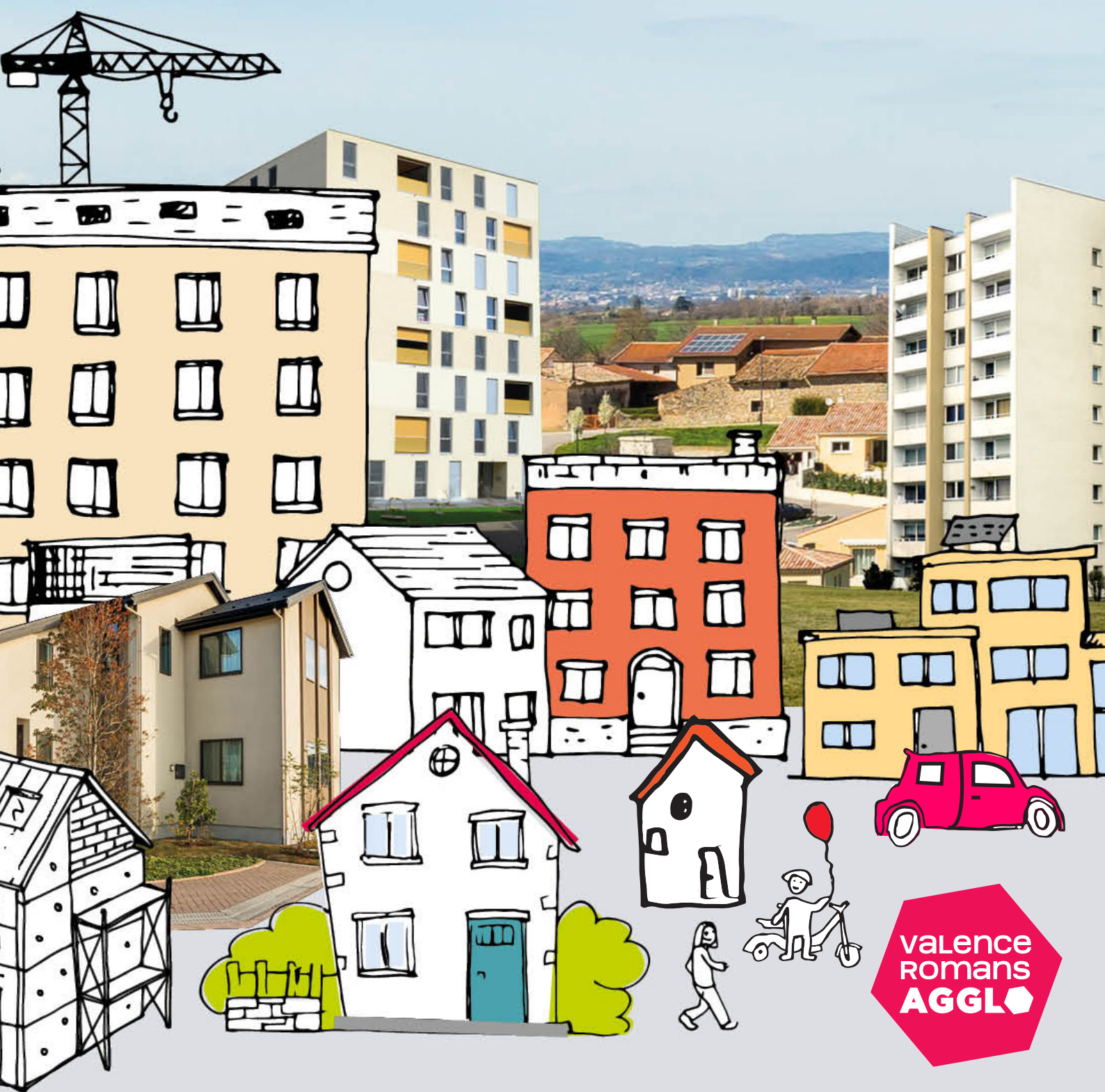


# Programme Local de l'Habitat 2018-2023

*L'essentiel !*



valence  
Romans  
**AGGL**

# INTRO

## LA POLITIQUE DE L'HABITAT, UNE COMPÉTENCE CLEF POUR LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

**4,7 M€**  
Budget  
annuel  
moyen  
du PLH

Le Programme Local de l'Habitat, appelé couramment PLH, est le document qui définit la politique locale en matière d'habitat. Après une première génération de PLH, sur les anciennes intercommunalités, Valence Romans Agglo s'est dotée d'un nouveau programme pour unifier la politique du logement sur les 56 communes du territoire, pour 2018-2023.

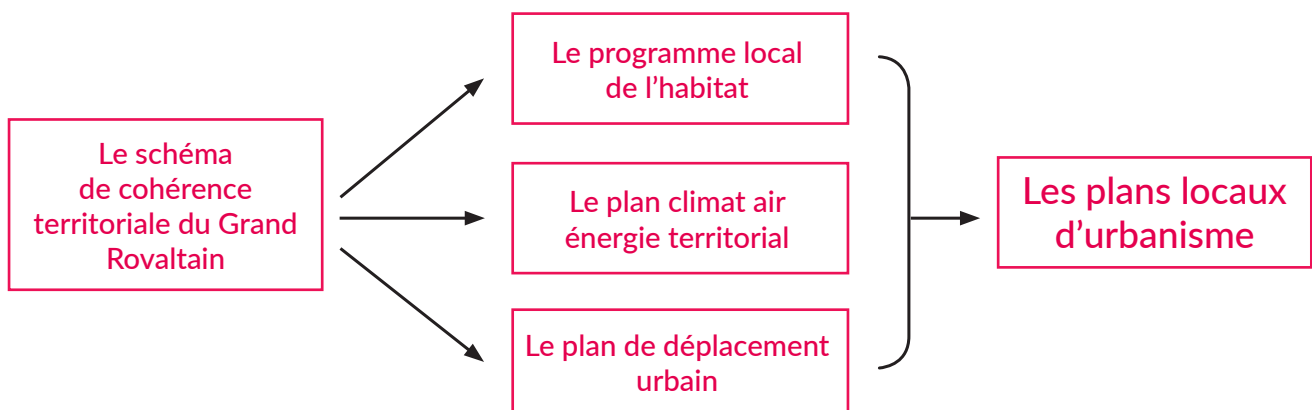
Ce programme est le fruit d'un long travail d'élaboration, entamé dès la création de l'Agglo en 2014, avec l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat. Il est une déclinaison du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Rovaltain. Il s'impose lui-même aux Plans Locaux d'Urbanisme des communes. Document stratégique, le PLH porte à la fois sur l'habitat privé et l'habitat social, la rénovation des logements existants et les constructions neuves. Il doit répondre aux besoins en logements de tous, et favoriser

la mixité sociale. Elaboré en même temps que le Plan Climat Air Energie Territorial de l'Agglo, il intègre également des orientations liées à la transition énergétique.

### Les moyens dédiés au PLH

Les orientations du PLH adoptées en février 2018 se déclinent en 14 actions. La collectivité s'est engagée sur un prévisionnel de 4,7 millions d'€/an, ce qui correspond à 22 € par habitant et par an (dont 1 million € en fonctionnement et 3,7 millions € en investissement).

### DES POLITIQUES QUI S'EMBOIENT



# LES AMBITIONS DU PLH 2018/2023

## Renforcer les centralités 1

C'est 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.

## Réhabiliter durablement 2

C'est requalifier le parc le plus ancien, disqualifié de fait par la production neuve, dans un contexte de marché du logement détendu. Les priorités sont de soutenir les opérations de renouvellement urbain et d'acquisition-amélioration, mais aussi d'accélérer les rénovations énergétiques ambitieuses.

