée à coordonner les constructeurs et les pouvoirs publics, harmoniser les pratiques des acteurs de la filière, orienter la qualité et les prix de l'offre produite en neuf et en renouvellement urbain, et promouvoir la diversité des formes urbaines comme des logements.

En complément, plusieurs **référentiels communs** peuvent être développés, concernant les charges foncières pour chacun des marchés de l'Agglo, les outils à développer ou à conforter pour une offre nouvelle sur les territoires (outils incitatifs, opérationnels, financiers, fonciers...).

Enfin, en réponse aux manques observés sur le territoire, l'action concerne l'élaboration d'une **cartographie des enjeux de peuplement**. Celle-ci vise à établir, territoire par territoire, les objectifs de diversification et de déspecialisation des territoires (public cible, offre de logement à renforcer, forme d'habitat, gamme de prix/loyers de sortie à atteindre...).

Cette cartographie constituera le **volet territorialisé de la future charte locale pour la diversification de l'habitat**. Elle offrira une lecture claire et synthétique des enjeux

---

---

intercommunaux à l'ensemble des acteurs de la construction et de l'aménagement.

**Cette cartographie est un préalable à l'action 5** visant à aider les ménages à revenus modestes et moyens à devenir propriétaires d'un logement dans les pôles urbains et centres anciens. Les aides envisagées s'appliquent donc uniquement à un périmètre restreint, soit les secteurs à enjeux concernant :

- le retour des familles et classes moyennes pour améliorer les équilibres démographiques,
- l'accession à la propriété, du fait d'un marché sélectif et défavorable au primo-accédant.

2018	2019	2020	2021	2022	2023
Groupe de travail partenarial	Engagement d'une réflexion en faveur d'une charte locale				Poursuite des réflexions du groupe de travail

---

#### Coût et financement

**3.1.** Moyens humains de l'Agglo et prestation d'animation pour un budget de fonctionnement estimé à **5 000 € /an** et 30 000 sur les 6 ans du PLH

**3.2.** Budget étude : **25 000 €** pour l'année 2018

---

#### Pilotage

Valence Romans Agglo

---

#### Partenaires associés

Opérateurs constructeurs, Fédérations (UNPI, ABS26-07, FNAIM, etc.), associations gestionnaires de parcs, CAUE, CNFPT, ADIL26, CD26, EPORA, Communes

---

#### Indicateurs d'évaluation

- Compte rendu des réunions du groupe de travail partenarial
  - Aboutissement sur une charte locale de l'habitat
-

# ACTION 4 / SOUTENIR LA PRODUCTION DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

## ORIENTATION 3 : CONSTRUIRE LA DIVERSITE

**Objectifs** Permettre la réalisation des objectifs ambitieux en matière de production de logements sociaux en tenant compte des contraintes d'équilibre économique des opérations et de l'évolution du financement public de la production de logements sociaux

Viser le financement de 286 logements sociaux PLUS/an (neufs et acquisition-amélioration) et 15 PLAI adaptés/an

### Contenu / Modalités

#### 4.1 Aide au logement social financé en PLUS, indexée sur les priorités de l'Agglo

Valence Romans Agglo soutient financièrement la production de l'ensemble des logements sociaux en PLUS (hors ex ZUS) et logements sociaux en PLAI adaptés (logements avec accompagnement social portés par des organismes spécialisés). Compte-tenu des niveaux d'aides existants (financements Etat et CD26) en soutien à la production PLAI ordinaire, Valence Romans Agglo fait le choix de ne pas subventionner ces logements. En cas de changement de réglementation, le système d'aide ici présenté pourra être redéfini.

Les aides à l'équilibre des logements PLUS sont définies par un barème permettant d'encourager la création de logements dans le tissu bâti existant en acquisition-amélioration, renouvellement urbain (démolition/reconstruction) ou densification d'emprises bâties.

Barème		Subventions	Estimation du nombre annuels de logements	Budget annuel estimatif	dont (estimation)	
					VRH	autres bailleurs
Forfait	PLUS de VRH	4 000 €	80	320 000 €	320 000 €	
	PLUS autres bailleurs	2 000 €	152	303 436 €		303 436 €
Bonus	PLUS construction neuve en renouvellement et/ou densification	Forfait PLUS + 3 000 €	40	120 000 €	60 000 €	60 000 €
Bonus	PLUS acquisition-amélioration	Forfait PLUS + 5 000 €	40	200 000 €	100 000 €	100 000 €
Forfait	PLAI associatifs	10 000 €	15	150 000 €		150 000 €
Forfait	ANAH MOI en acquisition amélioration	3 000 €	6	18 000 €		18 000 €
				1 111 436 €	480 000 €	631 436 €
				neuf	374 061,44 €	34%
				ancien	737 374,29 €	66%

---

L'octroi de ces aides est cependant conditionnée par :

- la réalisation par le bailleur d'au moins 10 % dans un premier temps (20 % par la suite) de sa programmation annuelle sur le territoire en acquisition-amélioration, renouvellement urbain (démolition/reconstruction) ou densification d'emprises bâties,
- l'atteinte du niveau BBC pour les opérations de rénovations et, au pire, un niveau de consommation inférieur à 120 kwh/m<sup>2</sup>/an,
- la prise en compte d'un volet sanitaire concernant la qualité de l'air intérieur de la construction, par une limitation des polluants à la source (choix des revêtements intérieurs, choix des peintures, mobiliers, etc. pour limiter les émissions de COV), et un renouvellement d'air suffisant, fixé à au moins 0,6 volume/h en permanence sur l'ensemble du bâtiment.

## 4.2. Aide au logement d'insertion financé en PLAI associatif ou par l'Anah-MOI (maîtrise d'ouvrage d'insertion)

En matière d'hébergement d'urgence et de logement temporaire, le diagnostic a révélé des difficultés de sortie et, comme enjeu, la nécessité de favoriser la fluidité des parcours résidentiels des ménages les plus fragiles, en apportant une solution de logement adaptée.

Dans cette perspective, Valence Romans Agglo fixe un objectif de financement d'une offre locative sociale avec accompagnement, à raison de :

- **de 15 à 20 logements par an** financés en PLAI associatif,
- **6 logements par an** financés en ANAH-MOI (Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion), pour mobiliser du patrimoine communal vacant, en bail emphytéotique.

La participation de Valence Romans Agglo est établie à :

- **10 000 €/logement financé en PLAI associatif** et mise en œuvre par une association agréée comme SOLIHA ou Habitat et Humanisme,
- **3 000 €/logement financé en ANAH-MOI.**

Ces logements sont prioritairement situés sur les communes urbaines et les communes périurbaines, en cohérence avec l'offre de transport et de services. Ils sont **localisés en diffus, à raison de 1 ou 2 logements par immeuble, ou sur des opérations de petite taille**, de 1 à 5 logements maximum, facilitant l'insertion sociale dans la cité. Pour ces derniers, la programmation privilégie les opérations en acquisition-amélioration, les rénovations permettant d'atteindre le niveau BBC dans l'ancien.

## 4.3 Garantie d'emprunt pour les opérations en PLAI et PLUS

La Communauté d'agglomération peut être sollicitée pour garantir les emprunts de prêts destinés à la réalisation des programmes locatifs sociaux PLAI et PLUS de l'ensemble du territoire. Les garanties apportées par l'Agglo se font à hauteur de :

- **100 % pour le bailleur public** Valence Romans Habitat rattaché à Valence Romans Agglo, ainsi que pour les bailleurs associatifs, SOLIHA et Habitat et Humanisme,
- **50 % pour les bailleurs privés.**

---

<b>Coût et financement</b>	<b>4.1.</b> et <b>4.2.</b> Budget annuel prévisionnel d'investissement de <b>1 100 000 €/an</b> , mise en œuvre dans le cadre de convention partenariale. <b>4.3.</b> Les garanties d'emprunt n'impliquent pas de budgets alloués.
<b>Pilotage</b>	Valence Romans Agglo
<b>Partenaires associés</b>	DDT26, CD26, Bailleurs sociaux, SOLIHA, Habitat et Humanisme, Action Logement
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	- Suivi des financements à la production de logements PLUS et PLAI - Suivi des objectifs de production territorialisés du PLH

---

---

## ACTION 5 / INCITER L'INSTALLATION DE MENAGES AUX PROFILS FAMILIAUX SUR LES PÔLES URBAINS ET CENTRES ANCIENS

### ORIENTATION 3 : CONSTRUIRE LA DIVERSITE

**Objectifs** Développer une offre en accession à la propriété abordable, tant pour faciliter le parcours résidentiel de certains ménages locataires, que pour faire revenir les familles et classes moyennes dans les centres

Objectif annuel de soutenir 50 installations de ménages primo-accédants sur les périmètres qui seront retenus en centres anciens en perte d'attractivité

---

#### Contenu / Modalités

### 5.1. Aide forfaitaire en faveur des primo-accédants « classes moyennes », en centre-ancien et en acquisition-amélioration

Le dispositif vise le soutien à l'installation de primo-accédants sur les secteurs de centres anciens ou pôles urbains dont les caractéristiques socio-économiques impliquent une régulation de la part de la collectivité (tendance à la paupérisation, niveaux de vacance significatifs, présence d'habitat indigne/dégradé, marché immobilier déprécié etc.). La cartographie d'intervention sera précisée dans le cadre de l'action 3.2.

