

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025 > 2030

L'ESSENTIEL



valence
Romans
AGGL

LA POLITIQUE DE L'HABITAT, UNE COMPÉTENCE CLÉ POUR L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE



Après la mise en œuvre d'un premier Programme local de l'habitat (PLH) 2018-2024 à l'échelle intercommunale, Valence Romans Agglo s'est doté d'un nouveau programme pour la période 2025-2030.

Le PLH est le document cadre de la politique intercommunale en faveur de l'habitat.

Ses objectifs :

- répondre aux besoins en logements de l'ensemble des habitants du territoire ;
- améliorer la qualité de l'offre de logement, qu'elle soit privée ou sociale ;
- définir les objectifs de production de logements par commune en fonction des besoins, mais aussi des enjeux de mixité sociale et d'équilibre territorial.

Le PLH doit s'inscrire en cohérence avec les orientations du schéma de cohérence territoriale en vigueur et s'impose aux plans locaux d'urbanisme.

DES POLITIQUES QUI S'EMBOITENT



Ce programme est le fruit d'un travail collaboratif avec les communes et les acteurs de l'habitat, associés dans diverses instances de travail au cours des années 2022 et 2023.

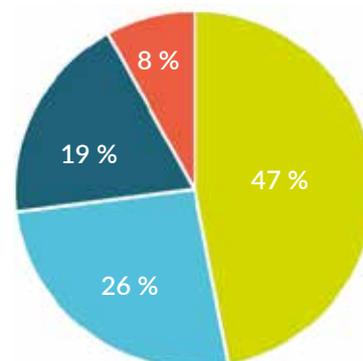
Les moyens dédiés au PLH

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

Ce budget prévoit :

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

Budget PLH 2025-2030



- Rénover : 15,5 M €
- Loger : 8,7 M €
- Planifier : 6,4 M €
- Animer : 2,6 M €

LES AMBITIONS DU PLH 2025/2030

RÉNOVER 1

Rénover est placé en 1^{re} ambition de la politique communautaire, compte tenu des enjeux climatiques, des enjeux locaux en matière de rénovation et de requalification du parc ancien public comme privé.

LOGER 2

Au regard de la tension des marchés immobiliers et du foncier, les communes et l'Agglo se doivent de garantir l'accès au logement à tous. Ainsi cette orientation vise à proposer une offre complète de logements sur l'ensemble des segments du parcours résidentiel, dans tous les quartiers et communes.