## Construire la diversité 3

C'est diversifier les gammes de logements et les formes d'habitat pour fluidifier les parcours résidentiels et favoriser la mixité sociale, sur un territoire marqué par de fortes ségrégations sociales. L'enjeu est d'encourager les familles à se loger en ville et de permettre aux plus modestes d'habiter également les quartiers attractifs de l'Agglo.

## Accompagner les plus fragiles 4

C'est reconfigurer les quartiers prioritaires, les plus en difficultés, mieux organiser l'attribution des logements sociaux, comme l'information et l'orientation du public.  
C'est encore accompagner plus spécifiquement les besoins en logements des gens du voyage, des jeunes et des personnes âgées.



## LES AMBITIONS

# 1 RENFORCER LES CENTRALITÉS

Un objectif de 1 200 logements neufs par an mieux répartis entre villes et villages

## Constats

Dans la décennie 2000, le territoire de l'Agglo a été marqué par un ralentissement de sa croissance démographique (+0,4%/an) un indicateur mais aucun élément de comparaison. Un ralentissement notamment lié à un solde migratoire désormais négatif, et au vieillissement de la population.

La construction neuve s'est toutefois poursuivie, avec pour conséquence, une forte dépréciation des logements anciens, moins confortables, moins accessibles, plus énergivores. Dans ce contexte de marché immobilier globalement détendu, la vacance progresse de 400 logements par an en moyenne (source INSEE). Un indicateur mais aucun élément de comparaison. Le territoire de l'Agglo s'organise autour de deux centralités urbaines, Valence et Romans, et de plusieurs centralités périurbaines.

Ces centralités ne cessent de s'appauvrir et de perdre des habitants, alors qu'elles concentrent l'essentiel de l'emploi et de l'offre de services. L'affaiblissement des centres villes tient notamment à la dépréciation générale des logements anciens, souvent dégradés, en concurrence

avec l'offre de terrain à bâtir du périurbain. Il tient également aux surcoûts de la construction. Ces surcoûts sont générés par un foncier plus coûteux et des chantiers plus complexes à réaliser. Au final, on observe une dynamique de construction importante sur le périurbain, au détriment du renouvellement de l'habitat en centres villes. Alors que l'attractivité du territoire passe par celle des villes.

## Nos engagements

- ▶ **Maintenir le rythme observé sur 10 ans, de 1 200 logements / an. Ce rythme doit permettre de renouveler l'attractivité résidentielle du territoire (+0,6%/an)**
- ▶ **Dynamiser le marché immobilier des centres urbains qui présentent un haut niveau de service et maîtriser de l'envolée la construction neuve des communes périurbaines et rurales. L'inflexion prévue par le PLH reste toutefois modeste pour tenir compte des réalités du marché.**