Le PLH prévoit, sur ces périmètres, l'attribution aux primo-accédants réalisant des travaux de rénovation d'une aide forfaitaire de **2 500 € majorée de 500 €** par personne à charge, plafonnée à 4 500 €.

La cible d'acquisition est le parc existant construit avant 1975 et les opérations en acquisition-amélioration permettant d'atteindre, après travaux, le niveau BBC dans l'ancien. Le dispositif d'aide est, par conséquent, à rattacher au PIG ou aux dispositifs d'amélioration de l'habitat à venir. La délivrance des aides sera donc complémentaire aux aides du PIG en vigueur et intégré à son suivi-animation.

Les modalités d'attributions (niveau de revenus et types de ménages ciblés, quartiers, instruction des demandes...) seront précisées ultérieurement, en complément des aides définies par le Conseil départemental de la Drôme. Le Département met en effet depuis 2017 une aide similaire, en retenant comme plafonds de ressources ceux retenus par l'Anah pour les modestes et en organisant un réexamen des demandes avec l'ADIL. Pour être complémentaire, l'aide forfaitaire de Valence Romans Agglo pourrait être fonction des **plafonds de ressources PSLA**, déclenchée pour les acquisitions financées hors prêt PAS.

### 5.2. Octroi d'un prêt travaux bonifié à taux zéro

La bonification d'intérêts consiste, pour l'Agglo, à prendre en charge le coût de l'abaissement du taux. Les prêts bonifiés pourront être proposés dans le cadre d'un partenariat avec les banques. Le dispositif est à préciser la première année du PLH.

Le PLH propose de prendre en charge les intérêts bancaires d'environ 50 primo-accédants par an désireux de réaliser des travaux de rénovation en centres-anciens, pour un montant maximum de 1 000 € / dossier. Ce montant permet aux acquéreurs une bonification de prêts de l'ordre de 8 000 € sur 10 ans et d'une baisse du taux d'effort d'environ 1 point.

En contrepartie, le bénéficiaire s'engage à occuper le logement à titre de résidence principale pendant au moins 5 ans.

En cas de forte hausse des taux d'intérêts bancaires, Valence Romans Agglo se réserve le droit de réévaluer le principe d'intervention.

Concernant les travaux, il sera exigé une étiquette énergétique minimum classe D (versement sur étude thermique après travaux), liste de travaux et référentiel à définir par délibération.

2018	2019	2020	2021	2022	2023
Partenariat bancaire à construire	Mise en place de l'aide				Bilan final du PLH

### 5.3. Réflexion en faveur du soutien à la création d'un Organisme de Foncier Solidaire sur le territoire de Valence Romans Agglo

Introduits par la loi ALUR (Bail Réel Solidaire) et la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, les organismes de foncier solidaire (OFS) visent la dissociation du coût du foncier et du bâti permettant la sortie de logements en accession sociale pérenne (*ménages éligibles soumis à plafonds de ressources PSLA*).

A ce jour, il n'existe pas d'OFS couvrant le territoire de l'Agglo.

Valence Romans Agglo encouragera la création d'un outil de ce type soit par le biais de Valence Romans Habitat, soit via des réflexions départementales, régionales ou portées par l'EPORA qui pourraient naître au cours de la période couverte par le PLH. Des partenariats avec la Caisse des Dépôts et Consignations, la Foncière Solidaire (Etat) ou encore le think tank Community Land Trust sont autant de pistes à explorer.

<b>Coût et financement</b>	<p><b>5.1.</b> Budget annuel d'aide forfaitaire aux ménages primo-accédants estimé à <b>142 000 €/an</b> (2 500 à 4 500 €/ménage), soit 850 000 € sur la durée du PLH.</p> <p><b>5.2.</b> Budget de bonification de 50 prêts travaux : <b>35 000 €/an</b> (coût moyen de 700 €/dossier) et <b>205 000 €</b> sur la durée du PLH.</p> <p><b>5.3.</b> Moyens humains de l'Agglo.</p>
<b>Pilotage</b>	Valence Romans Agglo
<b>Partenaires associés</b>	<p>5.1. et 5.2. Partenariat Bancaire, ADIL</p> <p>5.3. Valence Romans Habitat, CD26, EPORA, Région, CDC, Foncière Solidaire, Community Land Trust</p>
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Suivi des financements et agréments PSLA</li> <li>- Suivi des aides forfaitaires primo-accession</li> <li>- Suivi et analyse, via l'observatoire de l'habitat, des données PTZ SGFGAS (neuf/ancien, collectif/individuel)</li> <li>- Suivi du partenariat bancaire et prêts bonifiés accordés</li> </ul>

---

## ACTION 6 / PROMOUVOIR LES DEMARCHES D'HABITAT PARTICIPATIF

### ORIENTATION 2 : CONSTRUIRE LA DIVERSITE

**Objectifs** Développer une offre de logements adaptés aux modes de vie et aux aspirations des habitants  
Mettre en valeur les centralités urbaines par des modes de développement innovants  
Soutien de 3 projets d'habitat participatif sur le temps du PLH

---

#### Contenu / Modalités

*L'habitat participatif permet à des groupes de citoyens de concevoir, créer et gérer leur habitat collectivement, pour mieux répondre à leurs besoins, en cohérence avec leurs moyens et leurs aspirations, en particulier en matière de vie sociale et d'écologie.*

*Dans le cas de l'habitat participatif d'initiative privée, les volontaires constituent un groupe qui se fédère autour d'un projet de vie et de relations de voisinage en élaborant son programme (organisation des logements privatifs, espaces communs partagés intérieurs et extérieurs, niveaux de ressources...). Les futurs habitants définissent aussi leurs souhaits architecturaux et leur capacité de financement. Ils se réapproprient ainsi les décisions et responsabilités de l'acte de construire ou de rénover, d'adapter et d'entretenir leur lieu de vie, leur habitat.*

*La loi ALUR a introduit deux types de sociétés spécifiques pour mettre en œuvre les projets : la coopérative d'habitants et la société d'attribution et d'autopromotion.*

### 6.1. Soutien des projets d'habitat participatif

**Valence Romans Agglo proposera une assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de projets d'habitats participatifs innovants.** Les objectifs et modalités de cette assistance seront définis dans le cadre d'un groupe de travail, par type de projet :

- dans le cas d'un portage du projet par un bailleur social, le travail de réflexion pourra examiner les modalités d'accompagnement (aide bonifiée en contribution au financement d'une salle de vie commune ou autre aménagement spécifique) et les conditions d'animation de la démarche participative en termes d'implication des futurs usagers,
- dans le cas d'un projet d'initiative privée, le groupe de travail pourra aborder les difficultés liées aux recherches de foncier (et éventuellement son portage), les questions de partenariats, les solutions d'accompagnements juridiques et chercher les solutions facilitatrices.

S'agissant de projets impliquant les bailleurs sociaux, des aides de l'Agglo portent sur :

- l'accès au foncier, en pouvant considérer les projets d'habitat participatif comme une solution prioritaire à proposer pour le relogement des ménages au titre des programmes de renouvellement urbain,
- le financement des logements PLUS et PLAI, en encourageant la mixité des types de logements et des modes de financements.

S'agissant de projets à l'initiative privée, une subvention de l'Agglo pourra être examinée, au cas par cas, en fonction de la qualité du projet (mixité sociale, densité, insertion urbaine et paysagère etc.). Si un projet est jugé pertinent, Valence Romans Agglo pourrait intervenir par une aide particulière dédiée aux financements de **l'assistance à maître d'ouvrage des collectifs d'habitants constitués**, afin de favoriser l'émergence des projets dans des temps raisonnables.

Pour favoriser l'équilibre financier des projets, Valence Romans Agglo examinera par ailleurs la possibilité d'octroyer une **aide au financement des espaces communs** selon les conditions définies pour les logements sociaux PLUS.

2018	2019	2020	2021	2022	2023
Définition	Mise en place des AMO			1ères aides à l'investissement	

**Coût et financement**

**6.1.** Budget de fonctionnement à définir dans la limite de **60 000 €** sur la durée du PLH

**Pilotage**

Valence Romans Agglo

**Partenaires associés**

Bailleurs sociaux, Coopératives, Coordin'Action, Associations spécialisées et porteurs de projets

**Indicateurs d'évaluation**

- Suivi du groupe de travail
- Suivi des projets d'habitat participatif

# ACTION 7 / DEVELOPPER LE PARC SOCIAL PRIVE

## ORIENTATION 2 : CONSTRUIRE LA DIVERSITE

**Objectifs** Accroître l'offre de logements abordables, en particulier sur les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, en s'appuyant sur le conventionnement du parc privé

Pour mémoire, le PIG en cours (2016-2018) fixe pour objectif le conventionnement de 110 logements par an (dont 50 avec travaux). L'action vise à accroître ce rythme pour répondre au besoin de développement du parc social des communes déficitaires SRU.

**Contenu / Modalités**

### 7.1. Promotion du conventionnement du parc privé

Le soutien du conventionnement, avec et sans travaux, est retenu dans le cadre de la convention du Programme d'intérêt Général 2016-2018. Ce dispositif est pérennisé sur le temps du PLH et renforcé pour répondre aux besoins des communes SRU déficitaires.