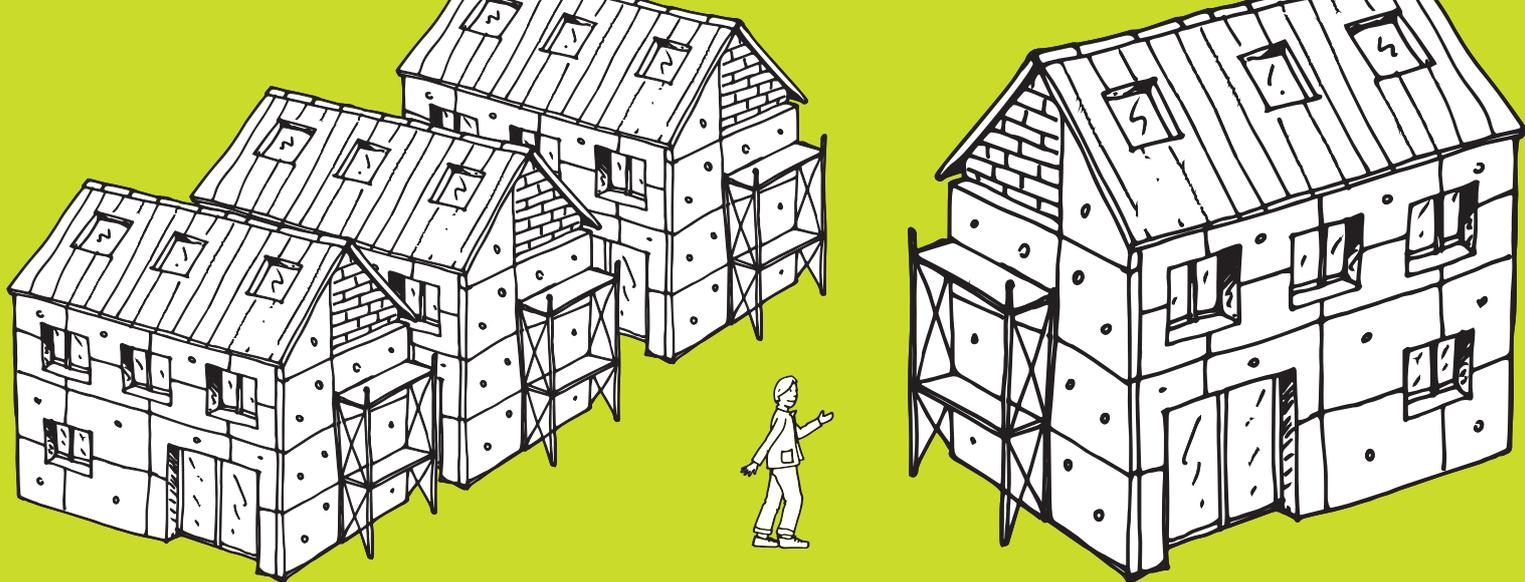
PLANIFIER 3

Dans un objectif d'attractivité des villes et de l'ensemble de l'agglomération, il est nécessaire de réguler les marchés foncier et immobiliers et de proposer un modèle de développement équilibré entre les pôles urbains, périurbains et les communes rurales, garantissant la sobriété foncière.

ANIMER 4

Faire vivre le PLH, en poursuivant son pilotage, son suivi, son évaluation et son animation, en lien avec les thématiques connexes à l'habitat (urbanisme, environnement, déplacements, cohésion sociale et cadre de vie...). Elle s'appuie sur les Maisons de l'habitat pour informer et conseiller les habitants

Les orientations du nouveau PLH sont déclinées en 15 actions opérationnelles.



LES AMBITIONS **1** RÉNOVER

Une ambition prioritaire du PLH, en articulation avec le Plan climat air énergie territorial et la stratégie d'attractivité.

Objectif : 3 720 réhabilitations aidées sur 6 ans (parcs public et privé)



Constats et enjeux

La déqualification progressive du parc ancien intervient dans un contexte d'évolution des modes d'habiter et notamment d'une évolution des attentes résidentielles.

Face à la concurrence de la production de logements neufs, un délaissement du parc ancien s'opère dans des cœurs de villes et de villages qui connaissent déjà des phénomènes de vacance et d'habitat dégradé.

De même, le parc social localisé au sein des quartiers prioritaires de la politique de la Ville est marqué par un manque d'attractivité manifeste.

Les enjeux d'amélioration du parc ancien sont donc multiples pour le territoire : à la fois revitalisation et attractivité des centres-villes et centres-bourgs, mais également transition écologique et énergétique sur l'ensemble de l'Agglo.

Nos engagements

- ▶ Partout, pour tous : informer, conseiller et accompagner les propriétaires : viser 3 000 réhabilitations dans le diffus
- ▶ Accompagner les projets de manière renforcée sur les poches d'habitat dégradé, en particulier des centres anciens (720 logements privés aidés)

Comment agir ?

Accélérer la rénovation énergétique du parc privé

Le PLH fixe l'objectif d'accompagner financièrement 500 rénovations annuelles de niveau BBC ou étiquette B après travaux.

Ces objectifs pourront être atteints grâce à l'accompagnement apporté par l'équipe de rénovation de l'Agglo, présente dans les Maisons de l'habitat, qui consiste à informer, conseiller et accompagner les propriétaires comme les professionnels vers des travaux vertueux.

Massifier les rénovations en habitat collectif

Le parc de copropriétés et le patrimoine des bailleurs sociaux, qui logent les ménages les plus modestes, font partie des cibles prioritaires d'intervention de Valence Romans Agglo.

L'Agglo soutient l'office qui lui est rattaché, Valence Romans Habitat, en donnant la priorité aux projets de rénovation complète.

L'Agglo accompagnera également les projets de réhabilitation des logements communaux conventionnés.



Poursuivre la lutte contre la vacance et l'habitat très dégradé

Les OPAH-RU portées sur les centres anciens de Valence et de Romans font partie intégrante des stratégies plus globales d'attractivité et de réinvestissement des centres-villes, notamment en matière de lutte contre la vacance.

Des études permettront de déterminer l'opportunité d'un élargissement des périmètres d'intervention de manière à englober de nouveaux secteurs dégradés où la vacance de longue durée (plus de 2 ans) est forte.