## Comment agir ?

### Mobiliser le foncier en renouvellement urbain

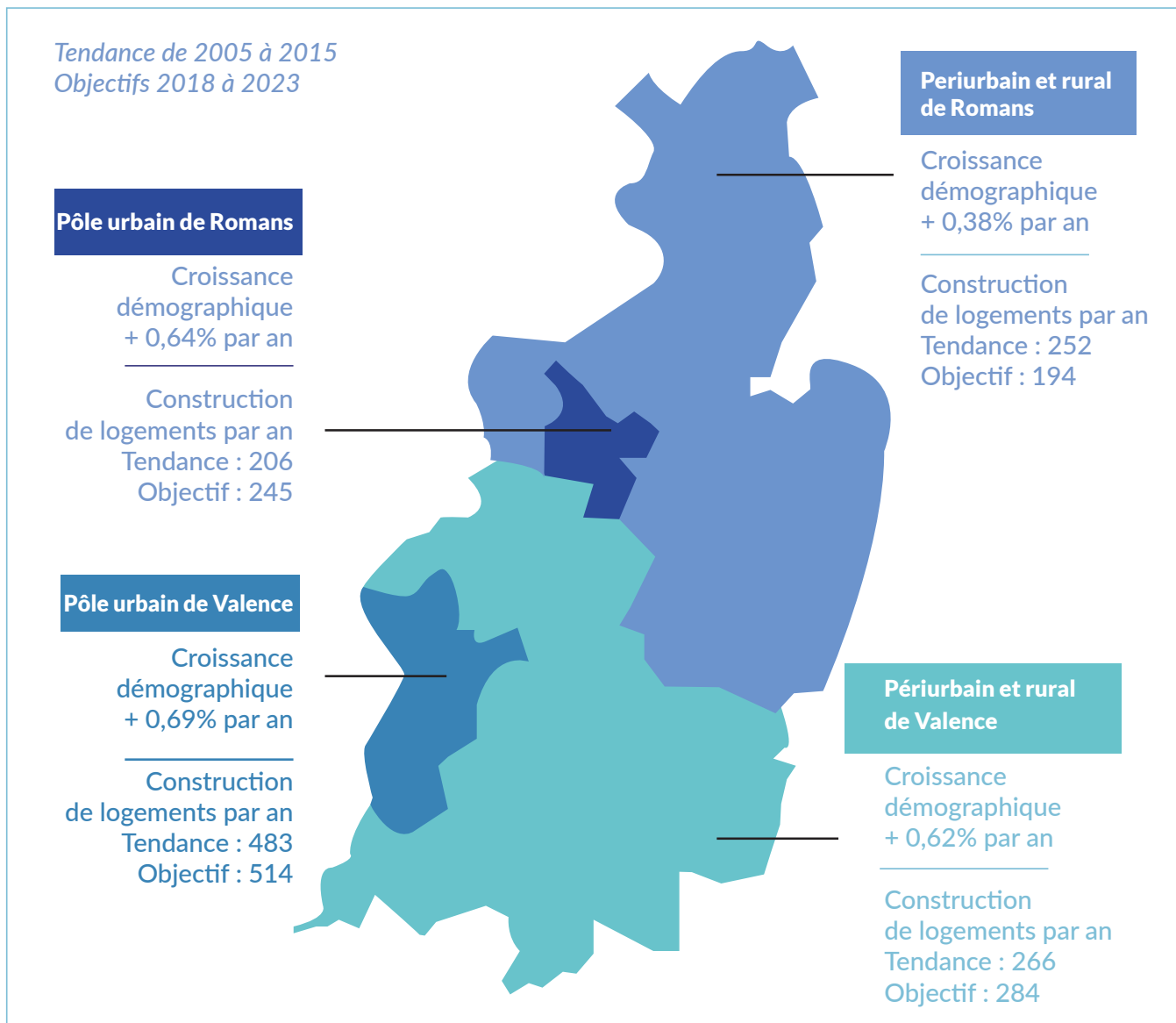
Le foncier à vocation d'habitat est amené à se constituer prioritairement dans le tissu urbain existant, par la rénovation ou la reconversion de bien dégradé. Ce foncier, complexe à capter, conduit l'Agglo à mettre en place un observatoire du potentiel foncier en renouvellement urbain, ainsi qu'une aide à l'équilibre financier des opérations en renouvellement urbain (Cf. règlement d'aide sur le site de l'Agglo).

### Accompagner les acteurs de la filière immobilière

Pour accompagner la dynamique immobilière, l'Agglo pérennise un conseil architectural et paysager, ouvert à tous les élus, professionnels et particuliers. Elle se dote également d'un référentiel de programmation, pour réguler et diversifier la construction neuve. Elle organise régulièrement des rendez-vous d'échanges collectivités / aménageurs / promoteurs immobiliers / bailleurs sociaux pour co-construire et suivre la programmation.