Les conditions d'éligibilité seront toutefois définies dans le cadre d'une nouvelle convention de PIG.

A ce stade, il est envisagé que Valence Romans Agglo s'engage à :

- prendre en charge les coûts **d'animation et de montage des dossiers** de demande de **conventionnement sans travaux**, afin de maintenir cette démarche attractive auprès des bailleurs privés, à raison de **80 dossiers/an**
- apporter une prime aux bailleurs privés **hors communes SRU** déficitaires qui souhaitent **conventionner leurs logements**, selon les règles précisés dans la convention du PIG. il est envisagé de subventionner **130 logements** : 50 PB avec travaux avec une prime moyenne de 3000 € et 80 PB sans travaux, avec une prime de 1000 €.

Les communes SRU déficitaires en logements sociaux se substituent à l'Agglo, pour prendre à leur charge les aides de l'Agglo, pour un montant minimum équivalent à la prime de l'Agglomération et un nombre de logements de 30 à 50 par an.

Pour éviter les l'effet d'aubaine que cela peut entrainer, la mise en place des aides pourrait trouver du sens dans le cadre d'un accord avec l'Anah visant à abaisser localement les plafonds du loyer social conventionné.

2018	2019	2020	2021	2022	2023
Délibération des communes	Bilan du PIG et nouveau PIG pour 3 ans				Bilan du dispositif parc

---

## 7.2. Sécurisation des bailleurs et développement des mandats de gestion confiés à l'agence immobilière à vocation sociale.

Ardèche Drôme Location Sociale (ADLS) est la seule Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) du territoire en charge de la gestion locative et de l'accompagnement social des familles demandeuses d'un logement accompagnées au titre du PDALHPD. Confier un logement à la gestion d'une Agence Immobilière à Vocation Sociale permet de :

- favoriser l'accès et le maintien des personnes fragilisées dans un logement autonome tout en sécurisant le risque locatif du propriétaire,
- mobiliser des logements du parc privé pour loger les personnes en difficulté, en proposant des dispositifs adaptés aux propriétaires, notamment l'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Au 1<sup>er</sup> septembre 2016, le nombre de logements confiés en mandat de gestion par des propriétaires privés du territoire à l'ADLS s'élève à 400 logements. L'action table sur une hypothèse de progression de **+ 30 logements/an** sur la durée du PLH, pour atteindre près de 600 logements confiés à l'Agence en 2023.

Dans le cadre d'une nouvelle convention, Valence Romans Agglo s'engage sur la prise en charge d'une partie des frais de fonctionnement de l'Agence, via une **aide forfaitaire de 10 000 €/an**, octroyées pour l'atteinte des objectifs.

---

### Coût et financement

**7.1.** Budget du PIG relatif aux propriétaires bailleurs :

- Investissement à charge de l'Agglo est estimé pour 50 PB avec travaux hors communes SRU et 80 PB sans travaux : **230 000 €/an**
- Fonctionnement à charge de l'Agglo estimé pour 80 PB sans travaux : **28 000 €/an**

*L'action engage, par ailleurs, les communes concernées sur un budget d'investissement d'environ 350 000 € par an au total.*

**7.2.** Budget de fonctionnement en soutien aux actions portées par l'AIVS à hauteur de **10 000 € maximum**.

---

### Pilotage

Valence Romans Agglo et les communes concernées par la loi SRU

---

### Partenaires associés

Anah, Département, ADLS, Action Logement

---

### Indicateurs d'évaluation

- Progression du rythme de conventionnement du parc de logements privés (distinction avec et sans travaux)
  - Suivi des mandats de gestion confiés à l'ADLS
-

---

## ACTION 8 / AMELIORER LE PARC PRIVE INDIVIDUEL

### ORIENTATION : REHABILITER DURABLEMENT ET ADAPTER

- Objectifs**
- Générer des réhabilitations du parc privé ancien à la fois pour :
    - Lutter contre l'habitat indigne
    - Lutter contre la précarité énergétique et anticiper le changement climatique
    - Adapter le logement à la perte d'autonomie, notamment pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées

Pour mémoire, le PIG 2016-2018 vise la rénovation énergétique de 100 logements individuels/an et l'adaptation de 80 logements supplémentaires. Le PLH double cet objectif, pour une rénovation énergétique de 200 logements individuels/an. Le dispositif DOREMI vise, quant à lui, la rénovation globale et performante de 5 maisons individuelles/an. Cet objectif est porté à 10 maisons individuelles/an

---

#### Contenu / Modalités

### 8.1 La plateforme Rénov'habitat durable pour générer des réhabilitations performantes et lutter contre la précarité énergétique

Dans le cadre de son Plan Climat Air Energie Territorial et grâce à l'aide de la Région Auvergne-Rhône-Alpes et de l'ADEME, Valence Romans Agglo a mis en place une plateforme de rénovation énergétique pour aider les propriétaires à rénover leur logement et à s'équiper en énergies renouvelables, et ainsi améliorer leur confort et réduire leur consommation énergétique.

La plateforme dispose d'une équipe d'animation de six personnes, dont trois ambassadeurs de l'énergie permettant d'apporter un premier conseil aux particuliers, d'organiser des visites éco-énergie, d'animer des rencontres et des formations et d'accompagner les porteurs de projets. Elle met également en place des aides aux travaux qui visent la rénovation globale et performante de maisons individuelles (dispositif DOREMI) et le développement des équipements en solaire thermique.

En lien avec le PCAET, le PLH défend la pérennisation, sur le temps du PLH, d'une équipe d'animateurs en faveur de la rénovation énergétique du parc privé.

### 8.2 Poursuite d'un dispositif PIG jusqu'en 2021 : pour une aide à la rénovation du parc privé individuel

Valence Romans Agglo souhaite poursuivre, sur la durée du PLH, la mise en œuvre d'un programme d'aide et d'accompagnement des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH.

Au terme du dispositif en cours, 2016-2018, une évaluation permettra de définir la stratégie et ajuster les aides, tenant compte des évolutions de la réglementation

---

nationale de l'Anah, pour poursuivre l'action d'amélioration du parc privé dans un second PIG 2019-2021, éventuellement suivi d'un troisième.

Les diagnostics du PLH et du PCAET font, d'ores et déjà, ressortir des enjeux accrus concernant l'amélioration énergétique du parc de logements le plus ancien. En conséquence, il est envisagé de porter progressivement le rythme à:

- 200 logements individuels aidés par an au titre de la rénovation (contre 100 dans la convention du PIG en cours)
- 100 logements individuels aidés par an au titre de l'adaptation (contre 80 dans la convention en cours)
- 5 logements insalubres aidés par an (maintien de l'objectif existant)

### 8.3 Traitement des situations d'habitat indigne

En matière de lutte contre l'habitat indigne, Valence Romans Agglo s'inscrit dans les instances partenariales en place, pôle logement de l'Etat et groupe PDLHI, regroupant divers acteurs : assistantes sociales (CD26), ARS, CAF, techniciens communaux en charge du logement, CCAS, Polices municipales, DDT26. Ces instances permettent d'identifier les situations les plus urgentes et de mettre en œuvre les solutions adaptées à chacune des situations.

---

#### Coût et financement

**8.1.** Budget fonctionnement propre à la plateforme énergétique, au titre des crédits du Plan Climat Air Energie Territorial : 25 000 €/an hors ETP.

**8.2.** Budget PIG estimé pour 200 logements PO énergie, 100 PO adaptation; 5 logements insalubres :

- Fonctionnement : budget à charge de l'Agglo de **180 000 €/an**.
- Investissement : budget renforcé pour répondre à l'augmentation des objectifs, à **380 000 €/an**.

**8.3.** Moyens humains internalisés (Valence Romans Agglo) et externalisés au titre de l'animation du PIG.

---

**Pilotage** Valence Romans Agglo

---

**Partenaires associés** Anah, Opérateurs spécialisés dans le suivi-animation

---

**Indicateurs d'évaluation**

- Suivi des aides apportées dans le cadre de la plateforme de rénovation énergétique et estimation des gains énergétiques induits par le changement de systèmes énergétiques et travaux subventionnés
- Suivi des cibles du programme d'intérêt général (précarité énergétique, conventionnement, maintien à domicile, LHI)
- Suivi des signalements identifiés au titre de la lutte contre l'habitat indigne et des procédures engagées.