LES AMBITIONS **2** LOGER

Garantir à tous l'accès au logement :
une diversité de logements pour une diversité
de ménages, partout.

Objectif : 370 logements conventionnés par an

Constats et enjeux

Alors que les villes proposent une majorité de petits logements en collectif, le périurbain et les villages se développent essentiellement en maison individuelle et en accession en propriété.

Qui plus est, dans un contexte de forte tension immobilière, de nombreux ménages rencontrent des difficultés pour se loger et s'installer. Cette tension pénalise l'attractivité de l'Agglo et engendre des difficultés dans le parcours résidentiel des habitants.

Aujourd'hui, le territoire comprend 12 communes dont 8 communes déficitaires qui doivent atteindre 25 % de logements sociaux dans le parc de résidences principales (loi SRU).

Nos engagements

- ▶ Fluidifier le parcours résidentiel à chaque étape de la vie de l'ensemble des habitants
- ▶ Favoriser la mixité sociale sur l'ensemble du territoire : 300 locatifs sociaux par an, 70 en accession sociale par an, 90 logements conventionnés Anah par an
- ▶ Apporter une réponse adaptée aux ménages ayant des besoins plus spécifiques en collaboration avec les politiques de l'État et du Département

Comment agir ?

Accompagner le développement du parc locatif et l'accès sociale

L'Agglo soutient financièrement les opérations de logements sociaux dans l'ensemble des communes du territoire, en bonifiant le renouvellement urbain et l'acquisition-amélioration. L'Agglo reste vigilante aux obligations de la loi SRU, en accompagnant de manière plus renforcée les 8 communes déficitaires en logements sociaux dans leur processus de rattrapage. Pour cela, un contrat de mixité sociale inter-communal a été signé avec les communes concernées, l'État et l'Épora. Le soutien de l'Agglo au développement du parc locatif social s'opère en complémentarité des politiques du Département et de l'État (aides directes et apport de la garantie d'emprunt).

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

L'Agglo souhaite poursuivre l'accompagnement et l'adaptation du parc en direction des personnes en perte d'autonomie (personnes âgées ou en situation de handicap) en leur permettant de se maintenir dans leur logement. Valence Romans Agglo soutient également le développement des projets d'habitat inclusif, en s'inscrivant dans la démarche portée par le Département.

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

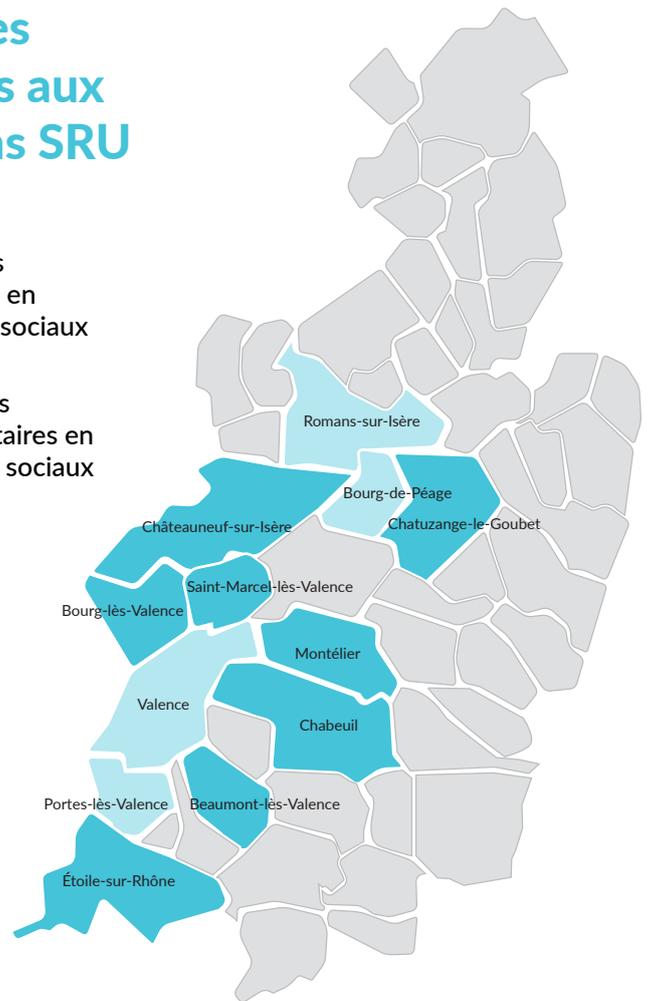
L'Agglo participe au développement d'une offre sociale à destination des étudiants, pour répondre notamment aux plus modestes provenant de la Drôme et de l'Ardèche, encourage les systèmes de cohabitation partagée (habitat intergénérationnel, colocation dans le parc social...) et améliore l'accès à l'information et aux droits de ce public.