**Objectif 2017**  
1241 neufs  
841 réalisés

## LE SCÉNARIO RETENU POUR MIEUX ÉQUILIBRER LA CROISSANCE RÉSIDEN- TIELLE





LES  
AMBITIONS

## 2 RÉHABILITER DURABLEMENT

Rénover 1 500 logements par an,  
soit 3 % du parc ancien

### Constats

La déqualification des logements anciens se joue non seulement dans les centres des villes et villages, où la vacance et l'habitat dégradé sont les plus représentés, mais également au sein des grands ensembles sociaux de l'après-guerre.

Ces quartiers, souvent stigmatisés, souffrent d'un défaut d'attractivité qui se traduit par un manque d'investissement et une dégradation rapide. Un cercle vicieux, qui aboutit in fine à la paupérisation des résidents.

L'amélioration du parc ancien répond par conséquent à plusieurs enjeux. Elle doit permettre d'assurer de meilleures conditions de vie aux ménages urbains, soutenir l'attractivité économique et démographique du territoire, mais aussi limiter la construction neuve pour maîtriser les extensions urbaines et ses impacts climatiques et financiers.

### Nos engagements

- ▶ Accélérer la rénovation énergétique des logements anciens, pour atteindre 1500 rénovations de niveau BBC / an, soit 3 % du parc ancien. Cette démarche s'inscrit dans les objectifs du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de l'Agglo.
- ▶ Donner la priorité à la rénovation énergétique du parc collectif, privé et public.
- ▶ Favoriser la résorption de 50 logements vacants, en moyenne, chaque année.

---

### Comment agir ?

#### Soutenir les rénovations énergétiques sur tout le territoire

L'Agglo met à disposition de tous les particuliers et professionnels du bâtiment, une équipe d'animation, Rénov' Habitat Durable. Cette équipe anime des rencontres, des formations éco-énergie, mais apporte aussi un premier conseil technique et financier aux porteurs de projets.

Elle accompagne notamment les projets de rénovation complète et performante en maisons individuelles (dispositif DOREMI). L'Agglo complète cet accompagnement par des aides financières aux propriétaires pour s'équiper en énergies renouvelables ou réaliser des travaux d'économie d'énergie.

### **Des aides renforcées pour le centre historique de Romans**

Compte tenu des importants dysfonctionnements sociaux et urbains rencontrés sur le centre historique de Romans, secteur classé en quartier prioritaire de la Politique de la Ville, l'Agglo et ses partenaires mettent en place des aides et une animation renforcée. L'enjeu prioritaire : proposer des pistes innovantes pour la rénovation de 8 îlots urbains et de 50 immeubles particulièrement dégradés, en lien avec le réaménagement des commerces et de l'espace public.

### **Accompagner les copropriétés en difficultés**

Sur quelques 3 000 copropriétés comptabilisées sur l'Agglo, plus de 400 présentent des signes de grande fragilité. Il s'agit, pour