---

---

## ACTION 9 / ACCOMPAGNER LES COPROPRIETES DANS LEURS DEMARCHES D'AMELIORATION

### ORIENTATION : RENOVER DURABLEMENT ET ADAPTER

**Objectifs** Accompagner le redressement des copropriétés fragiles et soutenir la rénovation des copropriétés les plus anciennes, par une aide prioritaire à celles qui s'engagent sur une rénovation complète et performante

Estimation de copropriétés aidées, sur un total de 2 000 copropriétés construites avant 1975 :

- action préventive (POPAC) : surveillance de 50 copropriétés et accompagnement individualisé de 25 copropriétés sur la durée du PLH
- action exemplaire (PIG) : 12 copropriétés saines rénovées au niveau BBC sur la durée du PLH
- action curative (dispositif PIG / Copropriétés fragiles) : soutien de 20 copropriétés fragiles ou non sur la durée du PLH
- action curative lourde (OPAH-CD) : 6 copropriétés dégradées sur la durée du PLH

---

### Contenu / Modalités

#### 9.1 Poursuite des actions de formation, communication et coaching du PLAN RENOV' COPRO

Les actions en cours, au titre du Plan Rénov'copro (intégré à la plateforme de rénovation énergétique Rénov'habitat Durable), offrent un service complet de formation et d'accompagnement aux syndicats de copropriétaires à travers :

- la mise à disposition d'un service web gratuit et indépendant (« rhonealpes.coachcopro.com »),
- un accompagnement à chaque étape clé du projet de rénovation : sensibilisation des copropriétaires, réalisation d'un audit global, élaboration du projet de travaux, définition des plans de financement, réalisation des travaux... des formations et ateliers gratuits concernant le fonctionnement d'une copropriété et la marche à suivre pour réussir une rénovation énergétique en copropriété,
- des partages d'expériences locales (visites de chantier de copropriétés rénovées, témoignages...).

En lien avec le PCAET, le PLH défend la pérennisation de la plateforme de rénovation énergétique et de son volet d'assistance et de formation aux copropriétés, jusqu'en 2023.

2018	2019	2020	2021	2022	2023
		Bilan des résultats de la plateforme	Poursuite et ajustement des actions de la plateforme de rénovation énergétique		

## 9.2 : Action préventive : un programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés (POPAC)

Environ 430 copropriétés relèvent de l'indicateur de fragilité Anah le plus critique (cotation D). Le PLH souhaite mettre en place une action préventive afin d'agir le plus en amont pour résoudre rapidement les premiers dysfonctionnements constatés. A partir d'une action de veille, il s'agira de qualifier les difficultés des copropriétés via un travail de terrain et une analyse multicritères (insertion urbaine, peuplement, marché immobilier, organisation juridique et foncière, état et gestion financière, analyse de l'état du bâti) pour une douzaine de copropriétés pour les 3 premières années du PLH.

L'action préventive s'appuie sur :

- une démarche de veille et d'observation de copropriétés faisant l'objet d'une présomption de fragilités,
- l'engagement d'un programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés (POPAC 2017-2019).

Le dispositif POPAC 2017-2019 porte sur **12 copropriétés sur les 3 premières années du PLH**.

Pour certaines copropriétés en réelle difficulté et pour lesquelles la démarche POPAC ne permet pas d'apporter de solutions pérennes et adaptées, il s'agira de les orienter vers des solutions d'accompagnement et d'aides ciblées via la mise en œuvre de dispositifs incitatifs et ciblés (OPAH-Copropriété notamment).

2018	2019	2020	2021	2022	2023
POPAC 1 : Accompagnement de 12 copropriétés		Bilan POPAC 1 et pérennisation du dispositif POPAC 2 : Accompagnement de 12 copropriétés supplémentaire			Bilan POPAC

## 9.3 Action exemplaire : un appel à projet pour promouvoir la performance énergétique (PIG).

Le PIG 2016-2018 prévoit, par le biais d'un appel à projet, un soutien des copropriétés vétustes mais sans problématique de gestion, qui s'engagent sur une rénovation complète et performante de niveau BBC. Il propose un accompagnement individuel des copropriétés et une aide collective aux travaux de 2 000 €/logement, en complément des aides individuelles apportées par l'Anah. L'objectif est d'obtenir un effet d'entraînement pour créer une émulation sur le territoire.

L'action vise à conforter ce dispositif d'appel à projet dans un nouveau PIG 2019-2021. A l'issue du premier appel à projet du PIG, le bilan met, en effet, en évidence le

besoin de temps pour initier les premières réalisations de rénovations énergétiques exemplaires. Dans l'attente du bilan du PIG en 2018, il est proposé d'accroître de 25 % le budget de l'Agglo réservé à l'appel à projet, pour ajuster l'aide forfaitaire en vigueur ou le nombre de logements ciblés.

**Le PLH viserait ainsi un objectif d'une douzaine de copropriétés rénovées en BBC :**

- 5 ou 6 copropriétés, pour 360 logements, issu du PIG 2016-2018.
- 5 ou 6 copropriétés, pour 450 logements pour le PIG 2019-2021.

2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bilan du PIG	Reconduction d'un PIG et du dispositif d'appel à projet copropriété 2 <sup>ème</sup> série d'appel à projet				Bilan du dispositif exemplaire

## 9.4 Action curative : aide courante aux diagnostics et aux travaux des copropriétés fragiles ou non

Dans le but d'accompagner les copropriétés, fragiles non non, dans leurs démarches de travaux, Valence Romans Agglo permet :

- le financement partiel **d'audits globaux de copropriété** (jusqu'à 70 % du reste à charge ; aide plafonnée à 5 000 €). Pour bénéficier de l'aide, il convient de respecter le cahier des charges « audit global » édité par l'Agglo,
- le financement de l'animation permettant aux **copropriétés ayant voté des travaux de rénovation énergétique complets répondant à un bouquet de travaux minimum, d'accéder** aux aides individuelles de l'Anah, selon le régime général en vigueur de l'Anah. Il s'agit donc de soutenir des copropriétés ne s'inscrivant pas dans l'appel à projet du PIG et, en priorité, celles bloquées dans la réalisation des travaux, du fait de l'impossibilité d'un ou plusieurs propriétaires occupants à honorer leur part de financement des travaux,
- le financement de « **copropriétés fragiles** » par an au sens de l'ANAH (copropriétés en classe énergétique inférieure à D et présentant un niveau d'impayé supérieur à 8 %), de l'animation permettant aux copropriétés ciblées de manière conjointe par l'Anah et l'Agglo, **de voter et conduire des travaux de rénovation énergétique** permettant au moins 35 % d'économie d'énergie,
- hors performance énergétique, une aide aux **diagnostic et travaux d'accessibilité des parties communes** des copropriétés. En cas de travaux d'accessibilité, Valence Romans Agglo cherche à promouvoir l'inscription de la copropriété au sein du dispositif ADALOGIS.

## 9.5 Action curative lourde : traitement des copropriétés en difficultés avérées (OPAH-CD)

Pour les copropriétés ayant fait l'objet d'un repérage et pour lesquelles les actions préventives ne permettent pas de traiter les problématiques techniques, sociales et/ou financières avérées, le PLH prévoit la possibilité d'engager des opérations de type OPAH Copropriété Dégradées.

Des études pré-opérationnelles permettront de déterminer la stratégie d'intervention, le programme de travaux et les conditions de ressources des occupants pour élaborer les conventions d'opérations.

Le PLH prévoit de traiter **6 copropriétés sur la durée du PLH**. Une première copropriété est, d'ores et déjà, identifiée dans le cadre du protocole de préfiguration du programme de renouvellement urbain, sur le quartier du Polygone à Valence (Le Saint Exupéry). Les autres copropriétés seront identifiées à l'issue du diagnostic ou de l'accompagnement du POPAC.

Le financement des OPAH-CD par Valence Romans Agglo porte à la fois sur l'aide aux travaux, dans un plafond de 100 000 € par copropriété, et sur une participation à 25 % des coûts de l'étude pré-opérationnelle et des coûts d'animation, en complément des financements des communes concernées par l'opération et de l'Anah. Les communes s'engagent donc à cofinancer ces opérations, tant en investissement qu'en fonctionnement.

2018	2019	2020	2021	2022	2023
1ère OPAH-CD (Saint Exupéry)	2 <sup>ème</sup> série OPAH -CD		3 <sup>ème</sup> série OPAH-CD		

## Coût et financement

**9.1.** Budget fonctionnement propre à la plateforme énergétique au titre des crédits du Plan Climat Air Energie Territorial.

**9.2.** Budget prévisionnel pour 1 POPAC successif de 250 000 € tous financeurs : budget de fonctionnement à la charge de Valence Romans Agglo de 35 000 €/POPAC (40 %).

**9.3.** Budget réévalué du PIG pour l'appel à projet copropriété et la rénovation BBC de 450 logements :

- Investissement : 900 000 € / appel à projet (450 logements aidé à 2000€), à charge de l'Agglo
- Fonctionnement : 190 000 €/appel à projet an à charge de l'Agglo.

**9.4** Budget de fonctionnement à charge de l'Agglo pour soutenir le nouveau dispositif de l'Anah « copropriété fragile » pour 6 copropriétés par an et poursuivre le soutien des travaux d'accessibilité de 4 copropriétés par an : **32 000 €/an** sur 4 année du PLH

**9.5** Budget prévisionnel à charge de l'Agglo pour 6 OPAH Copropriétés :

- Investissement : 100 000 € maximum/copropriété **soit 600 000 € sur le temps du PLH** (540 000 €/copropriété tous financeurs avec une hypothèse d'aide moyenne de 3 000 € par logement sur des copropriétés de 30 logements en moyenne),
- Fonctionnement : 25 % des coûts de l'étude pré-opérationnelle et des coûts d'animation, soit en moyenne 50 000 €/copropriété ou **300 000 € sur le temps du PLH** (200 000 €/copropriété tous financeurs).