Communes assujetties aux obligations SRU

Au 1^{er} janvier 2022

Communes déficitaires en logements sociaux

Communes non déficitaires en logements sociaux





LES AMBITIONS

3 PLANIFIER

Un enjeu d'équilibre territorial entre villes et villages et de transition environnementale.

Objectif : 1 090 logements neufs par an, dont 62 % dans les pôles urbains

Constats et enjeux

L'attractivité du territoire passe par celles des villes qui concentrent l'essentiel de l'emploi et des services. L'affaiblissement de nos centres tient notamment à la dépréciation générale des logements anciens, en concurrence avec l'offre de terrain à bâtir du périurbain. Concernant la construction neuve, l'objectif est de soutenir en priorité l'attractivité des villes, des bourgs centres et des cœurs de villages. Ce qui suppose de réguler la construction périurbaine, éviter les effets de concurrence.

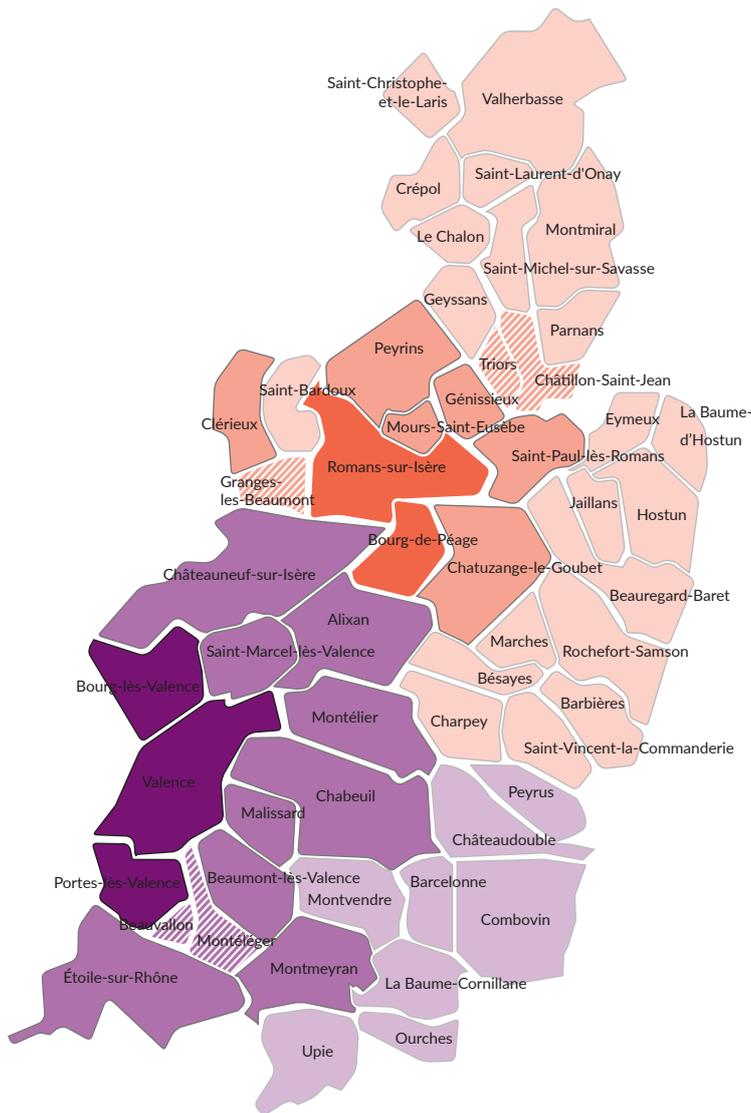
Le PLH détermine les objectifs de construction de chaque commune au regard des besoins.