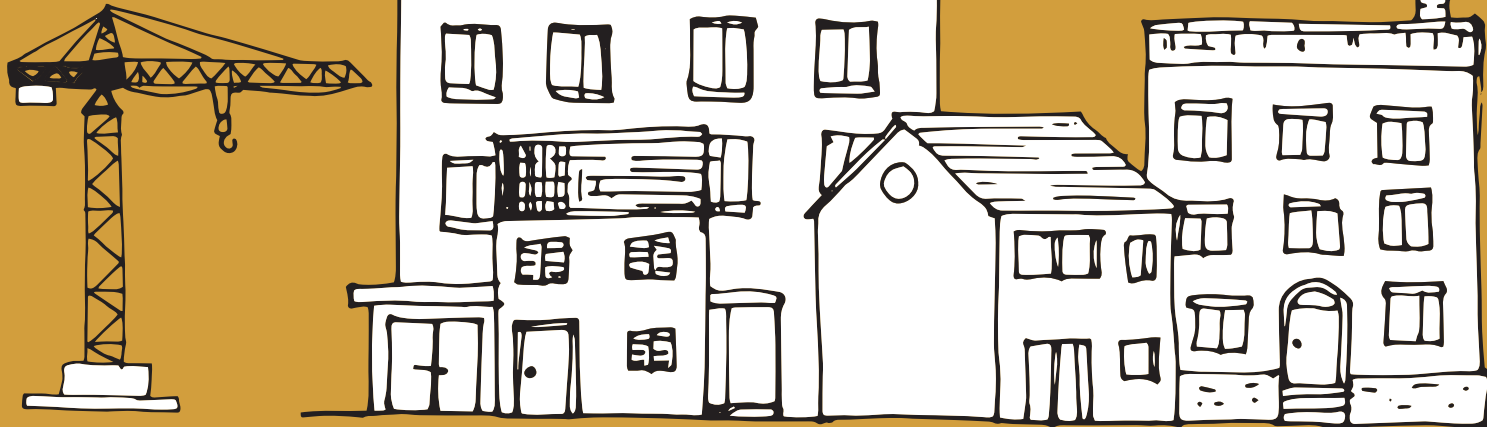
la plupart, de petites copropriétés qui cumulent toutes les difficultés : défaillance de la gouvernance, dégradation des parties communes, paupérisation des habitants... La situation nécessite l'intervention de l'Agglo, et de ses partenaires publics. Elle prend forme à travers une action préventive d'accompagnement de 12 copropriétés fragiles et une action curative, d'aide aux diagnostics et aux traitements des copropriétés en difficultés avérées.

### **Rénover le patrimoine de Valence Romans Habitat**

Premier bailleur social sur le territoire, Valence Romans Habitat (VRH) hérite également du parc locatif public le plus ancien et, sur les grands ensembles, le plus stigmatisé du territoire. Pour éviter l'effet d'un « parc social à deux vitesses », l'Agglo s'engage à soutenir la requalification de niveau BBC de 900 logements sociaux de VRH sur le temps du PLH mobilisant 4,5 millions d'euros. Cette action participe à la réduction de la vacance, mais aussi à une meilleure maîtrise des charges des locataires.

**400**  
copropriétés  
présentent  
des signes  
de fragilité





LES  
AMBITIONS

3

## CONSTRUIRE LA DIVERSITÉ

Une offre abordable à développer équitablement entre centres et périphéries, avec des formes d'habitats diversifiées, pour des solutions de logements variées.

### Constats

Alors que les villes offrent une majorité de petits logements, en immeubles collectifs et en location, le périurbain se développe essentiellement en lotissements de maisons individuelles, en accession à la propriété. Les logements sociaux représentent 19% des résidences de l'Agglo, mais se concentrent à 90% sur les pôles urbains de Valence et Romans. Cette spécialisation de l'offre de logement conduit à creuser les différences de peuplement et de richesse entre les villes et leurs périphéries, mais aussi entre quartiers.

Les centres-villes ne parviennent plus, ou difficilement, à attirer les familles et les classes moyennes qui souhaitent acheter. Inversement, les communes périurbaines ne savent pas offrir de petits logements aux seniors, aux jeunes ou aux familles monoparentales qui recherchent des locations à prix abordable. Ces fractures territoriales engendrent des difficultés dans les

parcours résidentiels. 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.

### Nos engagements

- ▶ Poursuivre l'effort de production de logements locatifs publics, à hauteur de 500 logements par an. Voilà qui devrait faciliter les parcours résidentiels des plus modestes.
- ▶ Stopper les processus de paupérisation des villes en reconstituant une partie de l'offre locative dans les quartiers urbains et les communes périurbaines bien pourvus en services.
- ▶ Permettre à toutes communes de plus de 3 500 habitants



d'atteindre au moins 20% de logements sociaux en 2025.