<b>Pilotage</b>	Valence Romans Agglo
<b>Partenaires associés</b>	Anah, Conseil Départemental, Communes, FNAIM, ADIL, ARC, CLCV, Opérateurs spécialisés dans la rénovation et l'accompagnement des copropriétés, ADALOGIS
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	Nombre de copropriétés accompagnées au titre des différentes cibles et dispositifs (coaching, rénovation exemplaire, accompagnement préventif, traitement des copropriétés les plus fragiles)

---

## ACTION 10 / AIDER VALENCE ROMANS HABITAT A L'AMELIORATION DE SON PATRIMOINE LE PLUS ANCIEN

### ORIENTATION : RENOVER DURABLEMENT ET ADAPTER

**Objectifs** Requalifier le parc ancien de Valence Romans Habitat où la vacance est la plus forte pour limiter l'effet « parc social à deux vitesses », mais aussi maîtriser les charges des locataires dans l'optique de réduire le couple « loyer + charges »

Objectif d'aider la rénovation de 600 logements sociaux de Valence Romans Habitat sur la durée du PLH, sur un total de 6 827 logements locatifs sociaux construits avant 1979, dont 2 585 avant 1965

---

### Contenu / Modalités

#### 10.1 Aide à l'amélioration du patrimoine ancien de Valence Romans Habitat

En soutien aux requalifications du patrimoine le plus dégradé du parc de Valence Romans Habitat, une **aide 3 000 €/logement** est définie pour concourir à l'amélioration énergétique du patrimoine ancien et, par conséquent, à l'allègement des charges des locataires.

Le dispositif d'aide vise la réhabilitation de **600 logements** sur la durée du PLH, soit environ 10 % du parc le plus énergivore de Valence Romans Habitat.

Les aides seront allouées :

- aux opérations permettant d'atteindre le niveau de performance **énergétique BBC** après travaux pour les opérations de rénovations,
- aux opérations prenant en compte un volet sanitaire concernant la qualité de l'air intérieur de la construction, par une limitation des polluants à la source (choix des revêtements intérieurs, choix des peintures, mobiliers, etc. pour limiter les émissions de COV), et un renouvellement d'air suffisant, fixé à au moins 0,6 volume/h en permanence sur l'ensemble du bâtiment.

Sur les secteurs à enjeux patrimoniaux soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, et selon prescriptions, il pourra être envisagé une aide bonifiée ou une souplesse dans le niveau d'exigence de performances énergétiques après travaux.

Cette aide intervient en complément des aides de la Région et du Département (conditionnées également à l'atteinte d'une étiquette B)

---

**Coût et financement** Budget annuel d'investissement de **300 000 € en soutien aux réhabilitations du patrimoine de Valence Romans Habitat** (principe d'une aide de 3 000 €/logement - objectif de 600 logements sur la durée du PLH.

---

**Pilotage** Valence Romans Agglo, Valence Romans Habitat

---

---

**Partenaires associés** Région Auvergne Rhône-Alpes, ANRU

---

**Indicateurs d'évaluation**

- Nombre de logements sociaux réhabilités chaque année
- Suivi des ventes de patrimoine (localisation, typologie, profils des ménages accédants)

---

---

# ACTION 11 / FACILITER L'INFORMATION, L'ORIENTATION DU PUBLIC ; HARMONISER LA GESTION DE LA DEMANDE ET LES PRATIQUES D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

## ORIENTATION : ACCUEILLIR LES PLUS FRAGILES

**Objectifs** Constituer un service public complet d'information et d'orientation du public, depuis la mise en place d'un guichet d'accueil unique du public, jusqu'à l'harmonisation des pratiques d'accompagnement et d'attribution des logements sociaux

---

### Contenu / Modalités

Via la mise en œuvre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande Sociale, de la Convention Intercommunale d'Attribution et l'animation de la Conférence Intercommunale du Logement, Valence Romans Agglo prévoit :

#### 11.1 Maison de l'habitat : guichet unique d'information et d'orientation du public

La loi pour l'Accès à un Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 affirme le droit à l'information du demandeur de logement HLM. La législation impose, à tout EPCI doté d'un PLH, la création d'un « service » d'information qui se compose d'un lieu physique et d'une série d'informations pour aider le demandeur à définir, réaliser et suivre sa demande.

Il est proposé de remplir ces obligations au travers d'un projet plus large qui vise à organiser une entrée unique pour les questions liées à l'habitat de tous les publics. Cela permet de mieux articuler les dispositifs existants portés par différents acteurs et, par conséquent, d'en améliorer la lisibilité.

L'action vise à mettre en place et animer une Maison de l'Habitat pour centraliser toutes les informations concernant le logement sur le territoire, que ce soit en matière d'accès au logement social, de conseils sur la réhabilitation, les aides et les droits en matière de logements.

La Maison de l'Habitat est un lieu de services ouverts à tous, particuliers et professionnels, mais prioritairement destinée aux ménages rencontrant des difficultés d'accès à un logement. Elle propose un accueil téléphonique, un accueil virtuel depuis une plateforme informatique et un accueil physique sur deux lieux, à Valence et Romans.

Ces deux sites seront sous une signalétique Agglo et regrouperont différentes organisations spécialisées dans l'information et le conseil dans les domaines du logement, de l'habitat durable et de l'énergie (Plateforme Rénov'habitat Durable, ADIL, SOLIHA, architecte-conseiller, opérateurs PIG...).

Elle accueillera, avec ou sans rendez-vous, le public pour répondre aux questions et orienter vers les bons interlocuteurs. Au sein même de la Maison de l'Habitat, seront proposés aux particuliers des rendez-vous avec :

- 
- un conseiller juridique et financier, pour un éclairage juridique et financier (relations propriétaire-locataire, accès à la propriété, prêts, plan de financements, etc.),
  - un conseiller énergie, pour des renseignements techniques sur l'ensemble des aides existantes pour la rénovation énergétique et pour un accompagnement des particuliers,
  - un architecte-conseiller pour un conseil neutre sur les projets de rénovation, de construction ou d'agrandissement,
  - un conseiller pour bénéficier des aides de l'ANAH (montage des dossiers de demandes de subvention pour des projets d'adaptation, de rénovation thermique, de conventionnement au titre du Programme d'Intérêt Général),
  - un conseiller logement pour bénéficier d'un accompagnement pour la recherche d'une solution de logement/hébergement, suite à la réalisation d'un diagnostic social.

## 11.2 Outils d'information, d'accueil et d'orientation des demandeurs de logement social

La Maison de l'Habitat mettra à disposition du grand public toutes les informations se référant à ces éléments, tant au niveau de la plateforme web que par flyers et autres moyens de communication.

Sur la thématique du logement social, la Maison de l'Habitat aura vocation à apporter :

- **des informations générales** : conditions d'accès, formalités à accomplir, procédure d'attribution,
- **des informations sur la situation locale** : caractéristiques locales du parc social (programmes neufs, distinction entre collectifs et individuels), caractéristiques de la demande, information sur les délais (et les délais anormalement longs), règles d'attribution, différents acteurs locaux,
- **des informations sur l'avancement des dossiers individuels.**

Les supports d'information seront proposés à la fois en support papier (plaquette, guides des aides....) et de manière dématérialisés sur le site de la Maison de l'habitat ; ils seront créés par l'ADIL, dans le cadre d'une convention de partenariat.

## 11.3 Outils de suivi de la convention intercommunale d'attribution des logements sociaux

L'action vise à mettre en place les outils collaboratifs favorisant la mise en œuvre et le suivi de la **convention intercommunale d'attribution**. Celle-ci fixe en particulier :

- les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux et les mutations,
- les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des PRU,
- les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation pour mettre en œuvre les objectifs de la convention.

Pour mener à bien cette action, Valence Romans Agglo s'inscrit dans un partenariat avec les bailleurs sociaux, l'Etat et le Conseil départemental de la Drôme pour la mise en œuvre des actions du Plan Départemental d'Action pour le Logement et

---

---

l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Valence Romans Agglo alimentera et suivra de manière prioritaire la politique de son office autour des objectifs du PLH en matière :

- de construction et de rénovation du parc ancien,
- d'attributions de logements, de mutations sur le parc social et de relogement des publics prioritaires,
- des modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

Les études en cours, au titre du protocole de préfiguration du NPNRU, guideront les priorités à défendre en termes de typologie de logement à construire et d'attributions.

---

**Coût et financement**

**11.1 et 2** Budget de **87 000 €/an** en soutien au fonctionnement de la maison de l'habitat (80 000 €) et à la création d'outils de communication (7 000 € dont 5000 € pour la convention de partenariat avec ADIL).

**11.3** Moyens humains internalisés

---

**Pilotage**

Valence Romans Agglo

---

**Partenaires associés**

Bailleurs sociaux, ensemble des prestataires de services auprès des demandeurs (SOLIHA, ADIL26, CLAJJ, ADLS, CAF, DDCS)...