Nos engagements

- ▶ Viser une production de 1 090 logements par an pour maintenir le rythme de croissance démographique observé à l'échelle de l'Agglo : + 0,6 % / an
- ▶ Mieux équilibrer la croissance résidentielle : renforcer les centralités, réguler la périurbanisation, en cohérence avec le SCoT
- ▶ Porter une stratégie foncière en faveur du renouvellement urbain pour favoriser une sobriété foncière
- ▶ Limiter la production de logements en lots libres à compenser par la construction de maisons de rue plus compactes

Le scénario de construction neuve retenu selon :

- les bassins de vie de Valence (66 % de la production neuve) et de Romans (34 %)
- la répartition par strate urbaine du Scot (62 % des pôles urbains, 29 % dans les pôles et villages périurbains et 9 % dans les bourgs et villages ruraux)



BASSIN DE VIE DE ROMANS

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

BASSIN DE VIE DE VALENCE

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

Comment agir ?

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

Les objectifs présents dans le PLH ne sont pas opposables aux tiers. Il revient aux communes de mettre en comptabilité leurs documents d'urbanisme avec le PLH sous 3 ans. L'Agglo les accompagnera dans la traduction de ces objectifs dans les PLU.

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

Le PLH vise l'intensification de l'intervention de l'Établissement public foncier de l'ouest Rhône-Alpes (Epora), en matière de veille et de portage foncier, de manière à disposer d'une vision stratégique d'ensemble.

L'Agglo poursuit également son action de soutien aux opérations en renouvellement urbain par le biais de la réalisation d'étude de capacité et la participation financière au déficit foncier.

Favoriser la diversité et la qualité des projets

Dans une perspective d'attractivité, d'intégration paysagère et de transition écologique, l'Agglo s'engage à améliorer la qualité urbaine et architecturale des projets résidentiels. Pour ce faire, elle propose l'intervention d'un architecte conseiller. L'Agglo portera également un projet de charte locale pour une production diversifiée de l'habitat.



LES AMBITIONS **4 ANIMER**

Le PLH, document intégrateur des différentes politiques publiques menées, notamment en habitat



Constats et enjeux

La politique locale de l'habitat nécessite une mobilisation transversale des acteurs publics, parapublics et privés, sur la question du logement.

Des outils d'animation et d'observation seront poursuivis et renforcés afin de piloter cette politique publique.

Afin de toucher directement les habitants et d'assurer une mission de conseil et d'information, le PLH affiche également l'ambition d'améliorer la visibilité des Maisons de l'habitat, lieux uniques d'accueil et de conseil en matière de logement.

Nos engagements

- ▶ Observer pour mieux piloter et adapter la politique communautaire de l'habitat
 - ▶ Animer et renforcer le partenariat, avec les communes et les acteurs locaux
 - ▶ Informer le grand public en s'appuyant sur les deux Maisons de l'habitat
-

Comment agir ?

Accueillir au sein des Maisons de l'habitat

Les Maisons de l'habitat sont des lieux d'accueil et de conseil en matière d'accès au logement et de rénovation de l'habitat. Le service permet de proposer un accompagnement aux ménages mais aussi de coordonner l'action des partenaires.

L'Agglo souhaite également conforter le site romanais accueillant les populations du nord de l'Agglo en accompagnant son implantation dans un local plus spacieux, permettant davantage de synergie avec les différents partenaires présents

Piloter la stratégie d'attribution et d'information des demandeurs

L'Agglo assure l'animation du réseau d'information des demandeurs de logement social et cofinance un service d'accompagnement renforcé (Espace Info Logement) dont les permanences sont tenues au sein des Maisons de l'habitat. Elle évalue également le respect des objectifs d'attributions et leurs impacts sur la mixité sociale dans les quartiers.

Avec un PLH tenant lieu de Convention intercommunale d'attribution (CIA) et de Plan partenarial de gestion de la demande en logement social et d'information des demandeurs (PPGDID), l'Agglo se dote d'un un seul document, intégrant deux stratégies complémentaires et cohérentes.

Piloter le PLH et animer le partenariat

Un Comité de suivi restreint, représentatif de la diversité des territoires est chargé de suivre et d'évaluer cette politique locale de l'habitat.

L'Agglo dispose d'un observatoire de l'habitat et du foncier, outil d'aide à la décision permettant d'analyser et d'accompagner la stratégie habitat.



CONTACTS

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

04 75 79 20 76

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

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

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

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

04 75 75 41 25

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

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

04 75 75 41 25

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

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

Rubrique Au quotidien/Habitat - Logement



**valence
Romans
AGGLO**