- ▶ Limiter la production de logements en lot libre, à compenser par la construction de maisons de rue et d'habitat intermédiaire. Ces formes d'habitats individuels denses devraient représenter 40% des constructions.
- ▶ Renforcer la production de petits logements (T2, T3) sur les communes périurbaines, pour mieux répondre aux besoins des jeunes et des seniors.

## Comment agir ?

### Inciter l'installation des familles et classes moyennes en centres anciens

L'Agglo apporte une aide à l'accession des classes moyennes (ménages aux revenus intermédiaires, sous les plafonds de ressources du PTZ) en centres anciens (Cf. règlement d'aide en ligne). L'enjeu est autant de soutenir la rénovation des quartiers les plus dégradés, que de favoriser la mixité sociale



Exemple d'habitat intermédiaire en accession sociale à Bourg-lès-Valence

de ces quartiers qui se paupérisent. Les programmes « Action Cœur de Ville », mis en œuvre sur les communes de Valence et Romans, contribueront également à cette ambition en agissant de pair sur le commerce, le stationnement, l'emploi, la sécurité...

### Soutenir la production de logements locatifs à loyers abordables

Dans le cadre d'une convention de partenariat avec le département de la Drôme, l'Agglo vise le financement de 290 logements sociaux neufs par an (logements dits PLUS), en complément des aides apportées par le Département pour les logements très sociaux (logements dits PLAI). Les montants d'aides sont renforcés pour les constructions de Valence Romans Habitat, le bailleur social rattaché à l'Agglo, ainsi que pour les opérations en acquisitions-amélioration et démolition-reconstruction (Cf. règlement d'aide en ligne). Par ailleurs, l'Agglo verse une prime aux propriétaires bailleurs du parc privé qui s'engagent à conventionner leurs logements situés prioritairement sur les communes SRU déficitaires en offre sociale.

## OBJECTIFS DE PROGRESSION DU PARC SOCIAL

	Niveau de tension sur le parc social	Taux actuel Logements sociaux (2016)	Objectif 2025 en progression	Objectif 2025 en logements /an	
				Neuf	Existant
Pôle urbain de Romans	FAIBLE	26,3%	+ 0,2%	49	29
Périurbain/rural de Romans	FORT	8,9%	+ 2,1%	44	13
Pôle urbain de Valence	MOYEN	23,8%	+ 0,7%	119	65
Périurbain/rural de Valence	TRÈS FORT	7,4%	+ 5,8%	114	59
<b>TOTAL</b>	<b>MOYEN</b>	<b>19,2%</b>	<b>+ 1,7%</b>	<b>326</b>	<b>166</b>



LES  
AMBITIONS

4

## ACCOMPAGNER LES PUBLICS LES PLUS FRAGILES

Faciliter l'accès au logement  
de tous dans une logique de mixité sociale.

### Constats

Les populations de l'Agglo présentent des revenus relativement modestes. Ce phénomène s'explique par une surreprésentation des catégories populaires et un taux de chômage important (13,9 % de chômage pour l'INSEE en 2013), au-dessus des moyennes régionales. 15,3% des ménages ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté français (12 % à l'échelle régionale).

Concrètement, cela se traduit par une forte demande en logements sociaux : 7 000 demandeurs actifs, dont 68 % sont éligibles aux logements très sociaux (logements PLAI). Ce taux atteint 75 % chez les locataires du privé, soit près de 20 000 ménages. Pour l'essentiel, il s'agit de jeunes, de personnes âgées et de familles monoparentales.

### Nos engagements

- ▶ **Garantir l'égal accès aux logements locatifs sociaux des ménages de tout le territoire.**

- ▶ **Coordonner l'information, l'orientation et les pratiques d'attribution relatives aux logements sociaux.**
- ▶ **Porter une attention particulière à certains demandeurs, les jeunes et les personnes âgées, les ménages en sortie d'hébergement, les gens du voyage.**

▮▮ 15,3 %  
des ménages  
ont des revenus  
inférieurs au seuil  
de pauvreté ▮▮

### Comment agir ?

#### **Bien informer, pour bien choisir son logement**

La Maison de l'Habitat est le guichet unique d'information et d'orientation sur l'ensemble des sujets relatifs au logement sur l'Agglo. Elle propose aussi un accompagnement individualisé à toute personne sollicitant un logement à loyer abordable, notamment aux jeunes. Elle s'appuie sur un réseau de proximité composé de mairies, d'associations et d'organisme HLM.