---

**Indicateurs d'évaluation**

Suivi du PPGD et Convention d'attribution, avec distinction de profils de publics (orientation jeune public notamment)

---

---

# ACTION 12 / FAVORISER L'AUTONOMIE DES PERSONNES AGEES, DES JEUNES ET/OU HANDICAPEES

## ORIENTATION : ACCUEILLIR LES PLUS FRAGILES

**Objectifs** Favoriser les parcours logements des séniors, comme le rapprochement de la demande de personnes en situation de handicap à l'offre de logements adaptés

---

**Contenu /  
Modalités**

### 12.1. Soutien à l'autonomie des séniors

L'enjeu de cette action est de favoriser les parcours logements des séniors et lutter contre le sentiment d'isolement et d'inutilité des personnes âgées en développant les modes de cohabitation (intergénérationnel etc.).

Pour ce faire, Valence Romans Agglo soutient l'action de l'association Solidarité Habitat qui propose de rapprocher les jeunes, disposant de faibles ressources, des personnes âgées en situation d'isolement. Le principe de cohabitation défendu repose sur la mise à disposition d'une pièce de vie pour les jeunes (soit gratuitement, soit pour un faible coût), en échange d'une présence ou d'une aide à définir dans un contrat.

Sur ce modèle, la Communauté d'agglomération cherchera à animer une réflexion auprès des associations spécialisées (APAJH, APF, etc.) de manière à envisager que des personnes handicapées puissent également proposer une solution de cohabitation à destination d'un public jeune.

### 12.2. Recensement de l'offre de logements adaptée

L'action vise à promouvoir le dispositif ADALOGIS auprès des communes, des bailleurs et du grand public pour en faire un outil au service de la politique intercommunale. Le dispositif ADALOGIS repose sur le rapprochement d'une offre adaptée aux situations de handicap, dans le parc de logement (public et privé), avec les demandeurs de logements en situation de handicap ou de perte d'autonomie. Les finalités du dispositif sont d'offrir un accompagnement des usagers dans leurs démarches de recherche de logement et de faciliter les attributions dans le respect des commissions d'attribution.

Concernant le parc privé, ADALOGIS demeure encore faiblement mobilisé par les bailleurs privés. Ainsi, pour initier une nouvelle dynamique, Valence Romans Agglo apportera son soutien à l'association et engagera des actions de communication auprès du grand public et des communes.

---

<b>Coût et financement</b>	<p><b>12.1</b> Subvention forfaitaire de fonctionnement à l'association Solidarité Habitat de <b>12 000 €/an</b> en soutien aux solutions de logement intergénérationnel.</p> <p><b>12.2</b> Subvention forfaitaire de fonctionnement à l'association ADALOGIS de <b>10 000 €/an</b> en soutien au rapprochement offre de logement adaptée/ demandeurs.</p>
<b>Pilotage</b>	Valence Romans Agglo
<b>Partenaires associés</b>	Associations Solidarité Habitat, ADALOGIS
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de logements intergénérationnels accompagnés par Solidarité Habitat</li> <li>- Nombre de logements adaptés au handicap par catégorie ADALOGIS et par commune</li> <li>- Fréquentation du site ADALOGIS et suivi de la bourse offre/demande : nombre de demandes satisfaites, temps moyen de mise en relation logement-occupants</li> </ul>

---

# ACTION 13 / ACCUEILLIR LES GENS DU VOYAGE ET AUTRES POPULATIONS MARGINALISEES

## ORIENTATION 4 : ACCUEILLIR LES PLUS FRAGILES

- Objectifs**
- Proposer une offre d'accueil et d'habitat diversifiée, de qualité et équilibrée sur le territoire, pour s'adapter à l'évolution des besoins des gens du voyage
  - Ouvrir une réflexion élargie en faveur d'autres types de populations marginalisées (Roms, migrants etc.)

---

**Contenu / Modalités**

Sur notre territoire, le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de la Drôme, signé entre l'État et le Département pour la période 2013-2018, est en cours. 10 emplacements sédentaires restent à définir d'ici fin 2018 pour respecter les préconisations du schéma.

Le travail de diagnostic préalable au schéma 2019-2024 a commencé et fait déjà ressortir l'existence de nouveaux besoins de sédentarisation. Les communes de Chatuzange-le-Goubet et Etoile, notamment, figureront dans ce futur schéma. Les obligations créées par la loi Egalité et Citoyenneté permettront de réaliser des terrains familiaux, au même titre que les aires d'accueil aujourd'hui.

### 13.1 Gestion des aires d'accueil et des demandes

L'action prioritaire pour Valence Romans Agglo est de veiller à la fonctionnalité des aires d'accueil existantes et de réhabiliter l'aire de Valence, en difficulté, après relogement des sédentaires qui s'y trouvent provisoirement.

Il s'agit également d'accompagner les communes qui souhaitent traiter les situations de voyageurs installés en dehors des aires, pour trouver une solution pérenne sur leur commune ou ailleurs. Enfin, l'Agglo souhaite accompagner les communes à la mise en place d'un accompagnement des familles, en amont et en aval de la sédentarisation.

### 13.2 Expérimentation d'opérations type terrain familial et engagement d'une réflexion sur la mise en place d'habitat adapté

Valence Romans Agglo s'engage par cette action à :

- **créer un groupe de travail** composé, en priorité, des communes de plus de 5 000 habitants, possédant une aire d'accueil (Valence, Bourg-lès-Valence, Chabeuil, Portes-lès-Valence, Romans, Bourg-de-Péage) ou devant les réaliser (St-Marcel-lès-Valence, Chatuzange-le-Goubet, Etoile-sur-Rhône), mais aussi des communes volontaires pour participer à la réflexion,
  - **rédiger une procédure d'attribution** de logements sociaux « ordinaires » qui pourraient être proposés aux voyageurs en demande aboutie de sédentarisation,
  - **mettre en place une politique d'acquisition foncière**, réalisée par les communes et/ou l'Agglo pour des programmes d'habitat adapté.
-

---

Besoins identifiés au 1<sup>er</sup> janvier 2017 et à soumettre à la réflexion du groupe de travail :

- 6 logements sociaux adaptés ou terrains familiaux à Chabeuil
- 6 logements sociaux adaptés à Valence
- 10 emplacements sur terrain familial à Saint-Marcel-lès-Valence
- 10 logements sociaux adaptés ou emplacements sur terrain familial à Etoile
- 1 terrain familial à Romans (Gens du cirque)
- 1 terrain familial à Chatuzange-le-Goubet (Gens du cirque)
- 1 terrain familial à Bourg-de-Péage ou Châteauneuf-sur-Isère (Gens du cirque)

---

**Coût et financement**

13.1. Moyens humains internalisés.

13.2. Budget d'investissement :

- mise à disposition de foncier des communes,
- logements sociaux adaptés : aide de 10 000 €/logement. Objectifs 6 logements à Valence et 6 logements à Chabeuil. Budget : 120 000 € sur la durée du PLH,
- équipement de terrains familiaux : estimation de 400 000 €/terrain. Objectif : 5 terrains (St-Marcel, Etoile, Bourg-de-Péage, Romans, Chatuzange). Budget à charge de l'Agglo : 600 000 € sur la durée du PLH (2 millions d'euros de dépenses, 1,4 million d'euros de recettes).

---

**Pilotage**

Valence Romans Agglo (Directions Familles et Habitat et Urbanisme), Communes volontaires

---

**Partenaires associés**

Communes, Bailleurs sociaux, État (DDCS et DDT), CAF, Associations d'aide aux gens du voyage (Diaconat protestant, AGDV 26/07, ASNIT) ou d'insertion par le logement

---

**Indicateurs d'évaluation**

- Nombre d'emplacements fonctionnels et taux d'occupation et de rotation sur les aires d'accueil
  - Nombre d'habitats adaptés à la sédentarisation livrés
  - Nombre de familles logées dans des logements sociaux ordinaires
-

---

# ACTION 14 / ANIMER ET PILOTER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

## FAIRE VIVRE LE PLH ET ASSURER LE SUIVI DU PROGRAMME D' ACTIONS

**Objectifs** Suivre et orienter la politique locale de l'habitat

**Proposer un outil de référence permettant aux élus et aux techniciens :**

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

---

### Contenu / Modalités

La mise en œuvre des actions sus-citées du PLH nécessite de Valence Romans

Agglo de :

- jouer un rôle de pédagogie auprès des élus, et particulièrement des communes dépourvues de services techniques,
- mettre en œuvre la politique foncière de l'Agglo (convention cadre EPORA, PAF, aides à la prise en charge des déficits fonciers),
- accompagner les communes sur leurs projets habitat et la mise en compatibilité de leurs documents d'urbanisme,
- animer les partenariats techniques et financiers concourant à l'atteinte des orientations stratégiques du PLH et de leurs déclinaisons en programme d'actions,
- administrer les subventions en soutien à la production abordable et guider les réflexions pour l'adaptation des dispositifs parc public/parc privé,
- jouer un rôle d'animation pour guider la politique sociale, la production de logements (Etat, CD26, Bailleurs publics, Associations) et la réhabilitation, les attributions et le suivi de la demande sociale,
- communiquer de manière régulière sur l'avancée et le suivi de la politique locale de l'habitat.

## 14.1 Pilotage et animation du PLH

Le pilotage du PLH se fera dans le cadre de :

- **réunions partenariales et thématiques** liées à la mise en œuvre des actions du PLH. Le rôle de ces réunions est de veiller à la cohérence de la méthode et de proposer des champs d'investigation ou des pistes de réflexion,
  - **comité de pilotage restreint** du PLH, qui est l'organe politique d'élaboration et de suivi du PLH. Il est composé du vice-président en charge de l'habitat, de 10 maires représentatifs de la diversité du territoire de l'Agglo et de l'Etat. Ce comité restreint se réunit aussi souvent que nécessaire, au moins une fois chaque année,
  - **comité de pilotage élargi** du PLH, ouvert à tous les maires et tous les partenaires impliqués à la mise en œuvre du PLH. Il se réunira deux fois au cours de la période du PLH : à mi-parcours du PLH pour examiner le bilan triennal et étudier l'opportunité d'engager une modification du PLH en fonction du bilan ; en fin du PLH pour le bilan final et les perspectives
-

---

d'élaboration d'un nouveau PLH,

- **conférence intercommunale du logement**, qui gagnera à se faire dans le même temps que le comité de pilotage élargi du PLH.

## 14.2 Suivi-évaluation des indicateurs clés du PLH

Valence Romans Agglo réalise des bilans annuels et triennaux du PLH, en préparation de chacun des comités de pilotage.

Pour ce faire, l'Agglo s'appuie sur l'observatoire de l'habitat délégué à l'ADIL, qui aborde les thématiques suivantes :

- suivi des objectifs territorialisés du PLH et de rattrapage SRU,
- alimentation de Valence Romans Agglo pour la production des bilans annuels et triennaux du PLH,
- accroissement de la connaissance des dynamiques des marchés immobiliers et fonciers grâce à l'exploitation des données DVF (DGI),
- suivi de la fragilité des copropriétés et de l'occupation du parc social (par type de financement, taille des logements...) et de la demande locative sociale.

L'observatoire veillera donc à surveiller les conséquences du PLH sur les marchés. Des connexions étroites devront être établies avec les acteurs de ce marché que sont les promoteurs, investisseurs, notaires, FNAIM et agences immobilières.

## 14.3 Veille pré-opérationnelle du potentiel foncier, des copropriétés et du parc public

Mise en place d'un outil collaboratif léger pour l'actualisation des bases de données constituées en 2016, alimenté par les services de l'Agglo, les communes, les acteurs du foncier du parc public.

### **Volet Foncier**

- alimentation d'un tableau de bord du foncier à vocation habitat et mise en place d'un outil collaboratif pour son alimentation,
- évaluation du PLH au regard des consommations foncières,
- suivi et priorisation de la mobilisation des gisements fonciers stratégiques pour l'atteinte des objectifs du PLH et susceptibles de faire l'objet de conventions avec l'EPORA.

Ce suivi doit permettre pour chacun des sites identifiés, et le cas échéant :

- d'affiner la connaissance des caractéristiques des sites identifiés : règles d'urbanisme, contraintes techniques, état du bâti...
- d'actualiser l'échéance de sa mobilisation,
- de reporter la programmation envisagée,
- de disposer d'une connaissance des actions engagées : convention EPORA, évolution du PLU, permis délivré, opérations finalisées.

Pour rendre efficace cette veille foncière, les communes seront encouragées à la mise en place d'une convention d'étude et de veille foncière, qui peut s'accompagner d'une délégation du droit de préemption urbain à l'EPORA.

### **Volet copropriété**

- mieux connaître le parc des copropriétés,

- 
- repérer les copropriétés en difficultés pour apporter les réponses les plus adaptées : actions préventives (cadre du POPAC) ou curatives (cadre de l'OPAH...).

**Volet parc public**

- mieux connaître la composition sociale du parc public dans le cadre de la mise en place de la politique de peuplement et de mixité sociale du territoire,
- repérer les résidences en déséquilibre de peuplement pour apporter les réponses les plus adaptées possibles lors des attributions des logements.

---

**Coût et financement**

**14.1** Moyens humains internalisés à Valence Romans Agglo : **10 équivalents temps-plein sont prévus pour piloter, animer et mettre en œuvre la politique de l'habitat - 5 catégorie A (50 k€) + 2 catégorie B (40 k€) + 3 catégorie C (20k €).**

**14.2** Prestation externalisée de l'observatoire du logement, pour de **13 000 €/an** (convention ADIL) et réalisation de deux bilans pour un montant de 20 000 € chacun (bilan à mi-parcours et bilan final)

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

---

**Pilotage**

Valence Romans Agglo

---

**Partenaires associés**

Membres de la CIL, Ensemble des partenaires et acteurs de l'habitat, Anah (VOC), EPORA (foncier), ADIL, Externalisation ponctuelle

---

**Indicateurs d'évaluation**

Bilan/évaluation annuelle et triennale du PLH

---

# Synthèse financière du PLH 2018-2023

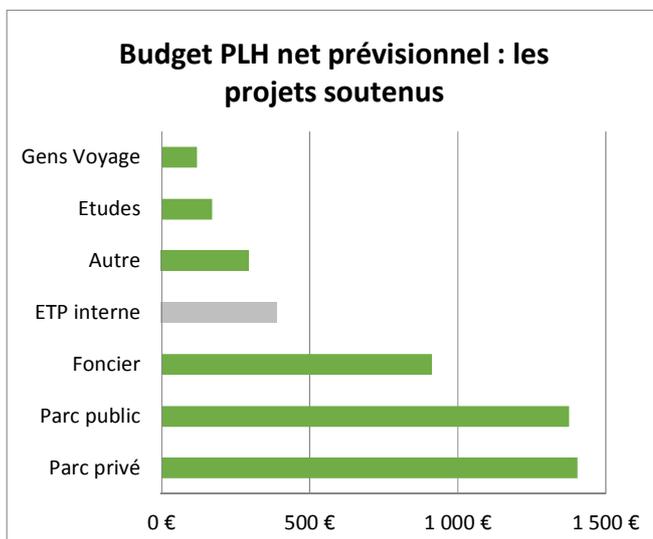
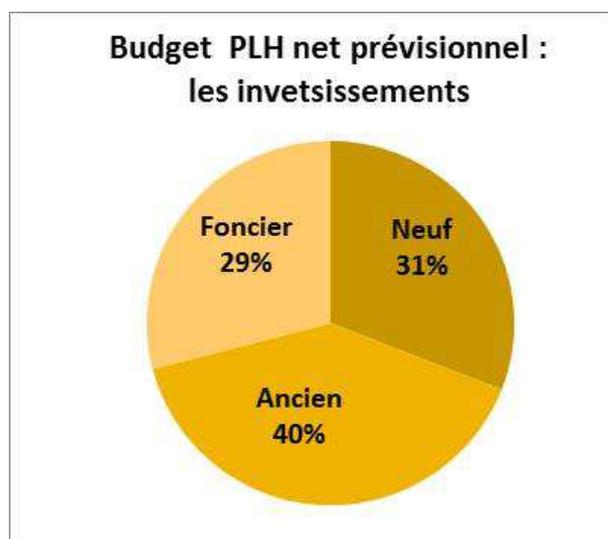
Le PLH en révision de Valence agglo, voté en 2013, engageait un budget à hauteur de 18€/an/habitant.

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

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

- 3,6 M €/an en investissement
- 1 M €/an en fonctionnement (ETP compris)

Ce budget envisage un équilibre des aides d'investissement en faveur du parc privé, du parc ancien et de l'action foncière. Comparativement aux budgets des PLHs anciens, il apporte un soutien significatif à l'investissement privé et public en renouvellement urbain et en acquisition-amélioration, encourage la réhabilitation du parc public ancien, met en place une stratégie foncière pour favoriser la réalisation d'opérations où l'équilibre budgétaire ne peut être atteint sans un soutien des collectivités.