### Équilibrer les attributions de logements sociaux

Deux documents encadrent la politique de peuplement du PLH (sous l'égide de la Conférence Intercommunale du Logement, coprésidée par le Préfet et le Président de l'Agglo) :

- Un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs de logement. Ce plan organise le travail collégial entre acteurs du logement pour harmoniser les pratiques d'information et d'enregistrement des demandeurs, pour identifier les dossiers prioritaires et fluidifier l'accès au logement social.
- Une convention intercommunale d'attribution.

Elle a pour objectif de garantir la mixité sur les différents territoires de l'Agglo : quartiers relevant de la politique de la ville, centres urbains, communes périurbaines ou rurales. Elle veille à un équilibre social du parc locatif. La convention vient ainsi plafonner l'attribution de logements au profit de ménages en grande difficulté sur les quartiers déjà paupérisés.

A l'inverse, elle fixe, des seuils minimum à atteindre sur d'autres territoires.

### Renforcer l'accompagnement des ménages en difficultés

L'Agglo soutient les organismes associatifs tels que Soliha ou Habitat et Humanisme pour la production de logements sociaux accompagnés (logements dits PLAi associatifs). Il s'agit de proposer des logements achetés et rénovés dispersés dans les quartiers avec à un accompagnement social renforcé. Ces logements constituent une étape dans le parcours résidentiel en vue d'une insertion durable par le logement.

### Intervenir dans les quartiers les plus en difficultés

L'image de certains quartiers de l'agglomération s'est dégradée au fil du temps. Au total, 7 quartiers prioritaires ont été retenus au titre de la politique de la ville, dont 5 font l'objet du nouveau programme national de rénovation urbaine : 3 quartiers d'intérêt national à Valence, 2 quartiers d'intérêt régional à Romans. Ces quartiers bénéficient d'un investissement renforcé pour la sécurité, les espaces publics, les emplois, les services, sans oublier l'habitat. Il est prévu la démolition de 580 logements dégradés ou obsolètes, des reconstructions hors quartiers, 1 100 rénovations de logements sociaux, etc ...

🏠 *La Maison de l'Habitat informe et oriente sur les sujets relatifs au logement et à l'habitat* 🏠



## CONTACTS UTILES

Téléchargez les documents du PLH,  
sur [valenceromansagglo.fr](http://valenceromansagglo.fr)  
rubrique habitat/logement

1. Le diagnostic
2. Les orientations et programme d'actions
3. Les règlements d'aides

**CONTACTEZ LA DIRECTION HABITAT, URBANISME**  
04 75 70 68 94

valence  
Romans **AGGLO** |  
**MAISON DE L'HABITAT**

Un guichet unique qui regroupe tous les partenaires  
de l'habitat. Avantage ?  
Vous y trouverez des réponses à toutes vos questions !  
Recherche de logement, rénovation, adaptation,  
extension, acquisition en centre ancien, économies  
d'énergie, projet de construction, conseils juridiques &  
financiers, dispositifs d'aides à l'habitat, cohabitation  
intergénérationnelle...

**UN CONSEIL GRATUIT ET PERSONNALISÉ, ON AURAIT TORT  
DE SE PASSER DE LA MAISON DE L'HABITAT !**



### À ROMANS

36, rue de la République  
Tél. 04 75 75 41 25

### À VALENCE

44, rue Faventines  
Tél. 04 75 79 04 01



valence  
Romans  
**AGGLO**