	PRECISIONS			BUDGET PLH Budget net / an en millier € à charge de l'agglo	Calendrier du Budget à charge de l'Agglo (engagement)							TOTAL PLH
	détail - objectifs quantitatifs	Co finan- cement	nature		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
<b>ACTION 1 / PORTER UNE STRATEGIE FONCIERE</b>				<b>948 €</b>								
1.1 Définition d'un plan d'actions foncières	étude interne et conventions avec EPORA, bailleurs	EPORA	Fonctionnement	13 €	25 €	80 €						80 €
1.2 Aide à la prise en charge de la surcharge foncière	3 à 4 opérations par an		Investissement	900 €	0 €	600 €	600 €	900 €	1 100 €	1 100 €	1 100 €	5 400 €
1.3. OPAH-RU centre ancien romans - aide à la pierre	1 OPAH-RU Romans	ANAH	Investissement	17 €			50 €	50 €				100 €
- aide à l'animation		ANAH	Fonctionnement	10 €		20 €	20 €					60 €
1.4. Etude pour la reconquête des îlots dégradés	1 étude préalable dispositifs RHI ou THIRORI		Fonctionnement	8 €				50 €				50 €
<b>ACTION 2 / ACCOMPAGNER LES COMMUNES</b>				<b>65 €</b>								
2.1 Aide à la mise en comptabilité des documents d'urbanisme locaux avec le PLH	1 étude		Fonctionnement	8 €		50 €						50 €
2.2 Sensibilisation des communes	ETP + convention CAUE		Fonctionnement	7 €	5 €	5 €	5 €	10 €	10 €	5 €	5 €	40 €
2.3 Service d'architecte conseiller - prestation architecte	marché 2 architectes		Fonctionnement	38 €	38 €	38 €	38 €	38 €	38 €	38 €	38 €	228 €
- soutien des services archi des communes	Chabeuil, Romans, Bourg les V		Fonctionnement	12 €	12 €	12 €	12 €	12 €	12 €	12 €	12 €	72 €
2.4 Accompagnement de l'action foncière des			Fonctionnement	0 €								0 €
<b>ACTION 3 / PROMOUVOIR DES FORMES D'HABITAT DIVERSIFIES</b>				<b>9 €</b>								
3.1. Animation d'un groupe partenariats	ETP+ convention CAUE	ANRU	Fonctionnement	5 €		5 €	5 €	5 €	5 €	5 €	5 €	30 €
3.2. Charte, carte et référentiels communs	ETP+complément d'étude	ANRU	Fonctionnement	4 €	50 €	25 €						25 €
<b>ACTION 4 / SOUTENIR LA PRODUCTION SOCIALE</b>				<b>1 076 €</b>								<b>0 €</b>
4.1 et 4.2 Une aide au logement social - PLUS de VRH	80 PLUS à 4000€+ bonification	ULP ; ETAT ; ETAT	Investissement	458 €	120 €	350 €	480 €	480 €	480 €	480 €	480 €	2 750 €
- autres bailleurs PLUS et PLAI d'insertion	150 PLUS, 15 PLAI adaptés et 6 ANAH-MOI		Investissement	618 €	680 €	550 €	631 €	631 €	631 €	631 €	631 €	3 705 €
4.3 Garantie d'emprunt (PLAI, PLUS, PSLA)			Fonctionnement	0 €								0 €
<b>ACTION 5 / INCITER L'INSTALLATION DE MENAGES FAMILIAUX SUR LES PÔLES URBAINS</b>				<b>176 €</b>								
5.1. Aide forfaitaire des primo-accédants en acquisition-amélioration	50 dossiers/an (2500 à 4500€)		Investissement	142 €		100 €	150 €	150 €	150 €	150 €	150 €	850 €
5.2. Octroi d'un prêt travaux bonifié à taux 0	50 dossiers/an à 750 € en moyenne		Investissement	34 €		30 €	35 €	35 €	35 €	35 €	35 €	205 €
<b>ACTION 6 / PROMOUVOIR LES DEMARCHES D'HABITAT PARTICIPATIF</b>				<b>10 €</b>								
6.1. Soutien des projets habitat participatif	soutien à définir		fonctionnement	10 €		10 €	10 €	10 €	10 €	10 €	10 €	60 €
<b>ACTION 7 / DEVELOPPER LE PARC SOCIAL PRIVE</b>				<b>268 €</b>								
7.1. Conventionnement du parc privé PIG - subvention PR	PIG (50 conv. avec travaux hors SRU à 3000€, 80 sans travaux à 1000€)	PIG-ANAH	Investissement	230 €	240 €	230 €	230 €	230 €	230 €	230 €	230 €	1 380 €
- animation	PIG (80 conv. sans travaux à 350€ TTC à convention ADLS)	PIG	Fonctionnement	28 €	20 €	28 €	28 €	28 €	28 €	28 €	28 €	168 €
7.2. Développement des mandats de gestions			Fonctionnement	10 €	10 €	10 €	10 €	10 €	10 €	10 €	10 €	60 €
<b>ACTION 8 / AMELIORER LE PARC PRIVE DIFFUS</b>				<b>604 €</b>								
8.1 plateforme Rénov'habitat durable - animation et ETP		ADEME TEP CV	Fonctionnement	25 €	25 €	25 €	25 €	25 €	25 €	25 €	25 €	150 €
- aide aux travaux		PIG-ANAH	Investissement	15 €	104 €	90 €						90 €
8.2 Poursuite du PIG "individuel" - subvention PO	PIG (200 PO énergie à 1800€, 5 PO LHI à 4000€)	PIG-ANAH	Investissement	380 €	420 €	380 €	380 €	380 €	380 €	380 €	380 €	2 280 €
- animation	PIG (200 PO énergie à 540€ TTC à charge de VRA, 100 PO adapt à 660€, 5 PO LHI à 840€)	PIG-ANAH	Fonctionnement	178 €	190 €	178 €	178 €	178 €	178 €	178 €	178 €	1 069 €
- une étude bilan -reconduction du PIG	budget études	ANAH	Fonctionnement	6 €		33 €						33 €
8.3 Conforter le traitement des situations d'habitat indiq	ETP		Fonctionnement	0 €								0 €
<b>ACTION 9 / ACCOMPAGNER LES COPROPRIETES</b>				<b>555 €</b>								
9.1 Poursuite formation, coaching du PLAN RENOV'	budget plateforme	ADEME	Fonctionnement	0 €								0 €
9.2 : Action préventive - POPAC	12 copros/3 ans	ANAH	Fonctionnement	12 €	35 €	35 €	35 €					70 €
9.3 Action exemplaire - PIG copro - aide travaux	PIG copro : poursuite 360 log à 2000€ ; puis 450 log à 2000€	PIG-ANAH	Investissement	270 €	0 €	360 €	360 €	0 €	450 €	450 €		1 620 €
-animation	accompagnement 12 copro/6 ans	PIG-ANAH	Fonctionnement	47 €	60 €	90 €	40 €	60 €	90 €			280 €
9.4 : actions curatives : copros fragiles ou non	4 acces. à 3700€, 6 énergie à 2400€	PIG-ANAH	Fonctionnement	21 €	32 €	32 €	32 €	32 €	32 €			128 €
- soutien des audits globaux		ADEME	Fonctionnement	55 €	30 €	55 €	55 €	55 €	55 €	55 €	55 €	330 €
9.5 : actions curatives - OPAH CD - aide aux travaux	6 copropriétés	ANAH	Investissement	100 €				100 €	200 €	300 €		600 €
-animation	50Ke d'animation par copro - 5 copro	ANAH	Fonctionnement	50 €			100 €	100 €	100 €			300 €
<b>ACTION 10/ AIDER VALENCE ROMANS HABITAT A L'AMÉLIORATION DE SON PATRIMOINE</b>				<b>300 €</b>								
10.1 Réhabilitation des programmes déqualifiés	obj 100 logts/an à 3000 €	ETAT ; CR	Investissement	300 €		300 €	300 €	300 €	300 €	300 €	300 €	1 800 €
<b>ACTION 11 / FACILITER L'INFORMATION, L'ORIENTATION ET LA GESTION DES DEMANDEURS</b>				<b>87 €</b>								
11.1 Maison de l'habitat	Convention SOLIHA (63000€)		fonctionnement	80 €	63 €	80 €	80 €	80 €	80 €	80 €	80 €	480 €
11.2 Outils d'information et d'orientation	convention ADIL (5000€) + publication		fonctionnement	7 €	10 €	7 €	7 €	7 €	7 €	7 €	7 €	42 €
11.3 Outils de suivi de la convention interco d'attribution	ETP		fonctionnement	0 €								
<b>ACTION 12 / FAVORISER L'AUTONOMIE DES PERSONNES AGES, DES JEUNES ET/OU HANDICAPÉES</b>				<b>22 €</b>								
14.1. Soutien à l'autonomie des seniors	Convention asso solidarité habitat		Fonctionnement	12 €	12 €	12 €	12 €	12 €	12 €	12 €	12 €	72 €
14.2 Recensement de l'offre adaptée	Convention ADALOGIS		Fonctionnement	10 €	10 €	10 €	10 €	10 €	10 €	10 €	10 €	60 €
<b>ACTION 13 / ACCUEILLIR LES GENS DU VOYAGE ET AUTRES POPULATIONS MARGINALISEES</b>				<b>120 €</b>								
15.1 Accompagner les communes	ETP		fonctionnement	0 €	0 €							0 €
15.2 Aide au logements adaptés et Aquisition foncière	12 logements à 10 000 € et 5 terrains		Investissement	120 €	0 €	100 €	100 €	100 €	150 €	150 €	120 €	720 €
<b>ACTION 14 / ANIMER ET PILOTER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT</b>				<b>417 €</b>								
14.1. Pilotage et animation du PLH	Ensemble ETP du PLH : 5 catA (50k€) + 2 catB (40k€) + 3 catC (20k€)	ANRU EPORA	Fonctionnement	390 €	390 €	390 €	390 €	390 €	390 €	390 €	390 €	2 340 €
14.2. Suivi-évaluation du PLH	budget étude + Convention ADIL		Fonctionnement	20 €	13 €	13 €	13 €	33 €	13 €	13 €	33 €	118 €
15.2 Observatoire foncier - copropriété - parc social	Convention AURG + prestataire		Fonctionnement	8 €	30 €	35 €	10 €					45 €
			<b>Budget PLH</b>	<b>4 657 €</b>								<b>27 895 €</b>
			<b>€/an/hab.</b>	<b>21,4 €</b>								
			<b>Investissement</b>	<b>3 593 €</b>	77%							
			<b>Fonctionnement</b>	<b>1 063 €</b>	23%							
					1300							



**VALENCE ROMANS AGGLO**

Avenue de la Gare - BP 10 388

26958 Valence Cedex 9

Tél. 04 75 81 30 30

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